

Gemeinde Zeuthen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung
Nr. 118-2 „Heinrich-Heine-Straße II“

Vorentwurf

Begründung

Vorhabenträger: Schütz Baugesellschaft mbH
Heinrich-Heine-Straße 30
15738 Zeuthen

Planbearbeitung:

Stadt
Land
BREHM

**Planungsbüro für Stadt
und Landschaft**
Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen

T 03375.52357-30
F 03375.52357-69
info@stadt-land-brehm.de

www.stadt-land-brehm.de

Bearbeitungsstand: 02. Mai 2022

Inhalt

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Lage des Plangebietes	5
1.2	Planungsanlass- und Erfordernis	5
1.3	Verhältnis Vorhabenbezogener Bebauungsplans und Vorhaben- und Erschließungsplan	6
1.4	Ziel und Zweck der Planung	7
1.5	Entwicklung der Planungsüberlegung	8
2	Verfahren	9
2.1	Aufstellungsverfahren und vorzulegende Planunterlagen	9
2.2	Verfahrensübersicht	9
3	Übergeordnete Planungen	11
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	11
3.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion	11
3.3	Flächennutzungsplan	12
4	Weitere planerische und städtebauliche Vorgaben	13
4.1	Benachbarte Bebauungspläne	13
4.2	Schutzausweisungen	14
4.3	Denkmalschutz	14
4.4	Altlasten	14
4.5	Hochwassergefährdung	14
4.6	Baumschutzsatzung	14
4.7	Stellplatzsatzung	15
5	Städtebauliche Einordnung des Plangebietes	16
5.1	Lage innerhalb der Gemeinde	16
5.2	Verkehr, technische Infrastruktur	17
5.3	Soziale Infrastruktur, Nahversorgung	17
6	Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
6.1	Naturraum und Landschaft	18
6.2	Schutzgut Klima und Luft	18
6.3	Schutzgut Fläche und Boden	19
6.4	Schutzgut Wasser	20
6.5	Schutzgut Biotope und Arten	21
6.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	26
7	Vorhaben- und Erschließungsplan	27
7.1	Beschreibung des Vorhabens	27
7.2	Eingrünung, Freiflächen	30
7.3	Weitere Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Vorhaben	30
8	Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	32
8.1	Art der baulichen Nutzung	32
8.2	Maß der baulichen Nutzung	33
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	34
8.4	Flächen für Stellplätze und Garagen	35
8.5	Verkehrsfläche, Fahrrecht	36
8.6	Sonstiges	36
8.7	Artenschutz	37
9	Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	38

9.1	Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur und ausgeübten Nutzungen.....	38
9.2	Auswirkungen auf die Natur und Landschaft, Artenschutz.....	38
9.3	Auswirkungen auf die Umwelt (Lärm, sonstige Immissionen).....	38
9.4	Auswirkungen auf den Verkehr.....	39
9.5	Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen.....	39
9.6	Finanzielle Auswirkungen.....	39
9.7	Flächenbilanz.....	39
10	Rechtsgrundlagen.....	40
11	Quellen.....	41

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebietes o.M.	5
Abb. 2:	Abgrenzung Vorhaben- und Erschließungsplan.....	7
Abb. 3:	Städtebauliches Gesamtkonzept	8
Abb. 4:	Auszug LEP HR-Hauptkarte-Strukturräume, Gemeinde Zeuthen	12
Abb. 5:	Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen.....	12
Abb. 6:	Bebauungsplan Nr. 118.....	13
Abb. 7:	Blickrichtung von der Heinrich-Heine-Straße ins Plangebiet, links die private Erschließungsstraße	22
Abb. 8:	Blick in die mit Bäumen bestandenen Fläche an der Heinrich-Heine-Straße ..	22
Abb. 9:	Zufahrt zum Plangebiet (Privatstraße).....	22
Abb. 10:	Bestehendes älteres Wohngebäude (Doppelhaus) im Bungalow-Stil.....	22
Abb. 11:	Rückwärtiger Gartenbereich des Wohngebäudes.....	22
Abb. 12:	Parkplatz und Straßensituation im östlich angrenzenden Wohngebiet.....	22
Abb. 13:	Blickrichtung rückwärtige Wohngebäude und dort vorhandener Carport ...	23
Abb. 14:	Baumbestand und Wohngebäude im Plangebiet	23
Abb. 15:	Abschätzung der Betroffenheit.....	25
Abb. 16:	Vorhaben- und Erschließungsplan	27
Abb. 17:	Bebauungskonzept.....	28
Abb. 18:	Blick von der Heinrich-Heine-Str. zum Haus 1	28
Abb. 19:	Nord- und Südansicht Haus 1	29
Abb. 20:	Haus 2, westliche Fassade.....	29

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächenbilanz	39
---------	---------------------	----

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	<i>Baugesetzbuch</i>
BauNVO	<i>Baunutzungsverordnung</i>
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
PlanzVO	<i>Planzeichenverordnung</i>
ROG	<i>Raumordnungsgesetz</i>

Anlagen

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan mit Biotopkartierung

Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

1 Vorbemerkungen

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Zeuthen, östlich der Bahn und nahe dem Zeuthener See. Erschlossen wird das Gebiet durch die Heinrich-Heine-Straße. Weiter östlich verläuft die Seestraße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 4/14, 4/15, 4/18, 4/40, 4/41, 250 teilweise aus der Gemarkung Zeuthen, Flur 3, die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 0,5 ha.



Abb. 1: Lage des Plangebietes o.M.¹

1.2 Planungsanlass- und Erfordernis

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118-2 grenzt südwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 118 „Heinrich-Heine-Straße“. Auf Grundlage des Bebauungsplans 118 sind in den letzten Jahren auf dem Grundstück Heinrich-Heine-Straße 28 - 31 Gebäude für seniorengerechtes Wohnen entstanden („Seeresidenz Zeuthen“), der letzte Bauabschnitt ist kürzlich fertiggestellt worden.

Im Zuge dieser Entwicklung hat sich gezeigt, dass in Zeuthen ein hoher Bedarf nach seniorengerechtem Wohnen besteht. Hinzukommt eine generell weiterhin große Nachfrage nach Wohnraum. Vor diesem Hintergrund wurde durch das Unternehmen Schütz Baugesellschaft mbH gemäß § 12 BauGB bei der Gemeinde Zeuthen ein Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, für die südwestlich

¹ <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

an das Plangebiet 118 angrenzenden Fläche, gestellt. Diesem Antrag wurde mit dem Aufstellungsbeschluss entsprochen, den die Gemeinde am 23. November 2021 gefasst hat. Mit diesem Bebauungsplan soll die bestehende Bebauung nach Süden abgerundet und vervollständigt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, weil das zu überplanende Grundstück zum überwiegenden Teil im Außenbereich liegt. Lediglich der vordere Bereich unmittelbar an der Heinrich-Heine-Straße kann als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB eingestuft werden.

1.3 Verhältnis Vorhabenbezogener Bebauungsplans und Vorhaben- und Erschließungsplan

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan schafft Baurecht auf Grundlage einer Vorhabenplanung, die seitens des Vorhabenträgers vorzulegen ist, dem so genannten Vorhaben –und Erschließungsplan (VEP). Der VEP stellt das geplante Bauvorhaben und seine Erschließung dar. Er wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird durch den vorhabenbezogenen B-Plan eine Umsetzungsverpflichtung begründet. Diese wird in einem Durchführungsvertrage geregelt, der ebenfalls Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird (§ 12 Abs. 1 BauGB). In diesem Vertrag werden weitere Aspekte des Vorhabens geregelt (z.B. Erschließung, Grünordnung, weitere bauliche Details des Vorhabens). Der Abschluss des Durchführungsvertrages setzt voraus, dass der Vorhabenträger über die Flächen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans verfügt.

Die Schütz Baugesellschaft mbH hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, der die Neuerrichtung von zwei Wohngebäuden vorsieht. Geplant ist zu einem späteren Zeitpunkt außerdem die Errichtung eines dritten Gebäudes auf einem südöstlich angrenzenden Grundstück, das noch nicht im Eigentum des Vorhabenträgers steht. Eine Einbeziehung dieses Grundstücks (Flurstück 4/18) in den Bebauungsplan ist in städtebaulicher Hinsicht geboten, weil das dort vorgesehene Gebäude Bestandteil der baulichen Konzeption für die Gesamtanlage ist. Es kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse jedoch nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans werden.

Das BauGB bietet auf Grundlage des § 12 Abs. 4 BauGB die Möglichkeit, einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzubeziehen. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst somit neben dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans auch das Flurstück 4/18, siehe Abb. 2. Der B-Plan ist auf diesem Flurstück ein Angebotsbebauungsplan, d.h. es besteht keine Durchführungsverpflichtung. Das dort geplante dritte Gebäude ist im Vergleich zu den Gebäuden des Vorhaben- und Erschließungsplans deutlich kleiner und im Verhältnis zum Gesamtprojekt insgesamt untergeordnet.

Abb. 2: Abgrenzung Vorhaben- und Erschließungsplan²

1.4 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck des B-Plans ist die Erweiterung und südwestliche Abrundung der Wohnbebauung, die in den letzten Jahren neu entstanden ist. Entsprechend den genannten Zielen soll das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, um weiteren Wohnraum zu schaffen, darunter auch altersgerechte und generationsübergreifende Wohnungen. Vorgesehen sind auch Räume für die ärztliche Versorgung (Arztpraxen). Zudem soll die Option bestehen, im Bedarfsfall kleine Läden und gastronomische Betriebe für die Gebietsversorgung oder gebietsbezogene Anlagen beispielsweise für soziale, kulturelle oder gesundheitliche Zwecke zu integrieren, auch wenn diese derzeit nicht geplant sind.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche orientieren sich an den geplanten Gebäuden.

