



**B-PLAN Nr. 115-3**  
**„ZEUTHENER WINKEL MITTE“**



# Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“

Gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 15.02.2022



# DREI WORKSHOPS - 19.05.2022

## Frühzeitige Beteiligung und Offenlage - 02.05.2022 – 03.06.2022



### UMWELT ENERGIE GRÜNRAUM

- Ausgleichsgrün
- Begrünung im Wohngebiet
- Aufwertung naturnaher Flächen
- Klimaneutraler Raum
- Photovoltaikanlage



### WOHNEN ARBEITEN

- Wohnen: - sozial- und altersgerecht  
- generationsübergreifend
- Arbeiten: - familiennah  
- klimaneutral



### BILDUNG FREIZEIT

- Bildung: - Schule  
- Sporteinrichtung
- Freizeit: - Kulturzentrum  
- Gemeinschaftscafé  
- Kinderspielplatz  
- Fahrradwege

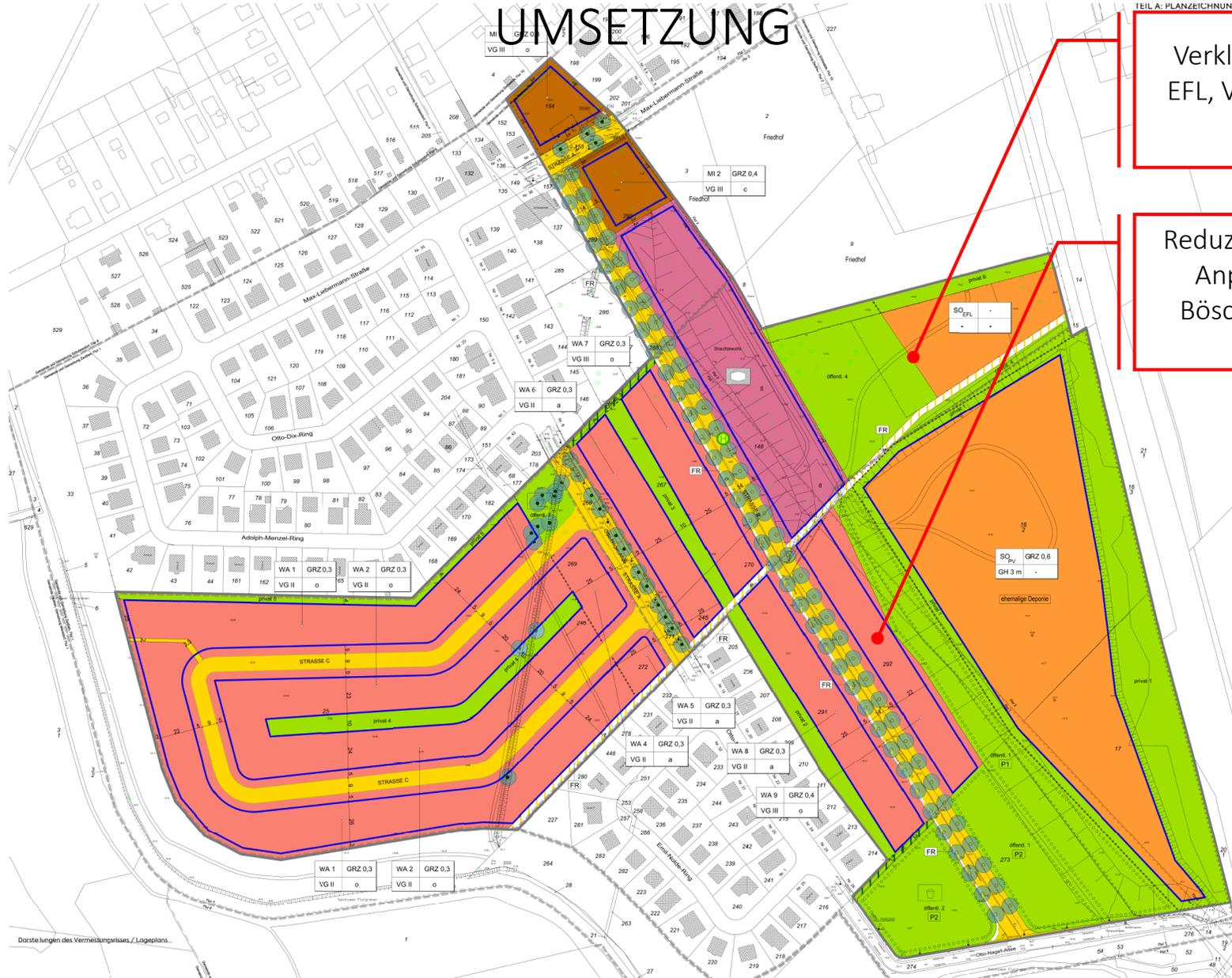
# ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER TÖBS

