

# Gemeinde Zeuthen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung

Nr. 118-2 „Heinrich-Heine-Straße II“

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

**Auftraggeber:** 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](http://www.stadt-land-brehm.de)

---

**Bearbeitungsstand:** Mai 2022

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes .....	4
1.2	Entwicklung der Planungsüberlegung.....	5
1.3	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen .....	10
1.4	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	13
<b>2</b>	<b>Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>14</b>
2.1	Schutzgut Klima und Luft .....	14
2.2	Schutzgut Fläche und Boden.....	15
2.3	Schutzgut Wasser.....	17
2.4	Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt.....	18
2.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	24
2.6	Schutzgebiete.....	24
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	24
2.8	Schutzgut Mensch.....	25
2.9	Wechsel- /Kumulationswirkung.....	27
<b>3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes,</b>	<b>29</b>
3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Vorhabens .....	29
3.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	29
3.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	29
3.4	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen .....	29
<b>4</b>	<b>Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen</b>	<b>31</b>
4.1	Schutzgut Klima und Luft .....	31
4.2	Schutzgut Fläche und Boden.....	31
4.3	Schutzgut Wasser.....	31
4.4	Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt.....	31
4.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	32
4.6	Schutzgut Mensch.....	32
4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	32
4.8	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen .....	32
<b>5</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>33</b>
5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	33
<b>6</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>34</b>
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>35</b>
<b>9</b>	<b>Quellen</b>	<b>36</b>

## Anhang

### Anlagen

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebietes o.M. ....	4
Abb. 2:	Bebauungskonzept.....	5
Abb. 3:	Blick von der Heinrich-Heine-Str. zum Haus 1 .....	6

Abb. 4: Nord- und Südansicht Haus 1 .....	6
Abb. 5: Haus 2 .....	7
Abb. 6: Konzept .....	8
Abb. 7: Blickrichtung Fußgängerweg an der Heinrich-Heine-Straße ins Plangebiet .	19
Abb. 8: Blick in die mit Bäumen Bestände Fläche an der Heinrich-Heine-Straße .....	19
Abb. 9: Zufahrt zum Plangebiet.....	19
Abb. 10: Bestehendes älteres Wohngebäude im Bungalow-Still.....	19
Abb. 11: Rückwärtiger Gartenbereich des Wohngebäudes.....	20
Abb. 12: Parkplatz und Straßensituation im Wohngebiet.....	20
Abb. 13: Blickrichtung Wohngebäude und Carport .....	20
Abb. 14: Baumbestand und Wohngebäude im Plangebiet .....	20
Abb. 15: Abschätzung der Betroffenheit.....	23

# 1 Einleitung

## 1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

### Lage im Raum

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.<sup>1</sup>

Ziel und Zweck des B-Plans ist die bauplanungsrechtliche Sicherung und Erweiterung der Senioren Residenzen. Entsprechend den genannten Zielen soll das Plangebiet als Wohngebiet ausgewiesen werden, um weitere altersgerechte als auch generationsübergreifenden Wohnraum inklusive ärztlicher Versorgung zu schaffen. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche orientieren sich an den geplanten Gebäuden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht identisch. Das Flurstück 4/18 steht noch nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und ist daher nicht Gegenstand der Vorhabenplanung und nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Es wird auf Grundlage des § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Ausgewiesen werden sollen entsprechend der benannten Entwicklungsziele im Einzelnen:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

<sup>1</sup> <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 BauGB)

## 1.2 Entwicklung der Planungsüberlegung

### Vorhabenbeschreibung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht identisch. Das Flurstück 4/18 steht noch nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und ist daher nicht Gegenstand der Vorhabenplanung und nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Es wird auf Grundlage des § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Das Vorhaben zeichnet sich in erster Linie durch seine Neubauten aus und dient der Erweiterung der bestehenden Gebäude (Seeresidenz). Hierbei handelt es sich um insgesamt 3 Gebäude, welche dem alters- und generationsübergreifenden Wohnen dienen sollen. Zusätzlich soll zur medizinischen Versorgung des Gebietes ein Ärztehaus errichtet werden. In der näheren Umgebung befinden sich bereits Wohngebäude sowie Wohnungen für altersgerechtes Wohnen. In der nachfolgenden Abbildung sind das Vorhaben und seine nähere Umgebung abgebildet. Hierbei wird insbesondere die Lage zum Zeuthener See, gute Erreichbarkeit über die Heinrich-Heine-Straße sowie eine hohe Durchgrünung des Plangebietes deutlich.



Abb. 2: Bebauungskonzept<sup>2</sup>

Das Haus 1 wird im vorderen Grundstücksbereich an der Heinrich-Heine-Straße errichtet und soll dem generationsübergreifenden Wohnen dienen (siehe Abb. 5). Das Gebäude hat entsprechend den benachbarten Gebäuden, drei Geschosse und

<sup>2</sup> Schütz Baugesellschaft mbH

umfasst 10 WE mit einem begrünten Flachdach und Solaranlage. Im Erdgeschoss soll zudem eine Arztpraxis eingerichtet werden. Die Erschließung erfolgt unmittelbar über die Heinrich-Heine-Straße, die nach der Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze werden neben dem Gebäude angeordnet.