Ausgewiesen werden sollen entsprechend der benannten Entwicklungsziele im Einzelnen:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Verkehrsfläche und
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

² Stadt Land Brehm, 2022

1.5 Entwicklung der Planungsüberlegung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner landschaftsräumlich bevorzugten Lage durch die Nähe zum Zeuthener See, die verfügbare soziale Infrastruktur als Wohnstandort gut geeignet. Hinzu kommt die Nähe zum Ortszentrum und die gute überörtliche Erschließung. Die nähere Umgebung wird von Wohnbebauung geprägt, darunter insbesondere eine Anlage für altersgerechtes Wohnen auf dem östlich angrenzenden Grundstück (B-Plangebiet 118 „Heinrich-Heine-Straße“). Der hier vorliegende B-Plan 118-2 „Heinrich-Heine-Straße II“, das macht bereits seine Bezeichnung deutlich, steht in einem städtebaulichen Zusammenhang zu dieser Anlage und bildet deren baulichen Abschluss (siehe Abb.3). Im Zuge mehrerer Beratungen und Abstimmungen unterschiedlicher städtebaulicher Konzepte mit entsprechenden Variantenprüfungen wurde das aktuell vorliegende Baukonzept für das Gelände entwickelt.

Über den Bebauungsplan hinaus sollen weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität getroffen werden. Hierzu zählt u.a. die Offenhaltung der vorhandenen Wegebeziehung zur Maxim-Gorki-Straße bzw. zur Seestraße. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben, der zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abzuschließen ist.



Abb. 3: Städtebauliches Gesamtkonzept³

³ Schütz Baugesellschaft mbH, Gesamtkonzept Stand Mai 2022

2 Verfahren

2.1 Aufstellungsverfahren und vorzulegende Planunterlagen

Das Aufstellungsverfahren wird unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abgesehen werden. Die Gemeinde Zeuthen hat entschieden, einen landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu erarbeiten, der inhaltlich den Anforderungen an eine Umweltprüfung entspricht. Von der Anwendung der Eingriffsregelung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB abgesehen.

Die Umweltbelange werden in Form des landschaftsplanerischen Fachbeitrags (LFB) ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Der LFB bildet ein separates Dokument. Er liegt ebenfalls als Vorentwurf vor⁴.

Weiterhin ist beim geplanten Vorhaben zu prüfen, ob nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beziehungsweise Standorte im Planungsgebiet vorkommen und beeinträchtigt werden können. Diese besonders und streng geschützten Arten beziehungsweise deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten unterliegen den Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Da artenschutzrechtliche Bestimmungen von der geplanten Baumaßnahme berührt werden können, ist eine Prüfung mit den Belangen des Artenschutzes auf der Ebene des Bebauungsplanes erforderlich. Damit soll sichergestellt werden, dass die Umsetzbarkeit des Bauvorhabens gewährleistet wird. Die Artenschutzprüfung liegt ebenfalls als Vorentwurf vor⁵.

Die weiteren Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB, dass die Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) oder versiegelte Fläche kleiner als 20.000qm oder versiegelte Fläche zwischen 20.000qm bis 70.000qm ist und nach überschlägiger Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind im vorliegenden Fall erfüllt.

2.2 Verfahrensübersicht

Die nachfolgende Aufstellung wird im Laufe des Verfahrens fortgeschrieben.

- In der Sitzung der Gemeindevertretung am 23.11.2021 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- Die Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Amtsblatt Nr.10 vom 08.12.2021

⁴ Stadt Land Brehm 2021: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 118-2

⁵ Bauvorhaben Heinrich-Heine-Straße 25-27, Zeuthen, Ersteinschätzung Artenschutz, TRIAS Planungsgruppe, Glienicke Nordbahn, Stand 24.01.2022

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom __.__.2022 bis einschließlich __.__.2022 im Amt für Ortsentwicklung/ Bauamt in Zeuthen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom __.__.2022 (Datum des Anschreibens) bis einschließlich __.__.2022. Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden bei der Erstellung des Planentwurfs bzw. Ergänzung der Planunterlagen einbezogen.
- Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben in der Zeit vom __.__.2022 bis einschließlich __.__.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am __.__.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 erfolgte vom __.__.2022 (Datum des Anschreibens) bis einschließlich __.__.2022. Die Ergebnisse des formellen Beteiligungsverfahrens wurden in die Planunterlagen eingebracht.
- In der Sitzung der Gemeindevertreter am __.__.2022 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3 Übergeordnete Planungen

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte übergeordneter Planungen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind, wiedergegeben.

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

In Brandenburg sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf Landesebene im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg festgelegt. Es ist zu unterscheiden zwischen Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Raumordnung. Ziele der Raumordnung stellen für die kommunale Bauleitplanung verbindliche Vorgaben dar, weil Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen und können überwunden werden, wenn andere Belange als vorrangig eingestuft werden.

3.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion

Der 3.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Die in dem LEP HR enthaltenen Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind für den Gesamt- raum Berlin- Brandenburg verbindlich. Bauleitplanungen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen, so dass Ziele verbindliche Vorgaben bilden und nicht der Abwägung unterliegen. Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Verordnung über den LEP HR wurde für Brandenburg am 13.05.2019 bekannt gemacht und ist am 01.07.2019 in Kraft getreten.

Zentralörtliche Gliederung

Der LEP HR weist die Gemeinde Zeuthen als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Schönefeld aus.

Siedlungsentwicklung

In Berlin und den Brandenburger Gemeinden des Berliner Umlandes mit leistungsfähiger Schienenanbindung (Gestaltungsraum Siedlung) sowie in den zentralen Orten des weiteren Metropolenraums werden Entwicklungsmöglichkeiten für neue Siedlungsflächen vorgesehen. Der betreffende Bereich wird im LEP HR als „Gestaltungsraum Siedlung“ ausgewiesen. Diese Ausweisung gilt für die gesamte Siedlungsachse von Berlin-Grünau über Eichwalde, Zeuthen und Wildau bis Königs Wusterhausen entlang der S-Bahn, siehe Abb. 4. Sie gilt somit auch für das Plangebiet.

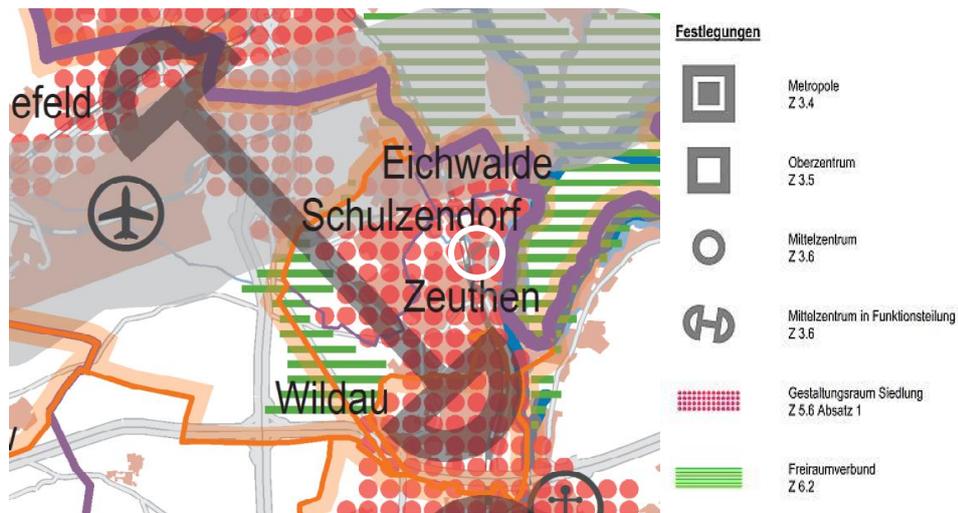


Abb. 4: Auszug LEP HR-Hauptkarte-Strukturräume, Gemeinde Zeuthen

Gemäß Ziel 5.6 des LEP HR gilt der Gestaltungsraum Siedlung als Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Es ist dort eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über den Eigenbedarf hinaus möglich. Somit entspricht die Entwicklung einer Wohnbebauung im Plangebiet den landesplanerischen Vorgaben.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen (siehe Abb. 5) ist der Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen des Flächennutzungsplanes und kann aus diesem entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



Abb. 5: Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen⁶

⁶ <https://www.zeuthen.de/Flaechennutzungsplan-FNP-Stand-Juli-2000-pdf-659401.pdf>

4 Weitere planerische und städtebauliche Vorgaben

4.1 Benachbarte Bebauungspläne

Direkt östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 118 „Heinrich-Heine-Straße“, welcher am 17.12.2010 rechtswirksam wurde.

In dem Plan sind die Flächen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, teilweise mit Hinweisen zur geplanten Unterbringung gesundheitlicher und kulturellen Einrichtungen. Für die Erschließung des Plangebietes wurden private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ ausgewiesen. In den Randbereichen wurden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sowie mit Bindung für Bepflanzungen.

