

GEMEINDE ZEUTHEN
LANDKREIS DAHME-SPREEWALD
ARBEITSFASSUNG,
STAND: Juli 2026

Begründung
gemäß § 2a BauGB zum Entwurf der

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	5
1.1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.2.	Ziele und Zwecke der Planung	7
2.	Fachgutachten.....	8
3.	Planinhalt	8
3.1.	Wesentlicher Änderungsinhalt	8
3.2.	Art der baulichen Nutzung	9
3.3.	Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.4.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	11
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
4.	Flächenbilanz.....	19
5.	Abwägung – Konfliktbewältigung	19
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	26
6.1.	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	26
6.2.	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima	26
6.3.	Soziale Auswirkungen	27
6.4.	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur.....	27
6.5.	Finanzielle Auswirkungen	28
6.6.	Weitere Auswirkungen.....	28
7.	Verfahren	29
7.1.	Verfahrensart.....	29
7.2.	Verfahrensschritte	29
8.	Rechtsgrundlagen.....	31
9.	Anlagen	32
A	Textliche Festsetzungen und Hinweis.....	32
B	Pflanzliste.....	33
C	Synopse Bebauungsplan Nr. 115-3 und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3	35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Änderungskonzept 2,0 m breite Verkehrsfläche 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 diesem zugrundeliegenden Ansätze 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 Bäume 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“. Der Planänderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115-3.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 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.

Die hier aufzustellende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ 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 Nr. 115-3 in seiner geänderten Form. Die Begründung als auch die Abwägung beziehen sich daher ausschließlich auf den Änderungsinhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“.

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 einer Reihenhausbauung,
- Änderungen der zulässigen Bauweise in dem Allgemeinen Wohngebieten WA 8 zur Ermöglichung einer Reihenhausbauung
- Erhöhung der GRZ um 0,05 auf 0,35 in dem 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 südwestlich des Sondergebiets „Erweiterungsfläche Friedhofslager“ gelegenen 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 Bäume (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

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Artenschutzgutachten erstellt (Büro HiBU Plan GmbH: „Artenschutzfachbeitrag – 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zeuthener Winkel Mitte“ Nr. 115-3“, 16.07.2026), dessen Untersuchungsumfang sich auf die durch den Änderungsbebauungsplan vorgesehenen Änderungen begrenzt und nicht den vollständigen Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 115-3 umfasst. Die Betroffenheitsanalyse des Artenschutzgutachtens ergab unter Einbeziehung der standortbezogenen Aspekte des B-Plans eine Untersuchungsrelevanz für Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Zauneidechsen. Im Ergebnis des Gutachtens wird festgestellt, dass die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 geplanten Änderungen bezogen auf die artenschutzrechtliche Betroffenheiten gering sind bzw. durch die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 115-3 festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden oder durch Kompensationsmaßnahmen ausreichend kompensiert sind.

Für den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115-3 wurde im Zuge des Verfahrens zu dessen Aufstellung bereits ein Artenschutzfachbeitrag erstellt (Büro HiBU Plan GmbH: Artenschutzfachbeitrag – Bebauungsplan /FNP „Zeuthener Winkel Mitte“ Nr. 115 - 3 in 15738 Zeuthen). Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 115-3 sind im städtebaulichen Vertrag zu diesem geregelt und bleiben unberührt gültig.

3. Planinhalt

3.1. Wesentlicher Änderungsinhalt

Die Änderungen, die im Zuge des Verfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 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 m² 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. Innerhalb des Baugebietes solle eine Baugrenze festgesetzt werden, die eine Bebauung des gesamten Baugebietes ermöglicht, mit Ausnahme eines 1,5 m breiten Streifens am östlichen Rand. Dieses Zurückbleiben hinter die Baugebietsgrenze kommt den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nach und gewährleistet die Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 BbgBO in Höhe von 3,0 m bis zur Mitte der Grünfläche. Dadurch ist ein Bauen bis an die Baugrenze heran und damit die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes möglich. 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, einschließlich einer der Photovoltaikanlage zugeordneten Nahwärmeversorgungsanlage, zulässig.“

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 und beispielsweise eine Bebauung mit Reihenhäusern ermöglichen. Die höhere Dichte

trägt in der Folge zu einer optimalen Nutzung der Flächen im Geltungsbereich im Sinne einer vom Gesetzgeber angestrebten Innenentwicklung bei.