Abb. 3: Blick von der Heinrich-Heine-Str. zum Haus 1<sup>3</sup>



Abb. 4: Nord- und Südansicht Haus 1<sup>4</sup>

Hinter diesem Gebäude ist ein weiteres Gebäude (Haus 2) mit 20 WE geplant, das dem altersgerechten Wohnen dienen soll. Es ist ebenfalls dreigeschossig geplant

<sup>3</sup> Schütz Baugesellschaft mbH

<sup>4</sup> ebenda

und soll eine Laubengangerschließung erhalten. Das Dach wird als Satteldach ausgebildet und erhält Solarpanelle. Dieses Gebäude wird über die Privatstraße erschlossen, die innerhalb des B-Plangebiets 118 verläuft und im Eigentum der Schütz Baugesellschaft mbH steht. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes soll ein privater Spielplatz errichtet werden.

Die notwendigen Stellplätze werden in einer Sammelanlage vor dem Gebäude angeordnet. Der schmale Gebietsstreifen zwischen der Grenze dieser Privatstraße und der Grenze der Flurstücke 4/15 und 4/40 (Teilfläche des Flurstücks 250) wird in den Geltungsbereich einbezogen, um durch ein Überfahrtsrecht die Anfahrbarkeit der Stellplätze planungsrechtlich sicherzustellen.



Abb. 5: Haus 2<sup>5</sup>

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden soll darüber hinaus das südlich angrenzende Flurstück 4/18. Dieses Flurstück steht noch nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und ist daher nicht Gegenstand der Vorhabenplanung und nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Die Einbeziehung erfolgt auf Grundlage des § 12 Abs. 4 BauGB.

Geplant ist dort ebenfalls ein Wohngebäude (Haus 3). Das Gebäude erhält zwei Vollgeschosse mit einem Flachdach und Solarpanellen. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über den B-Plan 118, ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht von 3,20 m Breite (festgesetzt als GFL 2) ist im Bebauungsplan 118 bereits berücksichtigt. Dem Gebäude werden 6 Stellplätze zugewiesen, welche westlich des Gebäudes an das Überfahrtsrecht angeschlossen sind. Die zukünftigen Müll- und Fahrradstandorte werden zentral zwischen Haus 2 und 3 angeordnet. Das Gebäude soll realisiert werden, sobald die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen worden sind.

---

<sup>5</sup> Schütz Baugesellschaft mbH



Abb. 6: Städtebauliches Gesamtkonzept <sup>6</sup>

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben werden darüber hinaus folgende Maßnahmen umgesetzt:

### 1. Gehweg entlang der Heinrich-Heine-Straße

Der Gehweg entlang der Südseite der Heinrich-Heine-Straße wird 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 Lagesäulen stehen auf privatem Grund und werden in Verantwortung des Vorhabenträgers betrieben und gewartet.

### 3. Aufstellen von öffentlich zugänglichen Trimmergeräten

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 Trimmergeräte aufgestellt. Diese Trimmergeräte sind öffentlich zugänglich und stehen der Allgemeinheit zur Verfügung. Die Verantwortung für Instandhaltung und die Haftung übernimmt der Vorhabenträger.

<sup>6</sup> Schütz Baugesellschaft mbH, Mai 2022

#### 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

Des Weiteren wird der bestehende Gehweg, der von der Seeresidenz zur Seestraße und dem dortigen Restaurant führt, im Einvernehmen mit der Gemeinde ausgebessert. Dadurch sollen die Durchlässigkeit des Gebiets gewährleistet und der Komfort für Fußgänger und Radfahrer, die diese Verbindung rege nutzen, verbessert werden.

#### **Erschließung und Stellplätze**

Das Vorhaben wird weiterhin über die Heinrich-Heine-Straße erschlossen. Die Private Verkehrsfläche im Bereich des Bebauungsplanes 118 wird durch das Vorhaben teilweise überplant und soll ebenfalls der Erschließung des Plangebietes, hier insbesondere der Häuser 2 und 3 dienen. Die Stellplätze werden Gebäude nah errichtet. Die Anzahl der Stellplätze sind entsprechend der aktuell geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Zeuthen herzustellen.

Des Weiteren werden entlang der Heinrich-Heine-Straße vorhanden Gehwegabschnitte erweitert und ein öffentlicher Zugang zwischen Haus 28 und der „Seestraße“ geschaffen. Hierfür wird der bestehende Weg im Einvernehmen mit der Gemeinde ausgebessert sowie mit Sitzmöbeln und Nischen gestalterisch aufgewertet. Insgesamt soll dadurch die Zugänglichkeit verbessert, Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet und das Erscheinungsbild des Quartieres erhöht werden.