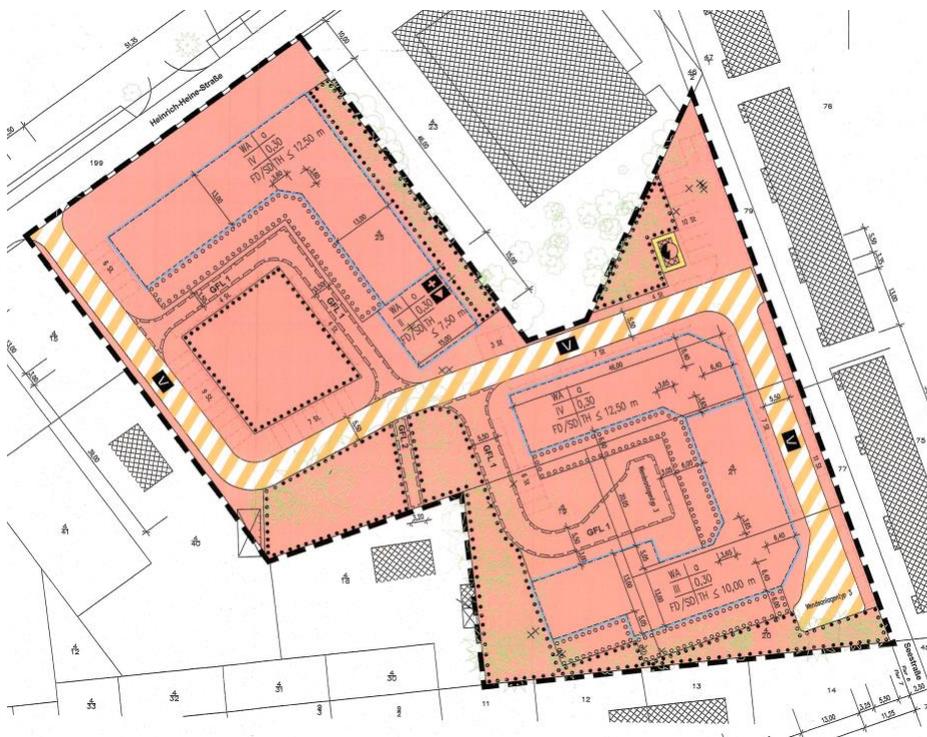


Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 118⁷

Ziel des Bebauungsplanes war die Errichtung altersgerechter Wohnungen. Das Vorhaben wurde bereits umgesetzt.

Der Bebauungsplan 118-2 steht in einem engen städtebaulichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 118. Beide Planungen ergänzen sich und bilden ein Gesamtkonzept. So dient die Verkehrsfläche, die entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft, zukünftig auch der Erschließung des B-Plangebiets 118-2. Zu diesem Zweck wird der schmale Streifen WA, der im B-Plan 118 zwischen der Verkehrsfläche und der Plangebietsgrenze verbleibt, durch den B-Plan 118-2 überplant und als Verkehrsfläche festgesetzt.

⁷ <https://www.zeuthen.de/B-118-Heinrich-Heine-Strasse-2010-pdf-659414.pdf>

Es ergeben sich zudem geringfügige Auswirkungen auf die Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen, die nördlich des Flurstücks 4/18 festgesetzt ist. Diese wird geringfügig reduziert, weil dort die Erschließung des Flurstücks verlaufen soll. Die betreffende Fläche wird ebenfalls in den B-Plan 118-2 einbezogen und mit einem Geh-, Fahr- und Leistungsrecht überplant.

Sämtliche zu überplanenden Flächen im B-Plangebiet 118 stehen im Eigentum der Schütz Baugesellschaft mbH.

4.2 Schutzausweisungen

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete des Naturschutzrechtes.⁸

4.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind derzeit keine dem Denkmalschutz und oder der Denkmalpflege unterliegenden Gebäude oder Einrichtungen bekannt.

Sollten den Denkmalschutz überwiegende öffentliche und private Interessen die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort verlangen, so müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.

4.4 Altlasten

Es sind derzeit keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG im Plangebiet bekannt.

Bei Erdarbeiten in Folge von Baumaßnahmen finden das Bundes-Bodenschutzgesetz und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zum Schutze des Bodens Anwendung. Werden im Rahmen von Erdarbeiten Hinweise auf Schadstoffinträge in den Boden festgestellt, ist die Baumaßnahme in diesem Bereich zu unterbrechen und unverzüglich die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde beim Landkreis Dahme-Spreewald gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) zu informieren.

4.5 Hochwassergefährdung

Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg nicht dargestellt.⁹

4.6 Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Zeuthen vom 19.12.2007.

Gemäß § 39 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 ist es unzulässig, Bäume, Gebüsche,

⁸ <https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de>

⁹ <https://apw.brandenburg.de/?th-fil-ter=WT10|AWT10|WT100|AWT100|WT200|AWT200|93|109|108|110&feature=showNodesIn-Tree|%5b%5b108,109,110%5d,true>

Ufervegetation oder ähnlichen Bewuchs außerhalb des Waldes in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. In begründeten und unaufschiebbaren Einzelfällen kann eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

4.7 Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Zeuthen vom 12.10.2021.

5 Städtebauliche Einordnung des Plangebietes

5.1 Lage innerhalb der Gemeinde

Die amtsfreie Gemeinde Zeuthen befindet sich im Landkreis Dahme-Spreewald und liegt südöstlich von Berlin zwischen den Gemeinden Wildau im Süden sowie Schulzendorf und Eichwalde im Norden. Im Osten wird die Gemeinde durch den Zeuthener See und im Westen von der Gemeinde Schönefeld begrenzt. Durch ihre Lage zwischen dem Autobahndreieck Spreeau (A10/12) und dem Dreieck Schönefeld sowie dem S-Bahn Anschluss verfügt die Gemeinde über eine hervorragende verkehrliche Anbindung. Der Flughafen Schönefeld ist ebenfalls in 20 min. erreichbar. Die Gemeinde hat etwa 10.270 Einwohner und ist regionalplanerisch als Mittelzentrum in Funktionsteilung ausgewiesen.

Zeuthen verfügt über zwei Ortskerne: Da sind zum einen das heutige Zentrum, welches durch die Teilung (Ausbau der Bahnstrecke Berlin-Görlitz) entstanden ist, sowie das alte Angerdorf Miersdorf. Der überwiegende Teil der Gemeinde ist bereits bebaut und siedlungsstrukturell durch Wohnbebauung geprägt. Die unbebauten Bereiche sind durch Wald- und Wasserflächen gekennzeichnet. Zudem befinden sich innerhalb des Gemeindegebietes zahlreiche Grünanlagen und Parks sowie das Freibad Miersdorfer See.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Zeuthen, östlich der Bahn und nahe dem Zeuthener See, siehe Abb. 1. Es ist teilweise bebaut und insoweit Bestandteil des Bebauungszusammenhangs. Im vorderen Grundstücksbereich an der Heinrich-Heine-Straße steht ein eingeschossiges Doppelhaus mit Flachdach. Ein weiteres Einfamilienhaus befindet sich auf dem Flurstück 42/18 im Südosten des Geltungsbereichs.

Die Struktur der umgebenden Bebauung ist heterogen und steht im Kontrast zu der in Zeuthen ansonsten vorherrschenden kleinteiligen Siedlungsstruktur: Östlich angrenzend (Geltungsbereich B-Plan 118) ist in den vergangenen Jahren altersgerechten Geschosswohnungsbau entstanden, westlich angrenzend befindet sich Einfamilienhausbebauung. Nördlich der Heinrich-Heine-Straße, den Plangebiet unmittelbar gegenüber, steht ein fünfgeschossiger Mehrfamilienhaus-Wohnblock in Plattenbauweise. An dieses Gebäude grenzen wiederum östlich die Kita und westlich ein kleineres Gebäude und ein Lebensmittelmarkt.

Die weitere Umgebung des Plangebiets wird vorwiegend durch die für Zeuthen insgesamt typischen Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser geprägt. Hervorzuheben ist die südlich des Geltungsbereichs gelegene Einfamilienhausbebauung an der Maxim-Gorki-Straße, die Anfang der 1970er Jahre entstanden ist und ein geschlossenes Ensemble bildet.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere Baumgruppen insbesondere in Richtung Süden zur Seestraße.

Einen Eindruck des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung vermitteln die Abbildungen 7 – 14 ab S. 22.

5.2 Verkehr, technische Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die angrenzende „Heinrich-Heine-Straße“ sowie über eine Privatstraße erschlossen, die im benachbarten Plan gebiet 118 verläuft.

Öffentlicher Nahverkehr

Die Entfernung zum S-Bahnhof Zeuthen beträgt fußläufig etwa 1.100 Meter. Es besteht eine Busverbindung (mehrere Linien), die Haltestellen befindet sich an der Heinrich Heine-Straße in unmittelbarer Nähe des Plangebiets. Die Fahrzeit zum S-Bahnhof beträgt ca. 5 Minuten.

Technische Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist hinsichtlich Trinkwasser, Stromversorgung, Abwasserentsorgung und Telekommunikation vollständig erschlossen.

Die Entsorgung von haushaltsähnlichen Abfällen obliegt dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger. Die Aufgaben des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers für das Plangebiet erfüllt der

- Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBAZV), Teltowkehre 20
14974 Ludwigsfelde.

Die satzungsrechtlichen Regelungen des Abfallentsorgungsverbandes (Verbandssatzung, Abfallentsorgungssatzung, Abfallgebührensatzung) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

5.3 Soziale Infrastruktur, Nahversorgung

Soziale Infrastruktur

Nördlich der Heinrich-Heine-Straße, dem Plangebiet schräg gegenüber, befindet sich die Kindertagesstätte „Kleine Waldgeister“. Eine weitere Kita hat südlich des Plangebiets ihren Standort. Eine Grundschule (Grundschule „Am Wald“ hat an der Forstallee westlich der S-Bahn ihren Standort, sie ist etwa 1,8 km vom Plangebiet entfernt. In etwa 600 m Entfernung zum Plangebiet an der Schulstraße befindet sich der Standort der Gesamtschule „Paul Dessau“, die bis zum Abitur führt.

Im hat im östlich angrenzenden Wohngebiet existiert eine Senioren-Tagespflegeeinrichtung des Arbeiter- und Samariterbundes.