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 der Nutzung des kommunalen Bauhofes dienen. Dazu zählen unter anderem die Lagerung von Steinen, Splitt, Sand, Masten und Beleuchtungskörpern der Straßenbeleuchtung, Stadtmobiliar wie Papierkörben, Bänken und Pollern, Brunnenringen und die Zwischenlagerung von Grünabfällen, Holzschnitt und Baumstämmen. 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 Hausgruppen 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. Planungsrechtlich fallen Reihenhäuser im Falle eines sich über mehrere Grundstücke hinweg erstreckenden Gebäudes unter die Hausgruppen. Um den Ausschluss der Reihenhäuser zu gewährleisten, sollen demnach Hausgruppen 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 Hausgruppen. 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 Bemessung der Gebäudelänge richtet sich dabei nach der in § 22 Abs. 2 BauNVO benannten Gebäudelänge. Die Länge von 25,0 m 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 Hausgruppen, (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 Hausgruppen ausgeschlossen werden und Gebäude auf eine Länge von 16,0 m beschränkt werden. Der Ausschluss von Hausgruppen 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. Entspre-

chend 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 in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 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.

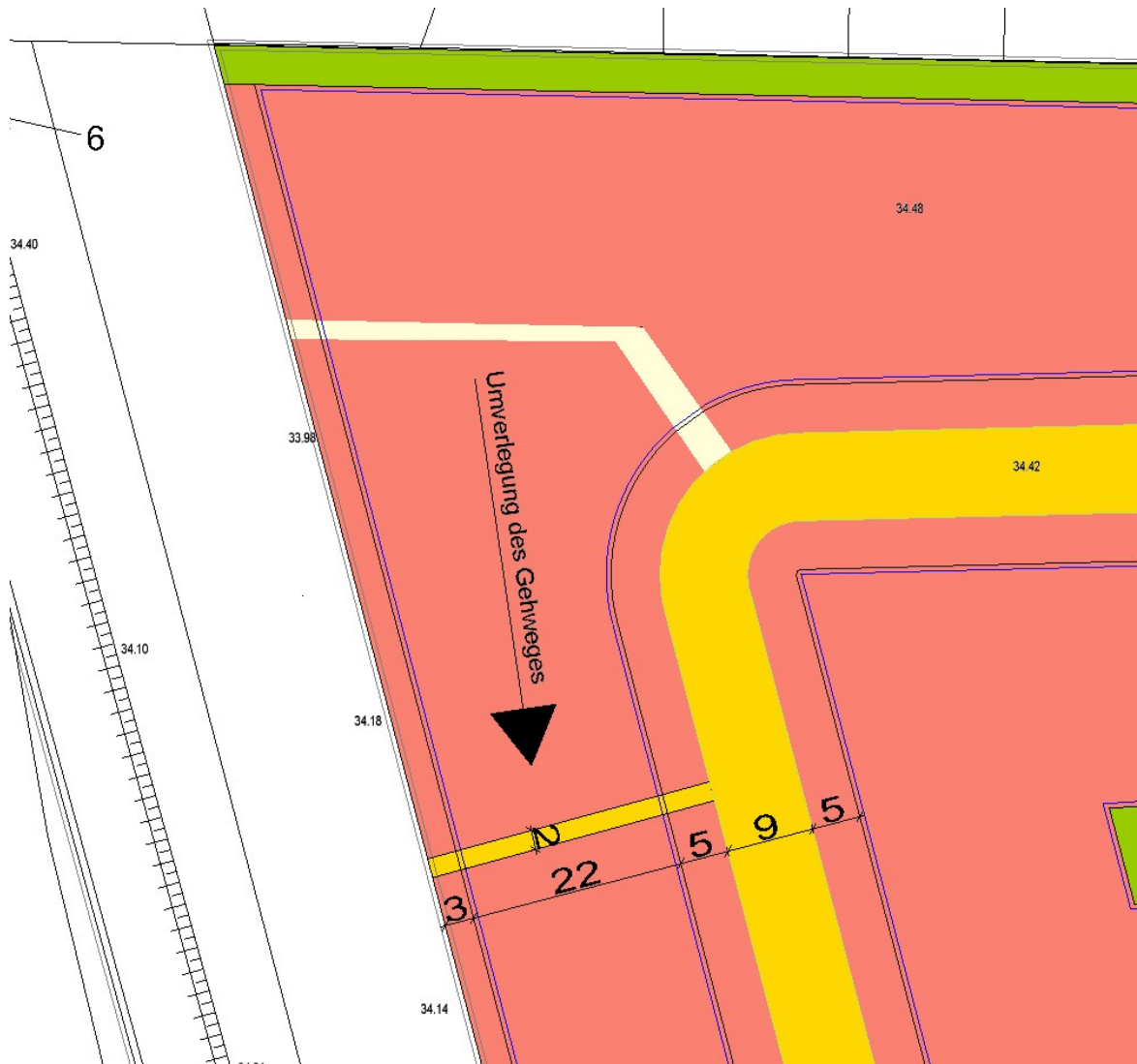


Abbildung 1: Änderungskonzept 2,0 m breite Verkehrsfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 1 (Eigene Abbildung).