#### **Eingrünung, Freiflächen**

Das Grundstück ist derzeit durch zahlreiche Bäume bestanden. Ein Teil der Bäume soll erhalten bleiben und nur die durch den Eingriff betroffenen Flächen werden gerodet. Im rückwärtigen Bereich des Hauses 2 wird zudem ein Spielplatz errichtet. Da es sich letztlich um ein Gesamtkonzept „Senioren Residenz“ handelt soll übergreifend (B-Plan 118), zugunsten der Bewohner und Anlieger des Viertels ein Outdoor-Fitnessparcours errichtet werden. Hierfür werden in den bestehenden Grün- und Freiflächen, unter Berücksichtigung des Baumbestandes, Fitnessgeräte aufgestellt. Dadurch sollen generationsübergreifende Kontakte geknüpft sowie die Attraktivität des Quartiers gesteigert werden.

### 1.3 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

#### Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die für die relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Bedeutung haben (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggfs. weiterzuentwickeln.

Zentrale Fachgesetze und deren wesentliche Umweltschutzziele sind u.a.:

- 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
- 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)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Die Ziele und Umweltbelange aus den einschlägigen Fachgesetzen für das anstehende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Zusammenhang der folgenden Kapitel erläutert.

An übergeordneten Planungen wurden für den landschaftspflegerischen Fachbeitrag ausgewertet:

#### Fachplanungen

##### Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro)<sup>7</sup> enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Das LaPro wurde im Jahr 2001 aufgestellt und wird fortgeschrieben.

Folgende Entwicklungsziele werden für das Plangebiet formuliert: „Siedlung / Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen“.

Schutzgutbezogene Ziele formuliert das Landschaftsprogramm für die Schutzgüter:

- Arten und Lebensgemeinschaften: Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes im besiedelten Bereich

---

<sup>7</sup><https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/umwelt/natur/landschaftsplanung/landschaftsprogramm-brandenburg/~mais2redc576138de#>

- Boden: größere Siedlungsflächen
- Wasser: Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten; Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit/ Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächennutzungen am Grundwasserschutz
- Klima / Luft: größere Siedlungen (Wirkungsräume)
- Landschaftsbild: Größere Siedlung, Landschaftsbild nicht bewertet
- Erholung: Erhalt der Erholungseignung der Landschaft in Schwerpunkträumen der Erholungsnutzung, Entwicklung der siedlungsnahen Freiräume im Berliner Umland für die Naherholung

Den vorgenannten Entwicklungszielen wird im Bebauungsplan entsprochen. Die geplante Nutzung fügt sich in die nähere Umgebung ein. Die Arten werden im Rahmen eines Artenschutzbeitrages berücksichtigt. Die geplante Nutzung stellt keine Gefährdung für das Grundwasser dar. Die im Plangebiet neu entstehenden Freiräume werden durch Grünflächen und Bäume, einen Spielplatz sowie durch ein Angebot an Outdoor Sportgeräten aufgewertet.

#### **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion LEP HR**

Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Die Verordnung über den LEP HR wurde für Brandenburg am 13.05.2019 bekannt gemacht und ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Die mit dem LEP HR entwickelten Ziele und Grundsätze sind für den Gesamttraum Berlin- Brandenburg verbindlich und werden anhand folgender Schwerpunktthemen differenziert betrachtet:

- Hauptstadtregion
- Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel
- Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte
- Kulturlandschaften und ländliche Räume
- Siedlungsentwicklung
- Freiraumentwicklung
- Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung
- Klima, Hochwasser und Energie
- Interkommunale und regionale Kooperation

Für eine solide strukturräumliche Gliederung des Landes wurden alle Brandenburger Gemeinden im Hinblick auf ihr siedlungsstrukturelles Gewicht, ihre Entwicklungsdynamik, ihre räumlich-funktionalen Verflechtungen zu Berlin und Potsdam sowie ihre Lagepotenzialbedingten weiteren Entwicklungsaussichten bewertet.

Für die Gemeinde Zeuthen ergibt sich anhand der Bewertungsergebnisse die Einstufung als Mittelzentrum in Funktionsteilung.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Zeuthen und gehört dem Gestaltungsraum Siedlung an.

### **Siedlungsentwicklung**

In Berlin und den Brandenburger Gemeinden des Berliner Umlandes mit leistungsfähiger Schienenanbindung (Gestaltungsraum Siedlung) sowie in den Zentralen Orten des Weiteren Metropolenraums werden umfassende Entwicklungsmöglichkeiten für die Siedlungsentwicklung vorgesehen.

**Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im übrigen Raum soll auf Sicherung des örtlichen Bedarfs abzielen.**

In regionalplanerisch festzulegenden Grundfunktionalen Schwerpunkten soll darüberhinausgehend eine Wachstumsreserve vorgesehen werden.

### **Kulturlandschaften und ländliche Räume**

Kulturlandschaften sollen auf regionaler Ebene als Handlungsräume für integrierte Entwicklungsprozesse zwischen Stadt und Land identifiziert und entwickelt werden. Ihre Vielfalt und Entwicklungspotenziale sollen gesichert und Brandenburger Landstädte als Ankerpunkte der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden.

Die ländlichen Räume sollen in ihrer Differenzierung bewahrt und als eigenständige, attraktive Lebens- und Wirtschaftsräume weiterentwickelt werden.