Nahversorgung

Am westlichen Ende der Heinrich-Heine-Straße, etwa 150 Meter vom Plangebiet entfernt, gibt es einen Lebensmittelmarkt für die Nahversorgung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bestehen im Ortszentrum im Umfeld des Bahnhofs (insbesondere Miersdorfer Chaussee, Lebensmittelmarkt an der Goethestraße). Ein Restaurant befindet sich südöstlich des Geltungsbereichs an der Einmündung der Maxim-Gorki-Straße in die Seestraße.

6 Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Aufstellungsverfahren wird unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Die Gemeinde Zeuthen hat entschieden, einen landschaftsplanerischen Fachbeitrag¹⁰ zu erarbeiten, der inhaltlich den Anforderungen an eine Umweltprüfung entspricht. Von der Anwendung der Eingriffsregelung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB abgesehen.

Die Umweltbelange werden in Form des landschaftsplanerischen Fachbeitrags (LFB) ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Der LFB bildet ein separates Dokument. Er liegt ebenfalls als Vorentwurf vor.

Mit den nachfolgenden Ausführungen werden die wesentlichen Inhalte des landschaftsplanerischen Fachbeitrags zusammenfassend dargestellt. Es handelt es sich um eine schutzgutbezogene Bestandsbeschreibung und -bewertung gemäß den Vorgaben in §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Dabei wird der aktuelle Zustand des jeweiligen Schutzgutes, beschrieben und auf die eventuell vorhandenen Vorbelastungen eingegangen. Anschließend erfolgt eine Bewertung der im Zuge der Planungsrealisierung zu erwartenden (positiven und negativen) Auswirkungen auf die Umwelt. Dabei können sowohl zeitlich begrenzte als auch dauerhafte Folgen für die einzelnen Schutzgüter entstehen. Die Umweltbelange werden nachfolgend ermittelt und sind in die Abwägung einzustellen.

6.1 Naturraum und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in einem teilweise bebauten Bereich, es gibt Baumbeständen in Form von Baumgruppen. Die nähere Umgebung ist durch Wohnbebauung geprägt. Von besonderer Bedeutung für das Plangebiet ist die Lage in der Nähe zum Zeuthener See und den damit verbundenen Erholungsmöglichkeiten.

6.2 Schutzgut Klima und Luft

Das überregional herrschende Großklima von Brandenburg ist subkontinental orientiert, mit einer mittleren Jahresschwankung der Lufttemperatur von 18,5 bis 20°C.

Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Das überregional herrschende Großklima von Brandenburg ist subkontinental orientiert, mit einer mittleren Jahresschwankung der Lufttemperatur von 18,5 bis 20°C.

Die Winde wehen hauptsächlich aus westlichen Richtungen. Das regionale Klima des Dahme-Seengebiets (Code 822) wird durch folgende Werte beschrieben¹¹:

¹⁰ Stadt Land Brehm 2021: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 118-2

¹¹ SCHULTZE 1955

Jahresmitteltemperatur	8,0 bis 8,5 °C.
Temperaturmittel der Extremmonate	-1,0 bis -0,5 °C im Januar 18,0 bis 18,5 °C im Juli.
Jährliche Niederschläge	530 – 560 mm

Lokalklimatische Verhältnisse

Das Lokalklima wird im Wesentlichen durch die Topographie beeinflusst. Dazu gehören insbesondere das Relief, die Vegetation und Bebauung.

Die lokalklimatischen Verhältnisse werden durch die bereits überwiegende Bebauung mit dem Wohn- und Geschäftsgebäude und anschließendem Parkplatz sowie verdichtete Bebauung im näheren Umfeld (Wohnbebauung) lediglich geringfügig beeinflusst.

Im Untersuchungsgebiet sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten. Kaltluftschneisen oder Kaltluftentstehungsflächen finden sich im Plangebiet nicht.

Bewertung des Schutzgutes Klima/ Luft

Die lokalklimatischen Verhältnisse im Plangebiet und der näheren Umgebung sind geprägt durch Siedlungsbebauung, die mit verschiedenen strukturierten Grünflächen durchsetzt ist. Dadurch entsteht ein günstiges örtliches Kleinklima mit relativ geringer Belastung durch Extremtemperaturen und Schadstoffeinträge. Insbesondere der nördliche Teil des Plangebiets weist einen größeren Baumbestand auf, der sich positiv auf das Kleinklima auswirkt.

6.3 Schutzgut Fläche und Boden

Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Boden- und standortkundliche Eigenschaften

Der Boden in dieser Region wird von Sandböden in pleistozänen Tälern geprägt. Dementsprechend sind hauptsächlich Böden aus Fluss- und Urstromtalablagerungen anzutreffen. Im Plangebiet stehen vorherrschend Humusogley und gering verbreitet Reliktanmoorgleye aus Flusssand; selten Erdniedermoore aus Torf über Flusssand an. Im Plangebiet vorherrschend sind ein hohes Retentionspotenzial und ein hoher Grundwasserstand. Die Wasserbindung ist aufgrund der Beschaffenheit der Böden als gering bis mittel und die Versickerungsfähigkeit als sehr hoch (<300cm/d) eingestuft worden.¹²

Bodengüte

Im Plangebiet sind Bodenwertzahlen von 30 bis 50 zu erwarten.¹³

¹² <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>

¹³ <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>

Erosionsgefährdung

Die Erosionsgefährdung durch Wasser ist ein potentieller Wert aus den Faktoren Substrat und Hangneigung. Bodenerosion durch Wasser wird durch Niederschläge ausgelöst. Die Art und Menge der Abspülung ist auch abhängig von der Dichte der Vegetation. Für das Plangebiet wird die potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser als „nicht vorhanden“ klassifiziert. Die Erosionsgefährdung durch Wind wird hingegen als "hoch" eingestuft¹⁴

Altlasten, Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach bisherigen Erkenntnissen keine Altablagerungen beziehungsweise Altlasten und keine Kampfmittelverdachtsflächen bekannt.

Bodendenkmale

Im Plangebiet sind nach bisherigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

Bewertung des Schutzgutes Boden

Die Böden im Bereich des Plangebiets sind teilweise übernutzt und anthropogen überformt. Im Plangebiet befinden sich zudem zahlreiche versiegelte Flächen in Form von Wegen und Bauwerken (Gebäude und Carports). Teile des Plangebietes ist durch Bäume und Sträucher bestanden. Mit der geplanten Nachverdichtung eines erschlossenen Gebiets, das darüber hinaus zu großen Teilen bereits bebaut ist, kann der gesetzlichen Vorgabe zu einem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden und Fläche gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen werden.

6.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Insgesamt steht das Grundwasser relativ hoch an und in den Niederungen befinden sich weitgehend unbedeckte Grundwasserleiter. Der Grundwasserleiter liegt etwa bei 33m über NHN. Die Höhen im Plangebiet liegen bei etwa 35,3m über NHN und somit etwa 2m unterhalb der Geländeoberkante.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Ca. 350 m östlich des Plangebietes befindet sich der Zeuthener See.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht im Wasserschutzgebiet.

Bewertung des Schutzgutes Wasser

Potentiell besteht die Gefahr von Einträgen und Belastungen durch Einträge von Fremdstoffen, da das Grundwasser sehr empfindlich gegenüber Verschmutzungen ist.

¹⁴ ebenda

Schutzgut Biotope und Arten

6.4.1 Biotope

Potentielle natürliche Vegetation

Die Pflanzengesellschaft, die sich ohne die Einwirkung des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort als Klimagesellschaft einstellt und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet, wird als potentiell natürliche Vegetation bezeichnet. Es handelt sich dabei um ein gedankliches Hilfskonstrukt, das dazu dienen soll,

- die Naturnähe einer tatsächlich vorhandenen Vegetation eines Gebietes zu bewerten
- bei der Planung von Naturschutzmaßnahmen eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die im Idealfall ohne Pflege am Standort überlebt und sich weiter entwickeln kann
- bei der Gestaltung von Gärten und Grünanlagen eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die die ökologischen Funktionen der Fläche verbessert.

Die potentielle natürliche Vegetation einer Gegend abstrahiert von den momentanen, wandelbaren menschlichen Wirtschaftsmaßnahmen und gibt das natürliche Potential der heutigen Landschaft wieder [WILMANN 1984].

Die natürlichen Pflanzengesellschaften sind gute Indikatoren für die heutigen abiotischen Umweltbedingungen standörtlich einheitlicher Flächen. Ohne die flächendeckenden und dauerhaft einwirkenden Landschaftsveränderungen durch den Menschen bestünde die natürliche Vegetation im Gebiet aus einer geschlossenen Walddecke.

Im Bereich des Plangebietes handelt sich laut Karte um einen „Drahtschmielen-Eichenwald im Komplex mit Straußgras-Eichenwald (J21). In der Baum- und Strauchschicht wären in erster Linie Trauben-Eichen (*Quercus petraea*), Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Sand-Birken (*Betula pendula*) sowie Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) anzutreffen. Die Krautschicht setzt sich bspw. aus Drahtschmiele (*Deschamsia*), Pillen-Segge (*Carex pilulifera*), Echter Schafschwingel (*Festuca ovina*) zusammen¹⁵.

Reale Vegetation/ Biotoptypen

Die Biotope des Plangebietes wurden im Juli und Dezember 2021 kartiert. Als Grundlage der Biotopbezeichnung wird der Brandenburger Biotoptypenschlüssel¹⁶ verwendet. Die nachfolgenden Bilder wurden im o.g. Zeitraum durch das Büro Stadt Land Brehm aufgenommen. Die Biotopkarte ist Anlage dieser Begründung.