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

[illegible]

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.

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) zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 115-3 vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen in Hinblick auf das Zauneidechsenvorkommen im Plangebiet ist gleichwohl die Neuaufnahme einer textlichen Festsetzung in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 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 in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 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 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 planungsrechtlich deren Erhalt zu sichern ist. Aufgrund des weitergehenden Regelungserfordernisses soll die vorgesehene Fläche durch die (grünordnerische) textliche Festsetzung Nr. 2.4 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. Zudem soll eine Pflege und der Erhalt der Habitathaufen in der Weise zu gewährleisten sein, dass die Lebensraumeignung für Zauneidechsen erhalten bleibt. Die neu aufzunehmende textliche Festsetzung Nr. II.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 Nr. 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 m²) 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 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 ein planergänzendes Regelungserfordernis ergibt, so wird dies an dieser Stelle im Weiteren ergänzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist ein Städtebaulicher Vertrag nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Der im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 115-3 vereinbarte städtebauliche Vertrag hat weiterhin Bestand.

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 ²	Überbaubare Grundstücksfläche (innerhalb der Bau- grenzen in m ²)	Bebaubar gemäß GRZ in m ²
Sonstiges Sondergebiet PV	Öffentliche Grünfläche 4	200	200	120
Allgemeines Wohngebiet 1	Verkehrsfläche	125	101	38
Verkehrsfläche	Allgemeines Wohngebiet 1	60		
Verkehrsfläche	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	1.635		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	Allgemeines Wohngebiet 9	363		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	Verkehrsfläche	468		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	Öffentliche Grünfläche 1	241		
Öffentliche Grünfläche 2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	10		

5. Abwägung – Konfliktbewältigung

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ 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 immissionsschutzrechtlicher 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, Eigentumsbildung 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 Reihenhausbauung 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 Ge-

meinbedarfs 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 Reihenhausbauung 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.

Baukultur, Denkmalschutz, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ verfolgt das Ziel, die Siedlungslücke am nördlichen Ortsrand in einer Weise zu schließen, die sich in den städtebaulichen Charakter der vorhandenen Umgebungsbebauung einfügt und einen harmonischen Übergang zur Landschaft herstellt. Dem hier gegenständlichen Belang kommt vor diesem Hintergrund ein hoher Stellenwert zu. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes trägt diesem in besonderem Maße Rechnung, indem in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sowie WA 4 bis 6 Hausgruppen (Reihenhäuser) ausgeschlossen und die zulässige Gebäudelänge auf 25,0 m begrenzt wird. Damit werden ortsbilduntypische Gebäudetypologien vermieden und die Fortführung der aufgelockerten, durch Einzel- und Doppelhäuser geprägten Bebauungsstruktur planungsrechtlich gesichert. Dem Belang dient ebenfalls der Ausschluss von Gebäuden im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kommunaler Bauhof“, wodurch die Beeinträchtigung des Ortsbildes begrenzt und das Einfügen der Nutzung in die nähere Umgebung gewährleistet bleibt. Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt; Bau- oder Bodendenkmale sowie Denkmalbereiche sind innerhalb des Planänderungsbereiches nicht bekannt. Im Ergebnis wird dem Belang mit der Änderung in stärkerem Maße entsprochen als nach geltendem Planungsrecht.

Erfordernisse der Kirchen und Religionsgesellschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Erfordernisse der Kirchen und Religionsgesellschaften für Gottesdienst und Seelsorge sind im Planänderungsbereich nicht bekannt und wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht vorgetragen. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind Anlagen für kirchliche Zwecke gemäß § 4 und § 6 BauNVO allgemein zulässig; diese Festsetzungen bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ unberührt. Der Belang ist von der Änderung somit nicht betroffen.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a 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 Ausgleichs des Eingriffs wird durch die grünordnerischen Festsetzungen planungs-