### **Freiraumentwicklung**

Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Der Freiraumschutz ist bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist gegenüber anderen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Möglichkeiten der nachhaltigen, ökologischen landwirtschaftlichen Produktion sollen besondere Bedeutung erhalten. Durch die Festlegung eines Freiraumverbundes werden Freiräume mit hochwertigen Funktionen räumlich vernetzt und vor raumbedeutsamer Inanspruchnahme und Zerschneidung gesichert. Die Gebietsabgrenzung des Freiraumverbundes soll in der Regionalplanung konkretisiert werden.

Der Bebauungsplan steht den vorgenannten Zielen aus dem LEP HR nicht entgegen.

### **Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen (Stand 2020), ist der Bereich des Plangebietes als Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen des Flächennutzungsplanes und kann aus diesem entwickelt werden.

#### **1.4 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan wird unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird normalerweise von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abgesehen. Hierbei wurde freilich entschieden, eine regelgerechte Umweltprüfung durchzuführen. Von der Anwendung der Eingriffsregelung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB hingegen abgesehen.

Dementsprechend werden die Umweltbelange ermittelt und dieser landschaftsplanerischer Fachbeitrag<sup>8</sup> erarbeitet. Dieser wird als gesondertes Dokument den Bebauungsplan beigelegt.

---

<sup>8</sup> Stadt Land Brehm 2021: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 118-2

## 2 Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um eine schutzgutbezogene Bestandsbeschreibung und -bewertungen gemäß den Vorgaben in §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Es wird der aktuelle Zustand des jeweiligen Schutzgutes, d.h. Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Wasser, Boden, Klima/Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen, 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.

### 2.1 Schutzgut Klima und Luft

Infolge der Festsetzungen eines Bebauungsplanes können Flächennutzungen verändert werden, die sich unter Umständen auf das örtliche Kleinklima auswirken können.

#### 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 beschrieben [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.

### **Prognose der Auswirkungen durch das Vorhaben**

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Durch den temporären Bau- und permanenten Betriebsverkehrs kommt es zu Immissionsbelastung.

#### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Anlagebedingt ist durch die Umwidmung von Vegetationsflächen zu teils bebauten Flächen mit kleinklimatischen Änderung zu rechnen. Das Wärmespeichervermögen wird durch die geplanten Anlagen und die damit verbundene Versiegelung bzw. den Verlust von Grün- und Freiflächen erhöht. Somit strahlen die baulichen Anlagen stärker in die Umgebung zurück.

Weiterhin werden die Frischluftproduktion und lufthygienische Funktion durch den Verlust von Grünflächen gemindert. Demzufolge kommt es im Bereich des Mikroklimas zu einem Anstieg der durchschnittlichen Temperatur. Auch durch die veränderten Licht- und Schattenverhältnisse in Folge der Errichtung von Gebäuden kann es zu kleinräumigen Temperaturveränderungen kommen.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Betriebsbedingt treten regelmäßig keine Schadstoffemissionen auf.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Vorhabens aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten.

## **2.2 Schutzgut Fläche und Boden**

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

### **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 Humusgleye 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.<sup>9</sup>

### **Bodengüte**

Hinsichtlich der Bodengüte sind im Plangebiet Bodenzahlen von 30 bis 50 zu erwarten.<sup>10</sup>

### **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" eingestuft<sup>11</sup>

### **Altlasten**

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

### **Kampfmittel**

Im Plangebiet sind nach bisherigen Erkenntnissen 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). Der nördliche Teil des Plangebietes ist durch Bäume und Sträucher bestanden. Mit der geplanten Nachverdichtung, im bereits bebauten und erschlossenen Gebiet, kann dem Anspruch zum sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden und Fläche gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen werden.

### **Prognose der Auswirkungen durch das Vorhaben**

Durch das Bebauungsplanverfahren wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die geplante Versiegelung bewirkt den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Der Boden kann weder als Standort für Tiere, Pflanzen und andere Organismen noch als Filter, Puffer und Transformator wirken.

### *Baubedingte Auswirkungen*

Durch das Vorhaben wird es bau- und anlagebedingt zu einer Verdichtung, Verformung und Versiegelung des Bodens kommen.

---

<sup>9</sup> <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>

<sup>10</sup> ebenda

<sup>11</sup> ebenda

### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Die Ermittlung der Eingriffsintensität erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Da die geplanten baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Boden sehr unterschiedlich sind, können diese entsprechend qualifiziert werden. So führt – im Gegensatz zu einer asphaltierten Straße - die Anlage eines Stellplatzes mit durchlässiger Deckschicht nur zu einem teilweisen Funktionsverlust. Die am Ende ermittelte Fläche stellt daher den tatsächlich erforderlichen Kompensationsumfang dar.

Die Anlage von Verkehrswegen, Parkplätzen und Fundamenten für Gebäude wird zu einem Verlust von gewachsenen Bodenprofilen und -strukturen führen.

Insgesamt werden 1.455 m<sup>2</sup> durch Wohngebäude überplant und gleichzeitig die vorhandenen Gebäude rund 504 m<sup>2</sup> (Wohngebäude) zurückgebaut.

### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## **2.3 Schutzgut Wasser**

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Jeder ist verpflichtet, beim Einwirken auf ein Gewässer die dem Umstand entsprechende Sorgfalt anzuwenden, damit eine Verunreinigung des Wassers oder eine andere nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften verhindert wird. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange der Grundwasserneubildung, der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

### **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.

### **Prognose der Auswirkungen durch das Vorhaben**

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Die Bebauung von Freiflächen führt zu deren Versiegelung, so dass die Versickerung der Niederschläge vollständig unterbunden oder eingeschränkt wird. Dies

hat zur Folge, dass eine Anreicherung des Grundwassers eingeschränkt wird und die Menge des flächig abgeleiteten Wassers zunimmt.

#### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser lassen sich dann vermeiden, wenn das Oberflächenwasser vor Ort versickert werden kann. Das Niederschlagswasser bleibt in diesem Fall dem lokalen Wasserhaushalt erhalten. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit der Böden ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet möglich.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Betriebsbedingte Verunreinigungen des Grundwassers sind regelmäßig nicht zu erwarten.

## **2.4 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt**

Auf der Grundlage des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu bewahren, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

### **Biotope**

#### **Bestand und Bewertung, Vorbelastungen**

##### **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 Draht-Schmiele (*Deschamsia*), Pillen-Segge (*Carex pilulifera*), Echter Schafschwingel (*Festuca ovina*) zusammen<sup>12</sup>.

### Reale Vegetation/ Biotoptypen

Die Biotope des Plangebietes wurden im Juli und Dezember 2021 kartiert. Als Grundlage der Biotopbezeichnung wird der Brandenburger Biotoptypenschlüssel [LUA 2004] verwendet. Die nachfolgenden Bilder wurden im o.g. Zeitraum durch das Büro Stadt Land Brehm aufgenommen.



Abb. 7: Blickrichtung Fußgängerweg an der Heinrich-Heine-Straße ins Plangebiet<sup>13</sup>



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



Abb. 9: Zufahrt zum Plangebiet



Abb. 10: Bestehendes älteres Wohngebäude im Bungalow-Stil

<sup>12</sup> MLUV 2005

<sup>13</sup> Stadt Land Brehm, Stand 2021, Abb. 7 bis 14



Abb. 11: Rückwärtiger Gartenbereich des Wohngebäudes



Abb. 12: Parkplatz und Straßensituation im Wohngebiet



Abb. 13: Blickrichtung Wohngebäude und 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 Kiefern und Eichen.

### 07153 einschichtige oder kleinere Baumgruppen

Direkt an der Heinrich-Heine-Straße befinden sich Baum- und Strauchbestände, des ehemals vorhandenen Kiefernforstes. Bei der Fläche mit einer Größe von rund 1.400 m<sup>2</sup> handelt es sich um eine Restfläche dessen. Bei den Baumarten handelt es sich überwiegend um Kiefernbestände und am Straßenrand um Eichen und Birken. Entlang des Zaunes befinden sich zudem Eibenbestände. Die Baumbestände weisen zudem ein hohes Alter auf. In der Strauchschicht sind Hainbuche, Spitzahorn, Brombeersträucher und Efeu anzutreffen.

### 12260 Einzel- und Reihenhausbebauung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Wohngebäude. Im westlichen Bereich handelt es sich um eine Doppelhaushälfte in Bungalowbauweise und im Süden um einen einfachen Bungalow. Die Wohngebäude verfügen über Vorgarten und Gartenbereiche, welche durch Bäume- und Sträucher bepflanzt und gärtnerisch genutzt werden. Im Bereich des Doppelbungalows befindet sich zudem ein Pool. In der Baum- und Strauchschicht im Bereich des Doppel-

bungalows befinden sich z.B. Tannen, Buche, Kirsche Douglasien und Fichten, Hasel, Feuerdorn und Brombeeren). Der Gartenbereich ist durch die Bepflanzung stark strukturiert.

Im Bereich des 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 durch eine Asphaltdecke befestigt.

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

Im Kurvenbereich des Plangebietes sowie südlich zum Wohnhaus gehörend befindet sich ein Carport. Des Weiteren befindet sich Mittig der Vorhabenfläche ein Pumpenhaus.

#### **Bewertung der Pflanzenarten und Biotope**

Die Bewertung der vorgefundenen Biotoptypen 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 Biotoptyps 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 Biotoptypen des Plangebietes als **naturfern** einzustufen. Es handelt sich um anthropogen veränderte Standorte, die aufgrund der Bebauung mit Gebäuden und Nebengebäude 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.

### **Prognose der Auswirkungen durch das Vorhaben**

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Der Eingriff durch eine Bebauung wirkt sich auf Flora und Fauna auf den Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, direkt aus. Dort wird während der Bauphase in der Regel die Vegetation beseitigt, der Oberboden abgeschoben und der Untergrund mit schweren Baumaschinen befahren und verdichtet; die vorher vorhandenen Lebensräume werden also durch die Bebauung zerstört.

#### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Durch den Neubau von Gebäuden, Nebenanlagen und Stellplätzen kommt es zum Verlust von Vegetationsflächen. Der Eingriff erfolgt in erster Linie im Bereich ehemaliger Forstflächen sowie im Bereich bereits bebauter bzw. gärtnerisch genutzter Flächen.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden rund 1.170 m<sup>2</sup> Vegetationsflächen in Anspruch genommen. Auch der Baumbestand ist betroffen. Der Eingriff in den Baumbestand ist im Rahmen der Baugenehmigung auszugleichen und richtet sich an die Baumschutzverordnung der Gemeinde Zeuthen.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **Tierwelt**

Im Rahmen einer Ersteinschätzung zum Artenschutz<sup>14</sup> 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.

Insgesamt wurde eine Betroffenheit für folgende die Artengruppen festgestellt:

---

<sup>14</sup> Trias Planungsgruppe, Stand Januar 2022

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 Betroffenheit<sup>15</sup>

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.

<sup>15</sup> Trias Planungsgruppe, Stand Januar 2022

## **2.5 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 Anwohner statt. Das Gelände ist weitgehend eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

### **Bewertung des Ort- und Landschaftsbildes**

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

### **Prognose der Auswirkungen durch das Vorhaben**

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Baubedingte Beeinträchtigungen treten zum einen in Form von Baustellenverkehr und zum anderen durch den Verlust von Bäumen auf.

#### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Anlagebedingte Beeinträchtigungen sind durch die geplanten baulichen Anlagen zu erwarten, da sich das Landschafts- bzw. Ortsbild durch neue Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze verändern wird. Die baulichen Veränderungen in Folge des Bebauungsplanes werden zu einer baulichen Verdichtung des Plangebietes und - zunächst - zur Beseitigung des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes führen. Insgesamt wird das Plangebiet neu strukturiert und durch hochwertige Gebäude ersetzt. Dies trägt zur Verbesserung des Ortsbildes im Plangebiet bei.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## **2.6 Schutzgebiete**

Im Plangebiet sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete vorhanden.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Sach- und Kulturgüter.

### **Prognose der Auswirkungen durch das Vorhaben**

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Sollte sich während der Bauarbeiten der Verdacht auf das Vorkommen von Bodendenkmalen (Materialfunde, Bodenverfärbungen) einstellen, sind die Arbeiten einzustellen, der Verdacht zu klären und die eventuellen Funde zu sichern. Eingriffe in das Schutzgut werden auf diese Weise vermieden. Weitere Konflikte entstehen durch die Planung nicht.

#### *Anlagebedingte Auswirkungen*

-nicht zu treffend-

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

-nicht zu treffend-

## **2.8 Schutzgut Mensch**

Die bisherigen Untersuchungen und Bewertungen der Schutzgüter erfolgten auch aus anthropozentrischer Perspektive, so dass die Analyse des Umweltzustandes insgesamt an den Interessen des Menschen orientiert ist. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird daher auf die genannten Kapitel verwiesen.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen, Erschütterungen zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend dem BauGB zu erfüllen.

### **Bestand und Bewertung**

Auf die im Hinblick auf Gesundheit relevante lufthygienische und bioklimatische Situation wurde bereits in Kapitel 2.3 (Schutzgut Klima/ Luft) hingewiesen. Erholungsnutzung hängt vom Erlebnis- und Erholungspotenzial einer Landschaft ab und steht daher im engen Zusammenhang mit der Qualität des Landschaftsbildes (s. Kapitel 2.5).

Insgesamt sind im Plangebiet keine Immissionen hinsichtlich Luft-, Gerüche und Licht bekannt. Das Plangebiet ist bereits durch eine bauliche Nutzung vorgeprägt. Verkehrsimmissionen entstehen lediglich durch die Anwohner selbst sowie durch die angrenzende Heinrich-Heine-Straße. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind gegeben. Gesundheitliche Beeinträchtigungen sind durch die aktuelle Wohnnutzung nicht zu erwarten.

### **Prognose der Auswirkungen durch das Vorhaben**

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass alle Schutzgüter und Untersuchungsgegenstände vor dem Horizont der Interessen und vor dem Blickwinkel des Menschen aus geprüft werden.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Das Vorhaben führt baubedingt zu Emissionen aus KFZ-Verkehr (z.B. Lärm und Abgase), die sich direkt auf die menschliche Gesundheit auswirken können. Wenngleich diese nur über einen begrenzten Zeitraum erfolgen.

*Anlagebedingte Auswirkungen*

Anlagebedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Vielmehr führt die Ausweisung eines neuen Wohngebietes zu gesunden Wohnverhältnissen.

*Betriebsbedingte Auswirkungen*

Die betriebsbedingten Auswirkungen lassen erwarten, dass es bei einer Bebauung des Plangebietes zu einer höheren Verkehrsbelastung im Plangebiet sowie an den An- und Abfahrtswegen kommen wird.

## **2.9 Wechsel- /Kumulationswirkung**

Zu überprüfen sind die bestehenden Wechselwirkungen zwischen biotischen und abiotischen Faktoren, den Schutzgütern Mensch und Kultur- bzw. Sachgütern. Die schutzgutbezogene Berücksichtigung von ökosystemaren Wechselwirkungen erfolgt aufbauend auf den planungsrelevanten Erfassungs- und Bewertungskriterien über die Funktion der Schutzgüter. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die schutzgutbezogene Erfassung bereits Informationen über die funktionale Beziehung zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhaltet. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfasst.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Die besonderen Nutzungsbedingungen im Plangebiet führen im Verhältnis der betrachteten Schutzgüter zu einem besonderen Gewicht der anthropogenen Einflüsse.