¹⁵ MLUV 2005

¹⁶ LUA 2004



Abb. 7: Blickrichtung von der Heinrich-Heine-Straße ins Plangebiet, links die private Erschließungsstraße¹⁷



Abb. 8: Blick in die mit Bäumen bestandene Fläche an der Heinrich-Heine-Straße



Abb. 9: Zufahrt zum Plangebiet (Privatstraße)



Abb. 10: Bestehendes älteres Wohngebäude (Doppelhaus) im Bungalow-Stil



Abb. 11: Rückwärtiger Gartenbereich des Wohngebäudes



Abb. 12: Parkplatz und Straßensituation im östlich angrenzenden Wohngebiet

¹⁷Stadt Land Brehm, Abb. 7 bis 14, Stand Juli und Dezember 2021



Abb. 13: Blickrichtung rückwärtige Wohngebäude und dort vorhandener Carport



Abb. 14: Baumbestand und Wohngebäude im Plangebiet

07150 Solitärbäume und Baumgruppen

Im Kurvenbereich entlang der Erschließungsstraße befinden sich Einzelbäume- und Baumgruppen. Hierbei handelt es sich um Kiefer- und Eichen.

07153 einschichtige oder kleinere Baumgruppen

Direkt an der Heinrich-Heine-Straße befinden sich auf einer Fläche von etwa 1.400 m² Baum- und Strauchbestände. Bei den Baumarten handelt es sich überwiegend um Kiefernbestände und am Straßenrand um Eichen und Birken. Entlang des Zaunes befinden sich zudem Eibenbestände. In der Strauchschicht sind Hainbuche, Spitzahorn, Brombeersträucher und Efeu anzutreffen.

12260 Einzel- und Reihenhausbauung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Wohngebäude. Im nordwestlichen Bereich handelt es sich um ein Doppelhaus in Bungalowbauweise und im Süden um einen einfachen Bungalow. Die Wohngebäude verfügen über Vorgärten und Gartenbereiche, welche durch Bäume- und Sträucher bepflanzt und gärtnerisch genutzt werden. In der Baum- und Strauchschicht im Bereich des Doppelbungalows befinden sich z.B. Tannen, Buche, Kirsche Douglasien und Fichten, Hasel, Feueerdorn und Brombeeren). Der Gartenbereich ist durch die Bepflanzung stark strukturiert.

Im Bereich des rückwärtigen Grundstückes Nr. 27 ist der Gartenbereich weniger stark strukturiert und nur in den Randbereichen mit Bäumen bestanden. Hierbei sind insbesondere Koniferen und Kiefern anzutreffen.

Die Zuwegungen zu den Gebäuden sowie die Stellplätze sind befestigt.

12652 versiegelte Wege

Die Zuwegungen zu den Gebäuden sind durch Pflastersteine versiegelt. Ebenfalls ist die Erschließungsstraße sowie die Heinrich-Heine-Straße befestigt.

12830 Sonstige Bauwerke (z.B. Carports, Pumpenhaus, Nebengebäude)

Im Kurvenbereich des Plangebietes sowie südlich zum Wohnhaus gehörend befinden sich Carports. Des Weiteren befindet sich mittig der Vorhabenfläche ein Pumpenhaus.

Bewertung der Pflanzenarten und Biotope

Die Bewertung der vorgefundenen Biototypen orientiert sich an möglichst einfachen und fachlich allgemein anerkannten Kriterien. Es handelt sich im Einzelnen um:

- Naturnähe
Grad der Veränderung von Vegetation und Fauna im Vergleich zu nicht anthropogen beeinflussten Flächen: je geringer der anthropogene Einfluss desto höher der Wert.
- Gefährdung
Rückgang des Biototyps in Brandenburg
- Lebensraumfunktion für gefährdete Arten
Anteil gefährdeter Arten an der Gesamtheit aller vorkommenden Arten
- Trittsteinfunktion
Biotopstruktur, die Arten Lebensraum in einer ansonsten lebensfeindlichen Umgebung bietet. Trittsteine ermöglichen Arten, größere Strecken zu überwinden und Verbindungen zwischen entfernten Populationen zu erhalten.
- Regenerierbarkeit, Wiederherstellbarkeit
Die Fähigkeit eines Biotops, sich nach einer Zerstörung zu regenerieren beziehungsweise die Möglichkeit, einen Biotop an anderer Stelle wieder zu entwickeln.

Insgesamt sind die Biototypen des Plangebietes als **naturfern** einzustufen. Es handelt sich um anthropogen veränderte Standorte, die aufgrund der Bebauung mit Gebäuden und Stellflächen sowie der umgebenden Siedlungsflächen relativ stark verändert sind. Die vorhandenen Biotope werden in ihrer Ausprägung in Brandenburg als nicht gefährdet eingestuft.

Die vorhandene Vegetation ist an keine besonderen Standortverhältnisse gebunden. Die **Regenerierbarkeit** ist unter vergleichbaren Standortverhältnissen kurzfristig gegeben.

6.4.2 Tierwelt

Im Rahmen einer Ersteinschätzung zum Artenschutz¹⁸ wurden eine Betroffenheitsabschätzung relevanter Arten (Brutvögel, Arten des Anhang IV FFH-RL) auf Basis einer einmaligen Vorortbegehung erstellt. Es wurde geprüft, ob Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG für europäische Vogelarten und geschützte Arten/Artengruppen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie relevant werden können.

¹⁸ Trias Planungsgruppe, Stand Januar 2022

Insgesamt wurde eine Betroffenheit für folgende die Artengruppen festgestellt:

Art/ Artengruppe	Betroffenheit	Untersuchungs- bedarf
Gebäudebrüter	<p>Gebäudebrüter sind Arten, die Höhlungen, Spalten und Nischen an Gebäuden regelmäßig wiederkehrend als Brutplatz nutzen. Diese Niststätten unterliegen einem dauerhaften Schutz.</p> <p>Die vorhandene Bebauung befindet sich an einem stark durchgrünten Standort mit einem hohen Anteil an Altbäumen, v.a. Kiefern. Im Bereich der vorhandenen Bebauung (z.B. im Carport) sind Vorkommen gebäudebrütender Arten, insbesondere des Hausrotschwanzes anzunehmen.</p> <p>Beim Gebäuderückbau kommt es zu Beeinträchtigungen von Brutvögeln, so dass eine Verletzung von Verboten des § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann.</p>	ja
Baumhöhlen- und Spaltenbrüter	<p>Brutvögel in Baumhöhlen und –spalten nutzen diese Strukturen ähnlich wie Gebäudebrüter regelmäßig wiederkehrend. Diese Niststätten unterliegen ebenfalls einem dauerhaften Schutz. Ebenso geschützt ist auch ausgeprägter Efeubewuchs an Bäumen und Gebäuden.</p> <p>Im waldartigen Bestand an der Heinrich-Heine-Straße 25a/b wurden Bäume, insbesondere Kiefern mit Spechthöhlen und Ausfaltungen festgestellt, die ein Potenzial für Baumhöhlen- und Spaltenbrüter, wie z.B. Buntspecht, Star, Kleiber, Gartenrotschwanz, Baumläufer, Grauschnäpper, Trauerschnäpper sowie mehrere Meisenarten bieten.</p> <p>Bei Baumfällungen von Altbäumen oder Schnittmaßnahmen im Plangebiet können Beeinträchtigungen von Höhlenbrütern anzunehmen, so dass eine Verletzung von Verboten des § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann.</p>	ja
Freibrüter	<p>Aufgrund der Strukturierung der untersuchten Fläche ist davon auszugehen, dass das Plangebiet von Brutvögeln besiedelt wird, die ihr Nest in der Baum- oder Strauchschicht, ggf. auch in der Krautschicht frei errichten. Diese Freinester sind im Gegensatz zu Nestern von Höhlenbrütern nur saisonal, während der Brutzeit geschützt, da die Nester in der Regel in jeder Brutperiode neu angelegt werden.</p> <p>Die vorhandenen Bäume, insbesondere Koniferen, aber auch die vorhandenen Strauch- und Krautschicht bieten ein hohes Potenzial zum Vorkommen von Freibrütern, wie z.B. Nebelkrähe, Ringeltaube, Amsel, Buchfink, Grünfink, Gartengrasmücke, Girlitz, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Rotkehlchen, Singdrossel, Stieglitz, Zaunkönig u.a.</p> <p>Bei Beräumung des Plangebietes von Vegetationsstrukturen können Freinester beschädigt oder zerstört werden. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich gesamte Lebensräume potenziell vorkommender Arten im Bereich des Plangebietes befinden, so dass der Verlust von Lebensstätten zu prüfen ist. Eine Verletzung von Verboten des § 44 BNatSchG kann nicht ausgeschlossen werden.</p>	ja
Art/ Artengruppe	Betroffenheit	Untersuchungs- bedarf
Fledermäuse	<p>Die Altbäume im Plangebiet bieten Quartierspotenziale für verschiedene Fledermausarten. Bei Fällung kann es daher zu Beeinträchtigungen von Quartieren kommen. Darüber hinaus besteht ggf. im Bereich der Gebäude ein Quartierspotenzial für gebäudebewohnende Fledermäuse.</p> <p>Eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 BNatSchG kann nicht ausgeschlossen werden.</p>	ja
Zauneidechse	<p>Das Plangebiet bietet nur in einigen Teilflächen (Randbereiche) aufgrund der vielfältigen Strukturierung (Vegetation in unterschiedlicher Höhe, gute Besonnung, gute Versteckmöglichkeiten im Bereich der niedrigen Vegetation und Sonnungsplätze, sandige grabbare Bodenbereiche) ein Lebensraumpotenzial für Zauneidechsen. Daher sollte zum Beginn der Aktivitätszeit der Art entschieden werden, ob nach einer ersten Begehung eine Erfassung der Art über eine gesamte Aktivitätsperiode erforderlich wird.</p>	(ja)

Abb. 15: Abschätzung der Betroffenheit¹⁹

¹⁹ Trias Planungsgruppe, Stand Januar 2022

Der Untersuchungsumfang der betroffenen Artengruppen wird im weiteren Verfahren mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Ergebnisse des Artenschutzbeitrages werden im Rahmen der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

6.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Landschaftsbild und Erholungsnutzung stehen in engem Zusammenhang miteinander. Das Erlebnis- und Erholungspotential einer Landschaft wird danach beurteilt, inwieweit die Landschaft die Bedürfnisse der Erholungssuchenden nach Ruhe, Entspannung, visuellem Genuss und Bewegung befriedigen kann.