rechtlich gesichert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht insoweit lediglich die Anpassung der grünordnerischen Festsetzung Nr. 2.3b) vor (siehe Kapitel 3.7). Die im Ergebnis entfallenden Baumpflanzungen werden im entsprechenden Umfang gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung an anderer Stelle gesichert, sodass die Kompensation des vorbereiteten Eingriffs weiterhin gewährleistet bleibt. Die Berücksichtigung der Baumschutzsatzung Zeuthen bleibt davon unberührt. Mit der Aufnahme einer ergänzenden Festsetzung zur Sicherung des Zauneidechsenhabitats in der öffentlichen Grünfläche 1/P2 werden zudem die Vorgaben des Artenschutzfachbeitrages verbindlich geregelt; den Belangen des Artenschutzes wird damit entsprochen.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Nutzung erneuerbarer Energien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a und f BauGB i.V.m. § 1a Abs. 5 BauGB wird bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ Rechnung getragen, mit dem die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Nachnutzung der sanierten Altablagerung als Standort eines Solarparks geschaffen und damit ein Beitrag zur Umsetzung der Energiestrategie 2030 des Landes Brandenburg auf lokaler Ebene geleistet wurde. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes führt diesen Ansatz fort, indem sie durch die Erweiterung des Sonstigen Sondergebietes „Photovoltaik“ und die Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 die Errichtung einer der Photovoltaikanlage zugeordneten Nahwärmeversorgungsanlage ermöglicht. Der vor Ort erzeugte Strom kann damit unmittelbar zur Wärmeversorgung genutzt werden. Ebenfalls klimaschutzbezogen wirken die planungsrechtliche Sicherung des interkommunalen Radweges entlang der Planstraße B sowie die erhaltenen grünordnerischen Festsetzungen, welche die klimatischen Auswirkungen der Bebauung anteilig ausgleichen. Demgegenüber ist mit der maßvollen Erhöhung der GRZ im allgemeinen Wohngebiet WA 8 von 0,3 auf 0,35 eine geringfügige Zunahme der zulässigen Versiegelung und in der Folge der planbedingten Treibhausgasemissionen verbunden. Zugunsten des Planungsziels der Schaffung dringend benötigten Wohnraums in integrierter Lage werden die Ziele des Klimaschutzes und der Klimaneutralität insoweit zurückgestellt. Dem Belang wird im Übrigen durch die genannten Festsetzungen entsprochen.

Das Verfahren zur 1. 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 ins Verhältnis zueinander zu setzen. Mit der Erarbeitung des Umweltberichts wurde eine Grundlage zur Berücksichtigung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB unter den Voraussetzungen der vorangeschrittenen Planungskonzeption geschaffen. Näheres zu den Belangen des Umweltschutzes kann dem Umweltbericht und darin insbesondere der Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung (Kapitel 3.2) inklusive der Beschreibung zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen sowie der Zusammenfassung (Kapitel 5.3) entnommen werden. Im Ergebnis der Umweltprüfung sind durch die Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt zu erwarten.

Belange der Wirtschaft sowie der Versorgung, insbesondere mit Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ sichert mit der Festsetzung von Mischgebieten die Voraussetzungen für die Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe und trägt damit zur Nutzungsvielfalt im Gebiet bei. Diese Festsetzungen werden durch die 1.

Änderung nicht berührt. Die Änderung ergänzt die Belange der Versorgung mit Energie insofern, als mit der Erweiterung des Sonstigen Sondergebietes „Photovoltaik“ um eine circa 200 m² große Teilfläche die Errichtung einer Nahwärmeversorgungsanlage ermöglicht und damit ein Beitrag zur örtlichen Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energien geleistet wird. Mit der Änderung der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes zu „Kommunaler Bauhof“ und der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 wird darüber hinaus eine der kommunalen Daseinsvorsorge dienende Betriebsfläche der bestehenden Nutzung entsprechend planungsrechtlich gesichert. Belange der Land- und Forstwirtschaft sowie oberflächennaher Rohstoffvorkommen sind im Planänderungsbereich nicht betroffen. Dem Belang wird mit der Änderung in erhöhtem Maße entsprochen.

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.

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der Flüchtlingsunterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 und Nr. 13 BauGB)

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sind im Planänderungsbereich nicht berührt; entsprechende Anlagen oder Schutzbereiche sind nicht vorhanden. Ein gesonderter Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge oder Asylbegehrende wurde für das Plangebiet nicht geltend gemacht. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ geschaffenen und mit der 1. Änderung fortgeführten planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnraum unterschiedlicher Gebäudeformen tragen mittelbar zur Entlastung des örtlichen Wohnungsmarktes bei.

Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger städtebaulicher Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Änderungsinhalte leiten sich in wesentlichen Teilen aus übergeordneten und informellen Planungen ab. Die abschnittsweise Verbreiterung der Planstraße B sowie die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Radweg“ dienen der Umsetzung des übergeordnet vorgesehenen interkommunalen Radweges und damit der Verbesserung der nachhaltigen Mobilitätsinfrastruktur über die Gemeindegrenze hinaus. Die Ermöglichung einer dem Solarpark zugeordneten Nahwärmeversorgungsanlage unterstützt die Umsetzung der Energiestrategie 2030 des Landes Brandenburg auf lokaler Ebene. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ dient somit der planungsrechtlichen Sicherung der Ergebnisse der weiterentwickelten städtebaulichen Planungskonzeption; dem Belang wird entsprochen.

Belange des Hochwasserschutzes und der Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Der Planänderungsbereich liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet im Sinne des § 78b WHG. Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sind daher nicht betroffen. Die vorgesehene Vergrößerung des Abstandes der Baumpflanzungen entlang der Planstraße B verbessert die Voraussetzungen für die Regenentwässerung im Straßenraum. Die maßvolle Erhöhung der Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet WA 8 um 0,05 sowie die Erweiterung der Verkehrsflächen führen zu einer geringfügigen Zunahme der zulässigen Versiegelung, die im Rahmen der Erschließungsplanung durch entsprechende Anlagen zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück zu berücksichtigen ist. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

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 Siedlungsglücke zwischen zwei bestehenden Wohngebieten. Darüber hinaus werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein „Flächenrecycling“ der sanierten Altablagerungsfläche 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.

Abstimmung mit der Nachbargemeinde (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Gemeinde Eichwalde an. Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Nachbargemeinde sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ nicht verbunden. Die abschnittsweise Verbreiterung der Planstraße B dient vielmehr der Realisierung des interkommunalen Radweges und damit einem gemeindeübergreifend abgestimmten Vorhaben zur Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur. Die Nachbargemeinde wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

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.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

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

6.1. 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 geschaffen. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 sollen in diesem Zusammenhang einen harmonischen Siedlungszusammenschluss sichern, indem die aufgelockerte Bebauungsstruktur und die Errichtung der im Bestand vorhandenen Hausformen fortgeführt werden.

6.2. Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

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 wurde im Zuge des Verfahrens als Teil der vorliegenden Begründung aufgenommen, sodass die Auswirkungen auf die Umwelt dem Umweltbericht entnommen werden können.

Mit der Umsetzung der Planung ist gegenüber dem vorhandenen Zustand eine faktische Erhöhung der Treibhausgasemissionen zu erwarten, da jede Neubebauung mit Emissionen verbunden ist und das Nutzungsmaß durch die Erhöhung der GRZ im WA 8 von 0,3 auf 0,35 gesteigert wird. Eine quantitative Ermittlung der planbedingten Emissionen wird nicht für erforderlich gehalten: Eine zahlenmäßige Bilanzierung ist gesetzlich nicht gefordert und bringt für die Abwägung mangels praktikabler Vergleichsgrößen keinen nennenswerten Erkenntnisgewinn (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 02.10.2024 – 1 KN 34/23); nach der Rechtsprechung des BVerwG dürfen die Anforderungen an die Ermittlung klimarelevanter Auswirkungen zudem nicht überspannt werden, sondern sind mit Augenmaß und vertretbarem Aufwand zu bestimmen.

men (vgl. BVerwG, Urteil vom 04.05.2022 – 9 A 7/21). Dies gilt umso mehr, als der Angebotsbebauungsplan Spielräume bei der Umsetzung eröffnet und eine verlässliche Bilanzierung erschwert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden daher verbal-argumentativ abgehandelt. Mindernd wirken die Festsetzungen, die den Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen, die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet, die langfristige Sicherung des interkommunalen Radweges sowie die Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges mit guter ÖPNV-Anbindung, die zusätzliche Verkehrsströme vermeiden hilft; überdies ist infolge der technischen Anforderungen im Gebäudeneubau von einem geringeren Energieverbrauch als bei älterer Bausubstanz auszugehen. Gegenüber dem geringer versiegelten Bestand wird die Klimabilanz gleichwohl negativ ausfallen. Zugunsten des Planungsziels der Schaffung dringend benötigten Wohnraums werden die Ziele des Klimaschutzes und der Klimaneutralität insoweit zurückgestellt.