Folgende Tabelle stellt die potentiellen Wechselwirkungen der Schutzgüter dar:

Beeinträchtigung von	Potenzielle Auswirkungen auf die Schutzgüter
Mensch	keine
Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahrungsgrundlage / Lebensraum / Schutz (Tiere)</li> <li>• Gesellschaft, Konkurrenz, Schutz (Pflanzen)</li> <li>• Bodenbildung, Nährstoff- und Schadstoffentzug, Erosionsschutz (Boden)</li> </ul>
Wasser (Grundwasserneubildung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versiegelung von Flächen (Mensch)</li> <li>• Lebensraum / Nährstoffversorgung (Tiere und Pflanzen)</li> </ul>
Fläche und Boden (Versiegelung, Inanspruchnahme)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensgrundlage (Mensch, Tiere und Pflanzen)</li> <li>• Lebensraum / Nährstoffversorgung (Tiere und Pflanzen)</li> <li>• Retentionsvermögen, Grundwasserstand (Wasser)</li> </ul>
Klima/ Luft (kleinklimatische Veränderungen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraum (Tiere und Pflanzen)</li> <li>• Lebensgrundlage (Mensch, Tiere und Pflanzen)</li> </ul>
Orts- und Landschaftsbild (Veränderung Landschaftsbild)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumstrukturen (Tiere und Pflanzen)</li> <li>• Erholungsfunktion (Mensch)</li> </ul>
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	keine

#### **Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Gemäß Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe ff BauGB sind kumulative Wirkungen bei der Beurteilung der Auswirkungen zu berücksichtigen.

Östlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 118. Ziel des Bebauungsplanes war die Errichtung altersgerechter Wohnungen. Das Vorhaben wurde bereits umgesetzt.

Negative Auswirkungen auf die Planung des Bebauungsplanes 118-2 sind nicht zu erwarten. Vielmehr ergänzen sich die Planungen und bilden ein Gesamtkonzept.

Im Rahmen des Bebauungsplanes 118-2 werden Flächen überplant.

### 3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes,

#### 3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Vorhabens

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden Neubautätigkeiten verbunden sein. Damit sind die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten und beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden:

- Eingriffe in das Schutzgut Boden
- Verlust von Vegetationsflächen und Bäumen
- Beeinträchtigung/ Verlust von Lebensräumen für Tiere

#### 3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würden die bestehenden Gebäude und Baum- und Vegetationsbestände erhalten bleiben. Damit blieben die Durchlässigkeit der Böden und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten und das Kleinklima erhalten. Die Nutzungsart der Grundstücke als Wohnbaufläche ändert sich durch das Vorhaben nicht.

#### 3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen im Verzicht auf die Planung oder in der Änderung des Nutzungsmaßes.

##### 3.3.1 Standortalternativen

Da es sich um ein konkretes Vorhaben, mit Umnutzungscharakter und Bestandsbebauung handelt werden keine Standortalternativen vorgelegt.

##### 3.3.2 Konzeptalternativen

Im Rahmen der Vorarbeiten zum Bebauungsplan wurden städtebauliche Konzepte erarbeitet und in den entsprechenden Gremien diskutiert. In Abstimmung mit dem Auftraggeber und der Gemeinde wurde ein abschließendes Konzept (siehe Abbildung 9) gewählt.

#### 3.4 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB beziehen sich auf Auswirkungen, die unbeschadet der Regelung des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) aufgrund der Anfälligkeit der nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a - d und i, das sind:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d.

Gegenstand der Festsetzungen ist eine Wohnbaufläche für altersgerechte und generationsübergreifende Wohnnutzung. Für diese Nutzung besteht keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Nachteilige Auswirkungen durch entsprechende Unfallereignisse oder Katastrophen können ausgeschlossen werden.

## 4 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

### 4.1 Schutzgut Klima und Luft

#### *Anlagebedingte Maßnahmen*

Die Erhaltung von Vegetationsflächen und Gehölzen, der luft- und wasserdurchlässige Aufbau von Teilen der befestigten Flächen (insbesondere Stellplätze) und die Versickerung der Niederschläge vor Ort dienen der **Minderung** des Eingriffes in das Lokalklima.

### 4.2 Schutzgut Fläche und Boden

#### *Bauzeitliche Maßnahmen*

Mit dem Ziel des Bodenschutzes sollen zur **Vermeidung** unnötiger Bodenverdichtungen während der Bauzeit alle Baustelleneinrichtungen ausschließlich auf zukünftig versiegelten Flächen untergebracht werden. Auch durch Teilversiegelung statt durch Vollversiegelung von Wegen und Stellflächen lassen sich Eingriffe in den Boden vermeiden beziehungsweise minimieren.