Als Bewertungsmaßstäbe für das Landschaftsbild und dessen Erlebnis- und Erholungsqualität werden, in Anlehnung an die Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Brandenburg (vgl. BNatSchG § 1 Abs. 1), die Vielfalt, die Eigenart und die Naturnähe der Landschaft zugrunde gelegt.

Das Plangebiet ist durch bereits bebaute Flächen geprägt. Eine direkte Verbindung zu weiteren Freiräumen in der Nähe ist nicht erkennbar. Das Plangebiet ist vielmehr in die vorhandenen und umgebenen Siedlungsflächen eingebunden. Landschaftsbildprägende Elemente im Plangebiet sind die Baumbestände.

Erholungsnutzung findet im Plangebiet lediglich durch die derzeitigen Bewohner statt. Das Gelände steht in Privateigentum und ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich, es hat keine Funktion für die öffentliche Erholung.

Bewertung des Ort- und Landschaftsbildes

Hinsichtlich der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird das Landschaftsbild als gering eingestuft.

7 Vorhaben- und Erschließungsplan

7.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben besteht aus zwei Wohngebäuden. Es bildet eine Erweiterung der bestehenden Bebauung der Seeresidenz, die östlich an das Plangebiet angrenzt. Die Seeresidenz dient dem altersgerechten Wohnen. Auch die neu geplanten Wohnungen sollen teilweise – jedoch nicht ausschließlich - dem alters- und auch dem generationsübergreifenden Wohnen dienen. Zusätzlich sollen zur medizinischen Versorgung des Gebietes in dem vorderen Gebäude an der Heinrich-Heine-Straße Arztpraxen angesiedelt werden.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen den Vorhaben- und Erschließungsplan mit ergänzenden Darstellungen. Die Abb. 16 zeigt eine Gesamtübersicht des Vorhabens im Zusammenhang mit der benachbarten Seeresidenz, die Abbildungen 17 – 20 zeigen die beiden geplanten Gebäude (Häuser 1 und 2).



Abb. 16: Vorhaben- und Erschließungsplan ²⁰

²⁰ Schütz Baugesellschaft mbH



Abb. 17: Bauungskonzept²¹

Das **Haus 1** wird im vorderen Grundstücksbereich an der Heinrich-Heine-Straße errichtet und soll vorwiegend dem generationsübergreifenden Wohnen dienen (siehe Abb. 18 und 19). Das Gebäude hat entsprechend den benachbarten Gebäude Nr. 29 drei Geschosse und umfasst 10 WE. Es erhält ein begrüntes Flachdach mit Solarpanelen. Im Erdgeschoss sollen Arztpraxen eingerichtet werden.



Abb. 18: Blick von der Heinrich-Heine-Str. zum Haus 1²²

²¹ Schütz Baugesellschaft mbH

²² ebenda



Abb. 19: Nord- und Südansicht Haus 1²³

Hinter dem Haus 1 ist ein zweites Gebäude (**Haus 2**) mit 20 WE geplant. Es ist ebenfalls dreigeschossig geplant und soll eine Laubengängerschließung erhalten. Das Dach wird als Satteldach ausgebildet und erhält ebenfalls Solarmodule. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes soll ein privater Spielplatz errichtet werden.



Abb. 20: Haus 2, westliche Fassade²⁴

²³ Schütz Baugesellschaft mbH

²⁴ ebenda

Die Häuser 1 und 2 werden über die vorhandene Privatstraße erschlossen, die innerhalb des B-Plangebiets 118 entlang der Grenze zum Plangebiet 118-2 verläuft und im Eigentum der Schütz Baugesellschaft mbH steht. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Sammelanlage vor dem Gebäude angeordnet und direkt über die private Verkehrsfläche erschlossen. Zu diesem Zweck wird der schmale Gebietsstreifen zwischen der Grenze dieser Privatstraße und der Grenze der Flurstücke 4/15 und 4/40 (Teilfläche des Flurstücks 250) in den Geltungsbereich einbezogen, um die Anfahrbarkeit der Stellplätze planungsrechtlich sicherzustellen. Für die Erschließung der südlichen Stellplätze, die nicht mehr an die Verkehrsfläche grenzen, wird ergänzend ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wird darüber hinaus das südlich angrenzende Flurstück 4/18, das nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist. Geplant ist dort ebenfalls ein Wohngebäude (Haus 3). Dieses Gebäude soll zwei Vollgeschosse Flachdach erhalten. Ihm werden 6 Stellplätze zugeordnet, die westlich des Gebäudes gelegen sind. Die Erschließung und die Anfahrt der Stellplätze erfolgt ebenfalls über die Privatstraße bzw. das im Bebauungsplan 118-2 festgesetzte Geh- und Fahrrecht. Das Gebäude soll realisiert werden, sobald die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen worden sind.

Die zukünftigen Müll- und Fahrradstandorte werden südöstlich von Haus 2 an der Grenze zum Grundstück des geplanten Haus 3 angeordnet.

7.2 Eingrünung, Freiflächen

Das Grundstück ist derzeit durch zahlreiche Bäume bestanden. Ein Teil der Bäume insbesondere im Bereich der südwestlichen Grundstücksgrenze soll erhalten bleiben und in die Freiflächenplanung integriert werden. Vor den Haus 1 entlang der Heinrich Heine-Straße werden Bäume neu angepflanzt. Im rückwärtigen Bereich des Hauses 2 wird ein privater Spielplatz hergestellt.

7.3 Weitere Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Vorhaben

1. Gehweg entlang der Heinrich-Heine-Straße

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben wird der Gehweg entlang der Südseite der Heinrich-Heine-Straße abschnittsweise ergänzt. Neu hergestellt wird der Gehweg im Geltungsbereich des Plangebiets vor dem Haus 1, darüber hinaus wird außerhalb des Plangebiets der vorhandene Gehweg vor dem Gebäude Nr. 29 bis zur Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks Nr. 30 verlängert.

2. Öffentliche Parkplätze mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge

Vor dem Haus 1 werden vier öffentliche Parkplätze hergestellt (Festsetzung im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz), die mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge versehen werden. Die Ladesäulen stehen auf privatem Grund und werden in Verantwortung des Vorhabenträgers betrieben und gewartet.

3. Aufstellen von öffentlich zugänglichen Trimmgeräten

Auf der an das Vorhaben östlich angrenzenden privaten Fläche hinter dem Gebäude Heinrich-Heine-Straße Nr. 29, die im Eigentum des Vorhabenträgers steht, werden fünf Trimmgeräte aufgestellt. Diese Trimmgeräte sind öffentlich zugänglich und stehen der Allgemeinheit zur Verfügung. Die Verantwortung für Instandhaltung und die Haftung übernimmt der Vorhabenträger.

4. Herstellung einer Steganlage beim „Chinesischen Garten“

Etwa 250 m südöstlich des Plangebiets, unmittelbar am Zeuthener See, befindet sich der Chinesische Garten. Es handelt sich um eine nach Prinzipien der chinesischen Gartenkunst hochwertig gestaltete Freifläche, die der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Der chinesische Garten wurden 2009 eröffnet und 2020 instandgesetzt.

Bestandteil der Planung war eine Steganlage, die jedoch nicht umgesetzt wurde. Um den chinesischen Garten weiter aufzuwerten und die Erlebbarkeit des Sees zu verbessern, wird der Vorhabenträger dort eine Steganlage errichten. Die Steganlage wird nach Fertigstellung von der Gemeinde übernommen und von ihr instandgehalten.

5. Instandsetzung des Gehweges auf gemeindeeigener Fläche von der Seeresidenz (B-Plangebiet 118) bis zur Seestraße, Aufwertung des Platzbereiches an der Einmündung des Weges in die Seestraße

Des Weiteren wird der bestehende Gehweg, der von der Seeresidenz zur Seestraße und dem dortigen Restaurant führt, im Einvernehmen mit der Gemeinde ausgebaut. Dadurch sollen die Durchlässigkeit des Gebiets gewährleistet und der Komfort für Fußgänger und Radfahrer, die diese Verbindung rege nutzen, verbessert werden. Der Platzbereich an der Seestraße wird in diesem Zusammenhang gestalterisch aufgewertet und in seiner Aufenthaltsqualität verbessert, z.B. durch das Aufstellen von Bänken.

Die vorgenannten Maßnahmen stellen eine Verbesserung der Situation im Umfeld des Vorhabengebiets dar, von der sowohl die zukünftigen Bewohner als auch die Allgemeinheit profitieren. Sie sind insgesamt angemessen und zumutbar. Ihre Umsetzung durch den Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag geregelt. Die unter 1. und 2. angeführten Maßnahmen liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, sie werden darüber hinaus planungsrechtlich gesichert (Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen).