6.3. Soziale Auswirkungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 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.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 wird die Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf um „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ erweitert und damit die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer zweizügigen Grundschule mit Hortbetrieb für circa 300 Schulkinder sowie zugehöriger Sportanlagen geschaffen. Die planbedingt entstehenden Bedarfe an Schulplätzen können somit innerhalb des Plangebietes nachgewiesen und gedeckt werden; die Versorgung des Gebietes mit sozialer Infrastruktur wird in einer zentralen, gut angebundenen Lage gesichert. Über den schulischen Betrieb hinaus ermöglicht die neu aufgenommene textliche Festsetzung Nr. 5.1 eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken. Die Einrichtungen stehen damit außerhalb der Schulzeiten – insbesondere in den Randzeiten und an Wochenenden – auch dem Vereinssport und gemeindlichen Veranstaltungen zur Verfügung. Die angestrebte Doppelnutzung entspricht dem Verständnis der Schule als bedeutsame soziale Infrastruktur über ihren eigentlichen Nutzungszweck hinaus und ist zugleich als effizienter, ressourcenschonender Umgang mit dem Gebäudebestand zu werten. Für die Gemeinde Zeuthen ergeben sich hieraus positive Wirkungen auf das gemeindliche Angebot im Bereich Bildung, Betreuung, Sport und Kultur. Über den Ursprungsbebauungsplan hinausgehende nachteilige Auswirkungen auf Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind nicht erkennbar; eine Beeinträchtigung der Gemeinbedarfsfläche durch die benachbarte Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „Kommunaler Bauhof“ ist über § 15 BauNVO ausgeschlossen.

6.4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

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

6.5. 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.

Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Bei Inkraftsetzung der Planung werden Kosten für die Umsetzung der Planung anfallen. Diese werden – wie es im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 115-3 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.

6.6. Weitere Auswirkungen

6.6.1. 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.

7. Verfahren

7.1. Verfahrensart

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

7.2. Verfahrensschritte

7.2.1. 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.

7.2.2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 12.03.2026 bis einschließlich 27.03.2026 durchgeführt. In diesem Zeitraum ging keine Stellungnahme ein.

7.2.3. Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 01.04.2026 bis 05.05.2026. Insgesamt gingen 23 Rückäußerungen ein, von denen 14 keine Bedenken äußerten bzw. keine Hinweise zum Verfahren enthielten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Wesentlichen zu folgenden bebauungsplanrelevanten Themen Stellung genommen:

- Darstellungsweise von geplanten zeichnerischen Festsetzungen
- Erforderlichkeit und Inhalt des Umweltberichts, Artenschutz
- Verkehrserschließung
- Zweckbestimmung des SO-PV in textlicher Festsetzung Nr. I.1.2
- Zweckbestimmung des SO-Kommunaler Bauhof in textlicher Festsetzung Nr. I.1.2
- Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche

Das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatte Auswirkungen auf die Planinhalte. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde die Planzeichnung in folgenden Punkten geändert:

- Redaktionelle Änderungen der Darstellungen
- Ergänzung und Anpassung der Planzeichenerklärung

Neben den o.g. Überarbeitungen wurde die Planzeichnung zum Bebauungsplan insbesondere in folgenden Punkten ergänzt bzw. angepasst:

- Zurücksetzen der Baugrenze in der zur Erweiterung vorgesehenen Fläche des SO-PV um 1,5 m von der östlichen Baugebietsgrenze

- Anpassung des Titels von „Bebauungsplan Nr. 115-3-1 „Zeuthener Winkel Mitte“, 1. Änderung“ zu „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte““

In Auswertung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird die Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages beauftragt.

7.2.4. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Als nächster Verfahrensschritt erfolgt die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Sie wird im Zeitraum vom 22.07.2026 bis einschließlich 21.08.2026 durchgeführt.

7.2.5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

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

Das Kapitel wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

8. 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]).

9. 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, einschließlich einer der Photovoltaikanlage zugeordneten Nahwärmeversorgungsanlage, zulässig.
 - 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)
 - 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 Lebensraumgestaltung für Zauneidechsen erhalten bleibt.

IV. Hinweise

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

B Pflanzliste

Einheimische Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ulmus carpintolia	Feld-Ulme

Einheimische Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus laevigata	Zweiggriff. Weißdorn
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyrastra	Holz-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

Einheimische Großsträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Wald-Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn in Arten
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix purpurea	Purpur Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Nicht einheimische Gehölze mit einer Bedeutung für den Arten- Einheimische Sträucher und Biotopschutz (Bienenweide, Vogelnähr- und Vogelnistgehölz) - nur zu gestalterischen Zwecken, nicht zu Kompensations- und Ausgleichszwecken

Amelanchier ovalis
Buddleia spec.
Caragana arborescens
Caryopteris spec.
Deutzia spec.
Hibiscus spec.
Hypericum calycinum
Kolkwitzia amabilis
Laburnum anagyroides
Lonicera tatarica
Malus spec.
Philadelphus spec.
Prunus mahaleb
Prunus spec.
Rosa spec.
Spiraea spec.
Syringa spec.
Viburnum lantana
Vinca minor
Weigelia spec.