### 4.3 Schutzgut Wasser

#### *Anlagebedingte Maßnahmen*

Die Erhaltung von Vegetationsflächen sowie die Anwendung von wasserdurchlässigen Bauweisen bei einem Teil der versiegelten Flächen mindern den Eingriff in den Wasserhaushalt.

Zur **Vermeidung** des Eingriffes in den Wasserhaushalt ist das auf den versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern. Dadurch bleibt das anfallende Niederschlagswasser dem lokalen Wasserhaushalt erhalten. Das im Bereich der geplanten Gebäude anfallende Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.

#### *Betriebsbedingte Maßnahmen*

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

### 4.4 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt

#### *Bauzeitliche Maßnahmen*

Zur **Vermeidung** zusätzlicher Eingriffe sollen während der Bauzeit alle Baustelleneinrichtungen ausschließlich im Baugebiet auf gegenwärtig oder zukünftig versiegelten Flächen untergebracht werden.

#### *Anlagebedingte Maßnahmen*

Zur **Minimierung** des Eingriffes in das Schutzgut Arten / Biotope sind Bauflächen und Nebenanlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Auf diese Weise werden möglichst große Anteile an Vegetationsflächen erhalten.

Zur Schonung des Vegetationsbestandes sind die vorhandenen Gehölze, wenn möglich, zu erhalten. Bei Abgang sind standortgerechte einheimische Gehölze nachzupflanzen. Hier gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Zeuthen.

#### **Tierwelt**

Die Bewertung und Beurteilung der nachgewiesenen oder potentiell vorkommenden Tierarten erfolgt im Rahmen eines Artenschutzbeitrages zum Bebauungsplan Entwurf.

#### **4.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

##### *Anlagebedingte Maßnahmen*

Die Erhaltung von Vegetation und Gehölzen (s.o. - Biotope und Arten) sowie die Herstellung eines Spielplatzes dienen der Wahrung des Landschaftsbildes.

#### **4.6 Schutzgut Mensch**

Für das Schutzgut Mensch entstehen aller Voraussicht nach keine Konflikte.

#### **4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Für Kultur- und Sachgüter entstehen voraussichtlich keine Konflikte.

#### **4.8 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen**

Unter Berücksichtigung der Schutzgutbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen ergeben sich mit Umsetzung der Planung nennenswerte Beeinträchtigungen lediglich für die Schutzgüter Boden und Fläche sowie Biotope und Arten durch den dauerhaften Verlust von Vegetationsflächen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen ist im Bebauungsplan nicht zu erwarten.

##### **4.8.1 Übersicht der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und geplanter Gegenmaßnahmen**

Folgende Tabelle stellt die Schwere der Beeinträchtigung dar:

<b>Schutzgüter</b>	<b>Beeinträchtigung</b>
Mensch	nicht erheblich
Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	erheblich
Wasser	nicht erheblich
Fläche und Boden	erheblich
Klima und Luft	nicht erheblich
Orts- und Landschaftsbild	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

## 5 Zusätzliche Angaben

### 5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

#### **Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur- und Landschaftsschutz greift der landschaftspflegerische Fachbeitrag auf vorhandene Pläne, Luftbilder, Gutachten, Untersuchungen, Gesetze und Handlungsanleitungen für die Bewertung der relevanten Daten (siehe Literaturliste) zurück.

#### **Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Weitergehende landschaftsökologische Bewertungen und prognostizierten Auswirkungen auf das Lokalklima beruhen auf Einschätzungen oder allgemeine Annahmen, wenn hierfür keine Fachgutachten vorlagen.

## 6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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.

Auf Grundlage des Bebauungsplans 118 sind in den letzten Jahren auf dem Grundstück Heinrich-Heine-Straße 28 - 30 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 bei der Gemeinde ein Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, für die südwestlich an das Plangebiet 118 angrenzenden Fläche, gestellt.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die bestehende Bebauung damit nach Süden abgerundet werden.

Ziel und Zweck des B-Plans ist die bauplanungsrechtliche Sicherung und Erweiterung der „Senioren Residenzen“. Entsprechend den genannten Zielen soll das Plangebiet als Wohngebiet ausgewiesen werden, um weitere altersgerechte als auch generationsübergreifenden Wohnraum inklusive ärztlicher Versorgung zu schaffen. 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
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 BauGB)

Das Aufstellungsverfahren wird unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird normalerweise von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abgesehen. Hierbei wurde freilich entschieden, eine regelgerechte Umweltprüfung durchzuführen. Von der Anwendung der Eingriffsregelung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB hingegen abgesehen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Bebauung nicht zu erwarten. Insgesamt ist mit Eingriffen in die Schutzgüter Fläche und Boden sowie Vegetation zu rechnen. Die Beseitigung von Bäumen ist genehmigungspflichtig und regelt sich nach der aktuell gültigen Baumschutzsatzung der Gemeinde Zeuthen.

## 7 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

## 8 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
- Trias Planungsgruppe, 2022: Ersteinschätzung Artenschutz zum Bauvorhaben „Heinrich-Heine-Straße 25-27“, Stand Januar 2022
- Schütz Baugesellschaft mbH: Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand Juli 2021
- 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](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/?zoom=0&lat=5810000&lon=3365000&layers=0F000BTF0FFF>- 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/](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