8 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt. Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung eines Baugebiets nach der BauNVO (hier Allgemeines Wohngebiet) allgemein festgesetzt. Gemäß § 12 Abs. 3a ist in diesem Fall zu regeln, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Festgesetzt wird daher:

Textliche Festsetzung Nr. 1:

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

(Rechtsgrundlage § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Diese Regelung bietet eine größere Flexibilität für den Fall, dass das Vorhaben nach Beschlussfassung des Bebauungsplans geändert werden muss. Es kann dann der Durchführungsvertrag angepasst werden, ohne dass der Bebauungsplan geändert und ein entsprechendes Beteiligungsverfahren durchgeführt werden muss. Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens bleibt, dass es sich innerhalb des planungsrechtlichen Rahmens bewegt, den der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt. Sie gilt nicht für das Flurstück 4/18, da dies nicht im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt.

Die Festsetzung des „Allgemeines Wohngebiets“ gemäß § 4 BauNVO erfolgt wegen der Lage des Gebiets an der Heinrich-Heine-Straße. Dort gibt es neben der Wohnnutzung, die deutlich überwiegt, einige Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und einen Lebensmittelmarkt für die Nahversorgung. Daher ist es planerisches Ziel, neben der vorwiegenden Wohnnutzung weitere Nutzungen zuzulassen, um die Wohnnutzung ggf. zu ergänzen. Denkbar wären die weiteren Nutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 allgemein zulässig sind: Kleine Läden oder Schank- und Speisewirtschaften zur Gebietsversorgung, nicht störende Handwerksbetriebe oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke. Alle diese Nutzungen sind nur unter der generellen Voraussetzung zulässig, dass sie die Wohnnutzung nicht stören.

Die Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässig sind, sollen hingegen ausgeschlossen werden, weil von ihnen potenziell Störungen für die Wohnnutzung ausgehen und sie sich darüber hinaus städtebaulich nicht einfügen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind wegen des ständig wechselnden Nutzerkreises geeignet, Unruhe in das Wohngebiet hineinzutragen. Als Standort für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ist das Gebiet in Anbetracht seiner geringen Größe

nicht geeignet, für Gartenbaubetriebe und Tankstellen gilt dies entsprechend. Anlagen für Verwaltungen können Publikumsverkehr aufweisen, der wiederum Unruhe in das Gebiet bringt.

Es wird festgesetzt:

Textliche Festsetzung Nr. 2:

Die Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauNVO)

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Anzahl an Vollgeschossen sowie durch eine zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl festgesetzt. Damit wird der Vorgabe des § 16 Abs. 3 BauNVO entsprochen. Dementsprechend sind im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Gleichzeitig sind diese beiden Festsetzungen zum Maß der Nutzung ausreichend. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an der umliegenden Bebauung, so dass ein einheitliches Gesamtbild gewahrt bleibt.

Die Festsetzungen werden für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und für den einzubeziehenden Bereich unterschiedlich getroffen. Die festgesetzten Nutzungsmaße differenzieren daher zwischen den Baugebieten WA 1 (VEP) und WA 2 (einbezogener Bereich).

Im **Baugebiet WA 1** werden die für die beiden geplanten Gebäude jeweils zulässige Grundflächen GR in m² festgesetzt. Diese betragen 500 m² für das Haus 1 und 750 m² für das Haus 2, die zulässige GR umfasst damit insgesamt 1.250 m². Die Festsetzung der GR wird so getroffen, dass ein kleiner Spielraum für etwaige zukünftige Änderungen berücksichtigt wird. Damit wird auch der Tatsache Rechnung getragen, dass der Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a aufgestellt wird und nicht an das Vorhaben gebunden ist.

Es werden, entsprechend der geplanten Bebauung, drei Vollgeschosse festgesetzt. Eine Dreigeschossigkeit fügt sich in Anbetracht der östlich angrenzenden Bebauung, die ebenfalls dreigeschossig ist, und des fünfgeschossigen Mehrfamilienhauses an der gegenüberliegenden Straßenseite der Heinrich Heine-Straße in die Umgebung ein.

Die zulässige Grundfläche darf für die baulichen Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind (Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen sowie die hier nicht relevanten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um bis zu 50% überschritten werden. Daraus ergibt sich im Gebiet WA 1 ein Spielraum für die Überschreitung von 625 m². Dies für die geplanten

Stellplätze und Nebenanlagen ausreichend. Insgesamt ermöglichen die Festsetzungen, knapp 50% des Baugebiets zu überbauen.

Für das Baugebiet WA 2, welches nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsvertrages ist, soll keine gebäudebezogene Grundfläche festgesetzt werden, weil die Bebauung dort nicht Bestandteil des Vorhabens ist. Es wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese GRZ ermöglicht die Errichtung des derzeit geplanten Gebäudes und beinhaltet wiederum kleinere Spielräume für zukünftige Entwicklungen.

Aufgrund des kleineren Grundstücks und der Stellplatzfläche, die hier stärker ins Gewicht fällt, ist die Überschreitungsmöglichkeit für die bei Ermittlung der GR mitzurechnenden bauliche Anlage nicht ganz ausreichend. Aus der vorliegenden Planung ergibt sich ein Wert von etwa 0,46. Um auch für die zukünftige Konkretisierung der Planung einen Entwicklungsspielraum zu bewahren, ist eine Überschreitungsmöglichkeit bis 0,5 erforderlich. Daher wird festgesetzt (Festsetzung Nr. 3):

Textfestsetzung Nr. 3:

Im WA 2 dürfen die festgesetzten Grundflächen für die baulichen Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Für das Gebiet WA 2 werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Damit wird insbesondere das Ziel verfolgt, einen geordneten Übergang zu der südlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung herzustellen.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Zeichnerisch:

Zur räumlichen Einordnung und Begrenzung der Gebäudestandorte werden überbaubare Grundstücksflächen mittels Baugrenze festgesetzt und vermasst. Die Baugrenzen orientieren sich im Grundsatz an den geplanten Standflächen der Gebäude. Analog der zulässigen Grundflächen ermöglichen sie jedoch ebenfalls Spielräume für kleine Änderungen.

Auf dem Grundstück sind Nebenanlagen geplant, beispielsweise Fahrrad- und Müllplätze. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, die innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, d.h. insbesondere für Stellplätze. Allerdings ist diese Regelung eine Ermessensentscheidung der Baugenehmigungsbehörde. Für die vorliegende Planung ist es jedoch erforderlich, dass Nebenanlagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Textfestsetzung Nr. 4:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (Rechtsgrundlage § 23 Abs. 5 BauNVO).

Vorgesehen ist, Fahrradstellplätze und Müllbehälter in einem Nebengebäude an der Grundstücksgrenze zwischen den Baugebieten WA 2 und WA 3 zu konzentrieren. Dieses Nebengebäude soll später auch dem Baugebiet WA 3 dienen. Da entlang der Grundstücksgrenze eine Länge vom 9 m überschritten wird – das Gebäude ist ungefähr 12,50 m lang – wird es erforderlich, eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Fahrradstellplätze und Müllbehälter festzusetzen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt auch für ein weiteres geplantes Gebäude hinter dem Haus 2 an der westlichen Grundstücksgrenze.

Da möglicherweise weitere Flächen für Fahrradstellplätze oder Müllbehälter außerhalb dieser Fläche benötigt werden, wird festgesetzt:

Textfestsetzung Nr. 5:

Fahradstellplätze und Müllbehälter sind auch außerhalb der für diese Anlagen festgesetzten Fläche zulässig. (Rechtsgrundlage § 23 Abs. 5 BauNVO).

Innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche ist somit nur ein Gebäude für Fahrradstellplätze bzw. Müllbehälter zulässig, gleichzeitig können im Bedarfsfall weitere Fahrradstellplätze oder Müllbehälter auch außerhalb dieser Fläche hergestellt werden.

Südlich des Hauses 2 ist ein kleiner privater Spielplatz geplant.

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, weil die zulässige Länge der Gebäude durch die festgesetzten Baugrenzen ausreichend bestimmt wird. Das Haus 2 soll in Form einer Zeilenbebauung mit Laubengang errichtet werden. Die Länge des Gebäudes beträgt ca. 54 m, dies ist etwas mehr, als es eine offene Bauweise zulassen würde.

Im Plangebiet gelten die Abstandsregelungen gemäß § 6 BbgBO. Es sind die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Grenzabstände von den neu errichteten Gebäuden zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

8.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Zuge der Planung ist es erforderlich, die notwendige Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen, die sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Zeuthen ergibt. Daher werden entsprechende Stellplatzflächen geplant. Diese Stellplatzflächen werden zeichnerisch festgesetzt. Die Anzahl an WE beträgt nach gegenwärtigem Stand 30, davon entfallen 10 auf das Haus 1 und 20 auf das Haus 2. Die Wohnungen sind jeweils kleiner als 100 m² Nutzfläche. Demzufolge sind 30 Stellplätze nachzuweisen, hinzu kommen zwei Stellplätze für die Arztpraxis (einen Stellplatz auf 40 m² Nutzfläche). Die Stellplatzfläche umfasst für das Vorhaben 32 Stellplätze, sie wird zeichnerisch festgesetzt. Die Erschließung erfolgt unmittelbar über die angrenzende private Verkehrsfläche bzw. über ein Fahrrecht, das in deren Verlängerung festgesetzt wird. Eine weitere Stellplatzfläche für sechs Stellplätze, die ebenfalls über das Fahrrecht erschlossen ist, wird im Baugebiet WA 2 westlich des geplanten Gebäudes festgesetzt.

8.5 Verkehrsfläche, Fahrrecht

Der neu geplante Gehweg entlang der Heinrich-Heine-Straße wird Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche und wird entsprechen als Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die internen Erschließungsstraßen befinden sich im angrenzenden B-Plangebiet 118 und sind als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ festgesetzt. Der Gebietsstreifen, der an diese Verkehrsfläche angrenzt und durch den B-Plan 118-2 neu überplant wird, erhält daher eine entsprechende Festsetzung.