Einheimische Sträucher

Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Ribes spec.
Rosa canina
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix aurita

Gemeine Felsenbirne
Schmetterlingsstrauch
Erbsenstrauch
Bartblume
Sternchenstrauch
Hibiskus
Johanniskraut
Perlmutterstrauch
Gem. Goldregen
Heckenkirsche
Zierapfel
Pfeifenstrauch
Weichsel-Kirsche
Zierpflaume, Zierkirsche
Rose
Spierstrauch
Flieger
Wolliger Schneeball
Kleinblättriges Immergrün
Glockenstrauch

Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Johannisbeere in Arten
Hundsrose
Wild-Brombeere
Himbeere
Ohr-Weide

C Synopse Bebauungsplan Nr. 115-3 und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3

Hinweis: die Gegenüberstellung sowie die Zusammenfassung der Änderungen dient lediglich als Übersicht und gibt nicht die Erforderlichkeiten der Änderung, des Einfügens oder des Streichens zeichnerischer und textlicher Festsetzungen sowie deren Begründung wieder. Diese sind dem Begründungsteil zu entnehmen.

Änderungen zeichnerische Festsetzungen	
Festsetzung Bebauungsplan Nr. 115-3	Festsetzung 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3
<i>Gemeinbedarfsfläche (entlang Planstraße B)</i> Zeichnerische Festsetzung zur ausschließlichen Zulässigkeit von Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtung“ mittels Planzeichen.	<i>Gemeinbedarfsfläche (entlang Planstraße B)</i> Zusätzliche zeichnerische Festsetzung zur Zulässigkeit von Gemeinbedarfsflächen „Schule“, sowie „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mittels Planzeichen. Zusätzlich geregelt durch <i>textliche Festsetzung I 5.1</i>.
<i>Sonstiges Sondergebiet „Erweiterungsfläche Friedhofslager“</i> Zeichnerische Festsetzung zur Nutzung als Erweiterungsfläche Friedhofslager. Zusätzlich geregelt durch <i>textliche Festsetzung I 1.2</i>.	<i>Sonstiges Sondergebiet „Kommunaler Bauhof“</i> Zeichnerische Festsetzung zur Nutzung als kommunaler Bauhof, sowie die Ergänzung einer GRZ in Höhe von 0,8. Die <i>textliche Festsetzung I 1.2</i> wird entsprechend angepasst (siehe Tabelle zu Änderungen textlicher Festsetzungen).
<i>Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2</i> Zeichnerische Festsetzung einer offenen Bauweise.	<i>Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2</i> Zeichnerische Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Zusätzlich geregelt durch <i>textliche Festsetzung I 3.1</i>.
<i>Allgemeines Wohngebiet WA 8</i> Zeichnerische Festsetzung einer abweichenden Bauweise, sowie einer GRZ von 0,3. Zusätzlich geregelt durch <i>textliche Festsetzung I 3.1</i>.	<i>Allgemeines Wohngebiet WA 8</i> Zeichnerische Festsetzung einer offenen Bauweise, sowie einer GRZ von 0,35. Keine zusätzliche Regelung durch eine textliche Festsetzung.
<i>Öffentliche Grünfläche 4</i>	<i>Öffentliche Grünfläche 4 mit sonstigem Sondergebiet „PV“ (Photovoltaik) mit Verbindung zu südlich gelegenem sonstigem Sondergebiet „PV“ durch Haken</i>

	Änderung einer innerhalb der öffentlichen Grünfläche 4 südöstlich gelegenen und an den südlichen Fuß- und Radweg angrenzenden Teilfläche mit ca. 200 m² zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung einer dem Solarpark zugeordneten Nahwärmeversorgungsanlage. Zusätzlich wird eine GH von 4,0 m, sowie eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Festsetzung einer Baugrenze.
<i>Öffentliche Verkehrsfläche Planstraße B mit Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</i> Festgesetzt als öffentliche Verkehrsfläche mit westlich daran angrenzender Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „FR“ (Fuß- und Radweg). Die festgesetzte Breite der öffentlichen Verkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung beträgt insgesamt 14,0 m.	<i>Öffentliche Verkehrsfläche Planstraße B mit Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</i> Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche Planstraße B, wobei die angrenzende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „FR“ miteinbezogen wird und somit entfällt. Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „R“ (Radweg) an der östlichen Grenze des südlichen Abschnitts von Planstraße B entlang der öffentlichen Grünfläche 1 P2 und WA 9 bis zur Gemeinbedarfsfläche mit einer Breite von 3,5 m. Die festgesetzte Breite der öffentlichen Verkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „R“ beträgt insgesamt 16,0 m. Dadurch reduziert sich die Fläche des WA 9 (363 m²) und der öffentlichen Grünfläche 1 (241 m²). Anpassung der südlichen Einmündung der Planstraße B in die Otto-Nagel-Allee.
<i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „FR“ (Fuß- und Radweg) mit Verlauf zwischen sonstigem Sondergebiet „Erweiterungsfläche Friedhofslager“, öffentlicher</i>	<i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „R“ (Radweg) mit Verlauf zwischen sonstigem Sondergebiet „Kommunaler Bau-</i>

<i>Grünfläche 1 und 4, Gemeinbedarfsfläche, allgemeinem Wohngebiet 9, sowie privater Grünfläche 1</i>	<i>hof“, öffentlicher Grünfläche 1 und 4, Gemeinbedarfsfläche, allgemeinem Wohngebiet 9, sowie privater Grünfläche 1</i>
<i>Öffentliche Verkehrsfläche im nord-westlichen Randbereich des allgemeinen Wohngebiet WA 1</i>	<i>Öffentliche Verkehrsfläche im westlichen Randbereich des allgemeinen Wohngebiet WA 1</i> <i>Südliche Verschiebung des Gehwegs um ca. 50,0 m.</i>
<i>Zweckbestimmung „Spielplatz“ in der öffentlichen Grünfläche 7</i>	<i>Zweckbestimmung „Parkanlage“ in der öffentlichen Grünfläche 7</i>
<i>Anpflanzen von Bäumen entlang Planstraße B in gesamter Länge mit einem Abstand von 15,0 m</i>	<i>Anpflanzen von Bäumen entlang Planstraße B in gesamter Länge mit einem Abstand von 20,0 m</i>

Änderungen textliche Festsetzungen	
Festsetzung Bebauungsplan Nr. 115-3	Festsetzung 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3
I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	
<i>Textliche Festsetzung 1.2</i> <u>Zweckbestimmung „Photovoltaik“</u> Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" sind nur bauliche Anlagen, die der Nutzung der Photovoltaikanlage dienen, zulässig. <u>Zweckbestimmung „Erweiterungsfläche Friedhofslager“</u> Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erweiterungsfläche Friedhofslager“, sind nur bauliche Anlagen, die zu Abstell- und Lagerzwecken der Friedhofsnutzung dienen, zulässig.	<i>Textliche Festsetzung 1.2</i> <u>Zweckbestimmung „Photovoltaik“</u> Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" sind nur bauliche Anlagen, die der Nutzung der Photovoltaikanlage dienen, einschließlich einer der Photovoltaikanlage zugeordneten Nahwärmeversorgungsanlage, zulässig. <u>Zweckbestimmung „Kommunaler Bauhof“</u> Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kommunaler Bauhof“ dient der Lagerung von Baumaterialien. Zulässig sind nur Lagerflächen. Die Errichtung von Gebäuden ist unzulässig.
<i>Textliche Festsetzung 3.1</i>	<i>Textliche Festsetzung 3.1</i>

In den Baugebieten WA 4-6 und WA 8 ist es zulässig Einzelhäuser und Doppelhäuser zu errichten. In WA 8 darf die Länge dieser Hausformen höchstens 16 m betragen (abweichend zu §22 Abs. 2 BauNVO).	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. Für WA 8 gilt die textliche Festsetzung 3.1 nicht mehr.
<i>Textliche Festsetzung 5.1</i> 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	
<i>Textliche Festsetzung 2.3b</i> Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Bezeichnung „STRASSE B“ festgesetzten Bäume 1. Ordnung, sind einheimische Arten der Pflanzenliste (s. IV. Hinweise Nr.2) in der Pflanzenqualität Hochstamm, 4xv., m.B., StU 18-20 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte dürfen für Erschließungsmaßnahmen (Zufahrten, Medien) um maximal 1,50 m abweichen.	<i>Textliche Festsetzung 2.3b</i> Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „STRASSE B“ festgesetzten Bäume 1. Ordnung, sind 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 3,00 m abweichen.
<i>Textliche Festsetzung 2.4</i> 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	
<i>Hinweis 4</i> Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.	