Die Erschließung der südlichen Stellplätze der Häuser 1 und 2 sowie des Wohngebäudes (Haus 3) in Verlängerung der Erschließungsstraße wird mit einem Geh-, Fahr- und Leistungsgerecht gesichert. Da die Zuordnung der Stellplätze im Bebauungsplan nicht vorgegeben werden kann, werden die Geh-, Fahr- und Leistungsrechte zugunsten sämtlicher Flurstücke im Geltungsbereich festgesetzt. Eine Konkretisierung kann bei Bedarf später im Rahmen privatrechtlicher Verträge erfolgen.

Als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden vier öffentliche Parkplätze festgesetzt, die vor dem Haus 1 angeordnet werden. Diese Parkplätze werden mit Ladesäulen versehen, die auf privatem Grund stehen und in Verantwortung des Vorhabenträgers betrieben werden.

Textfestsetzung Nr. 6:

Die Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Anlieger der Flurstücke 4/14, 4/15, 4/18, 4/40 und 4/41 zu belasten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Minimierung der Versiegelung und Erhaltung der Bodenfunktionen, insbesondere im Hinblick auf die Niederschlagswasserversickerung, sollen Wege und Stellplätze im Luft- und Wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Textfestsetzung Nr. 7:

Im Baugebiet ist eine Befestigung von Wegen und ebenerdigen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.6 Sonstiges

Zeichnerische Festsetzung:

Zwischen den Geltungsbereichsgrenzen des B-Planes und Vorhaben- und Erschließungsplanes verläuft eine Nutzungstrennungslinie, da sich das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Allgemeinen Wohngebiete unterscheidet.

Textliche Festsetzung:

Mit der nachfolgenden Festsetzung wird ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 118, welcher in den Bebauungsplan Nr. 118-2 aufgenommen wurde, außer Kraft gesetzt. Hierbei handelt es sich um einen Streifen westlich angrenzend an die private Verkehrsfläche, die beiden Bebauungsplänen zur Inneren Erschließung der Gebäude dient, sowie das in deren Fortsetzung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Textfestsetzung Nr. 8:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des am 16. Dezember 2010 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 118 "Heinrich-Heine-Straße" (bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Zeuthen, vom 15.12.2010, Nr. 12/2010) außer Kraft.

Mit dem Geh-, Fahr und Leitungsrecht wird auch eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen, die der B-Plan 118 festsetzt, zu einem kleinen Anteil überplant. Die betroffene Fläche umfasst etwa 50 m², sie grenzt direkt an einen dort zur Zeit vorhandenen Carport. Auf der Fläche stehen einige kleinere Robinien. Ersatzpflanzungen werden auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Gemeinde Zeuthen vom 19.12.2007 festgelegt.

8.7 Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens wird ein Artenschutzbeitrag erstellt, um nachzuweisen, dass die Planung nicht an artenschutzrechtlichen Verbotstatständen scheitert und damit umsetzbar und im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist. Soweit der Artenschutzbeitrag zu dem Ergebnis kommt, dass Maßnahmen notwendig werden (z.B. das Aufhängen von Nistkästen), wird dies im Bebauungsplan bzw. im Durchführungsvertrag geregelt. Dies erfolgt ebenfalls im weiteren Verfahren spätestens zur öffentlichen Auslegung. Die betroffenen Arten im Vorhabengebiet wurden bereits ermittelt (siehe Kapitel 6.5.2). Der Untersuchungsumfang zu diesen Arten wird im weiteren Verfahren mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

9 Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

9.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur und ausgeübten Nutzungen

Raumordnerische und städtebauliche Konflikte werden durch das Bauvorhaben nicht ausgelöst. Vielmehr fügt sich die geplante Bebauung in die nähere Umgebung ein, indem sie die in den letzten Jahren entstandene „Seeresidenz“ städtebaulich abrundet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden erfüllt.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen, die von den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans abweichen.

9.2 Auswirkungen auf die Natur und Landschaft, Artenschutz

Die zu erwartenden Konflikte mit Natur und Umwelt resultieren aus Einwirkungen, welche im Zuge der Umsetzung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bau-, anlagen- und betriebsbedingt auftreten und als Eingriffe zu betrachten sind. Baubedingte Einwirkungen, wie z.B. Baufahrzeugverkehr und Baustellenlärm treten nur zeitweise während der Bauphase auf. Anlagenbedingte Einwirkungen, wie die Versiegelung von Vegetationsflächen sind dagegen meist dauerhafter Art. Betriebsbedingte Einwirkungen schließlich treten dann auf, wenn wie im vorliegenden Fall die neu angelegten Bereiche genutzt werden können.

Eine Darstellung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt zusätzlich gesondert im landschaftspflegerischer Fachbeitrag. Der Eingriff erfolgt in erster Linie im Bereich von Baum- und Strauchbeständen sowie im Bereich bereits bebauter bzw. gärtnerisch genutzter Flächen. Im Ergebnis sind mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotope und Arten, Fläche und Boden sowie Mensch zu rechnen.

Für die betrachtungsrelevanten Arten wird im Rahmen der Konfliktanalyse geprüft, ob die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG vorhabenbedingt eintreten. Gemäß § 44 (5) BNatSchG tritt eine Verletzung des Schädigungsverbotes der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) nicht ein, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies gilt sogar für damit verbundene, unvermeidbare Beeinträchtigungen der wild lebenden Tiere für das Tötungs-/Verletzungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG).

Die Bewertungen und Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich des Artenschutzes werden nach Beendigung der Kartierungsarbeiten und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Artenschutzfachbeitrag ergänzt.

9.3 Auswirkungen auf die Umwelt (Lärm, sonstige Immissionen)

Die Bewertung und Auswirkung des Vorhabens auf die Umwelt werden im separaten landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan aufgezeigt.

9.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Es wird zwar eine Erhöhung an den An- und Abfahrtswegen kommen und ein erweiterter Bedarf an Stellplätzen bestehen, aufgrund der begrenzten Anzahl an Wohneinheiten (30 WE innerhalb des Vorhabengebiets zzgl. ca. 6 WE in Haus 3) sind keine signifikanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

9.5 Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die soziale Maßnahmen gemäß §180 BauGB erforderlich machen.

9.6 Finanzielle Auswirkungen

Der Gemeinde Zeuthen entstehen abgesehen von dem Verwaltungsaufwand infolge der Begleitung des Verfahrens keine Kosten. Die Kosten für die Planung und die erforderlichen Gutachten sowie für den Bau der Gebäude und der Erschließung werden vom Eigentümer getragen. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt, der im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwingend abzuschließen ist.

9.7 Flächenbilanz

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben die folgende Flächenbilanz:

Plangebiet gesamt	5.184 m²	100 %
Allgemeines Wohngebiet innerhalb des VEP	3.770	73%
Verkehrsflächen (alle innerhalb des VEP)	204	4%
Allgemeines Wohngebiet außerhalb des VEP	1.210	23%

Tab. 1: Flächenbilanz

10 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBauO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Baumschutzsatzung der Gemeinde Zeuthen (Hrsg.) (2007): Satzung zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der Gemeinde Zeuthen, Stand 19.12.2007

11 Quellen

Literatur

- Ellenberg, Heinz: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen. 5. Auflage. Stuttgart
- LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG 2004: Biotopkartierung Brandenburg. Band 1, Kartierungsanleitung und Anlagen, Potsdam
- MEYNEN, E., SCHMITHÜSEN, J. ET AL 1961: Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Bad Godesberg
- MIR / MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG 2020: Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam
- MIR / MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG 2009: Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), Potsdam
- MLUR / MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG 2000: Landschaftsprogramm Brandenburg. Potsdam
- MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES BRANDENBURG (MLUV) 2005: Potentielle Natürliche Vegetation von Brandenburg und Berlin. Eberswalde
- SCHULTZE, JOACHIM 1955: Die Naturbedingten Landschaften der Deutschen Demokratischen Republik. Gotha
- Schütz Baugesellschaft mbH: Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand Juli 2021
- Trias, 2022: Ersteinschätzung Artenschutzbeitrag zum Bauvorhaben „Heinrich-Heine-Straße 25-27“, Stand Januar 2022
- WILMANN, O., 1984: Ökologische Pflanzensoziologie. 3. erw. Auflage. Quelle und Meyer, Heidelberg.

Internetseiten

- <http://www.geo.brandenburg.de/boden/> – Internetseite des Landesamtes für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg / Fachinformationssystem Boden 2021
- https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de&user=os_standard&password=osiris -Internetseite des Landesamtes für Umwelt (LfU) Brandenburg / Fachinformationsdienst Schutzgebiete 2021
- <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> - Internetseite der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
- <https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php> - Internetseite Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM) / Fachinformation Boden- und Baudenkmäler 2021

- <http://www.geo.brandenburg.de/boden/> 2018 – Internetseite des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR)/ Fachinformation Hydrologie 2021
- http://maps.brandenburg.de/apps/Laerm_Strasse_2012/ - Internetseite des Landesamtes für Umwelt/ Fachinformation Straßenverkehrslärm Brandenburg 2021
- <http://maps.brandenburg.de/apps/Wasserschutzgebiete/> - Internetseite des Landesamtes für Umwelt/ Fachinformation Trinkwasserschutzzone 2021
- <https://apw.brandenburg.de/?th-filter=WT10|AWT10|WT100|AWT100|WT200|AWT200|93|109|108|110&feature=showNodesInTree|%5b%5b108,109,110%5d,true#/> Karte des LfU Brandenburg, Referat W16 – Hochwasserrisikomanagement / Fachinformation Hochwasserrisikogebiete 2021