## HINWEISE UND ANREGUNGEN

<b>LDS: Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Untere Wasserbehörde</b>	Anpassung des WA 9 an die Böschung die Altablagerungsfläche Berücksichtigung der Hinweise bezüglich der zukünftigen Entwässerungsmaßnahmen	Erfolgt
<b>LSD: Untere Naturschutzbehörde</b>	Vertiefung und Erweiterung Artenschutzfachbeitrag und Umweltbericht: - Berücksichtigung der Überschneidungsbereiche zu den bestehenden B- Plänen und Ergänzung dieser in den Kompensationsmaßnahmen - Untersuchung der möglicher betroffenen Arten und Erstellung einer separate Kartierung - Erarbeitung der Artenschutzmaßnahmen - Konkretisierung der externen Ausgleichsmaßnahmen	Erfolgt
<b>Landesamt für Umwelt</b>	- Erstellung Blendschutzgutachten - Erstellung Lärmschutzgutachten	Erfolgt
<b>Deutsche Bahn AG</b>	Erstellung Blendschutzgutachten	Erfolgt
<b>Gemeinde Eichwalde</b>	- Verkleinerung Erweiterungsfläche FL - ca. 4.500 m <sup>2</sup> - Erweiterung Grünfläche am SO EFL	Erfolgt

# ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER TÖBs

## UMSETZUNG



Verkleinerung der SO EFL, Vergrößerung der Grünfläche

Reduzierung der WA 9, Anpassung an die Böschungskante der Deponie

# ERGEBNISSE DER WORKSHOPS UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Einwohner Zeuthen: 11.348  
Stellungnahmen: 71 Personen  
Beteiligung: ca. 0,6 %

## HINWEISE:

BEBAUUNGSSTRUKTUR	21 Hinweise	- Keine III Geschosse hinter der bestehenden Wohnbebauung - Reduzierung der Bebauung
GRÜNSTRUKTUR	20 Hinweise	- Erhalt der Eichen
SOZIALE INFRASTRUKTUR	23 Hinweise	- Flächen für KITA, Schule und Ärzte
FREIZEITANGEBOT	30 Hinweise	- Freizeitangebot für Jugendliche
FREIZEITANGEBOT	15 Hinweise	- Rad- und Gehwege

# ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG HINWEISE DER GEMEINDEVERTRETUNG

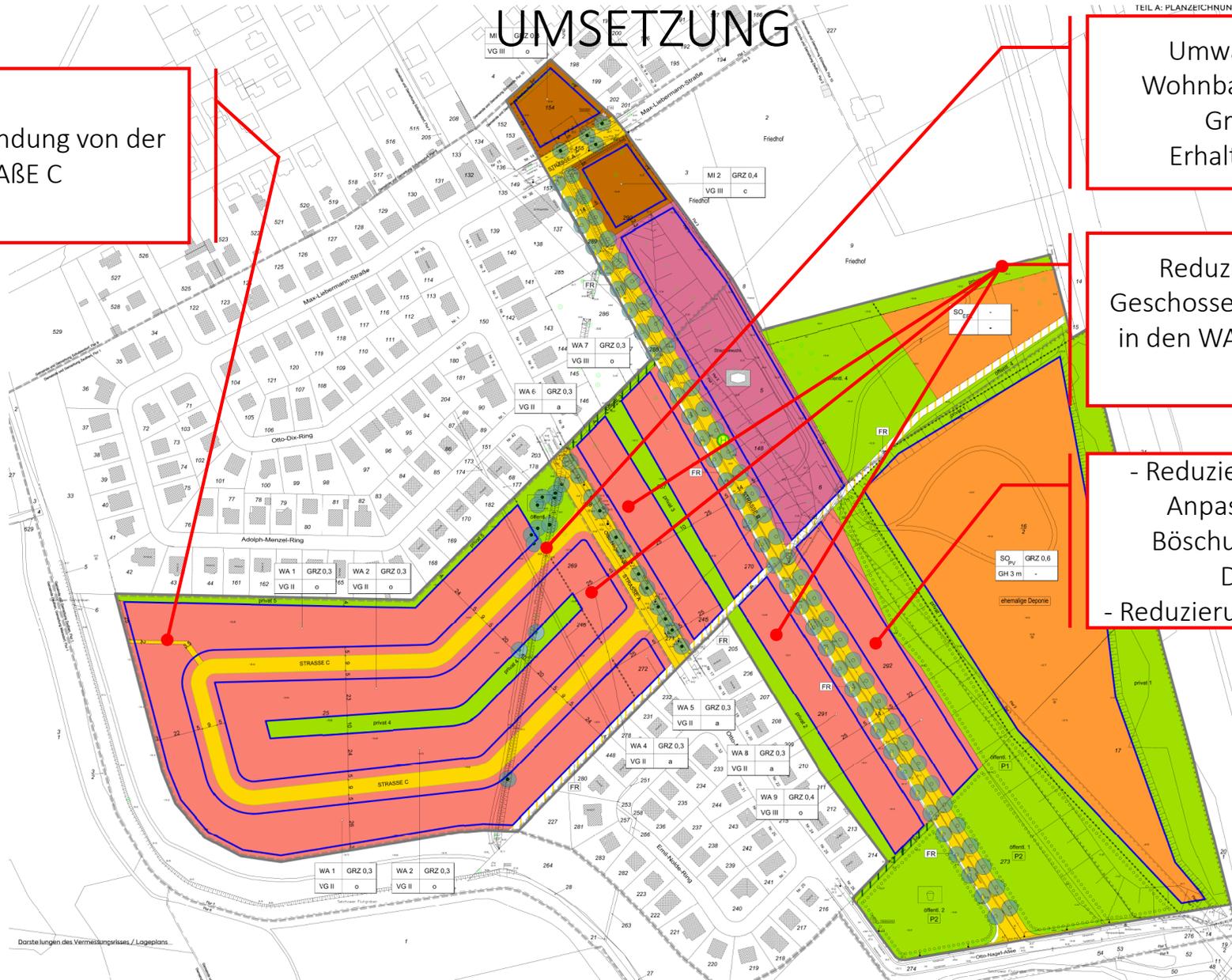
## UMSETZUNG

- Wegeverbindung von der  
STRAßE C

Umwandlung der  
Wohnbaufläche in die  
Grünfläche  
Erhalt der Eichen

Reduzierung der III  
Geschosse auf II Geschosse  
in den WA 4 bis WA 6 und  
WA 8

- Reduzierung des WA 9,  
Anpassung an die  
Böschungskante der  
Deponie  
- Reduzierung des Baufeldes







# GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

## Baumpflanzungen im „Erholungsparks Am Selchower Flutgraben“

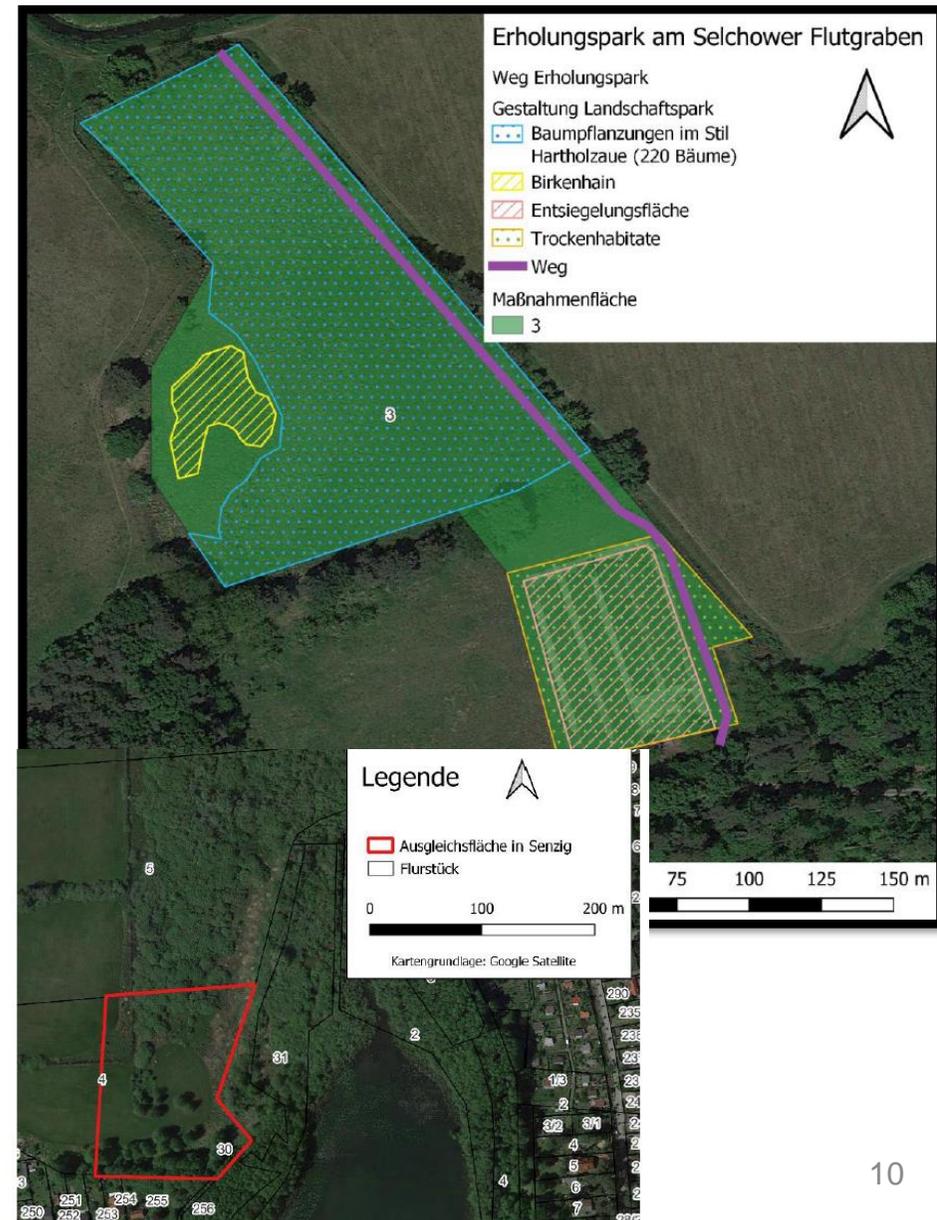
Eine 1,64 ha große Maßnahmenfläche „Erholungsparks Am Selchower Flutgraben“ südlich des B-Plans sind durch eine Kombination von Baum und Strauchpflanzung zu bepflanzen. Durch eine artenreiche Pflanzung von z.B. 220 Bäumen oder Strauchgehölzen wird auf einer artenarmen Brachfläche ein siedlungsnaher Landschaftspark geschaffen, der auch als Naturlehrpfad und Erholungsfläche gestaltet werden kann. Der Vorhabenträger hat die Flächen im Eigentum und die Umsetzung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

## Entsiegelung und Anlage eines Trockenhabitats

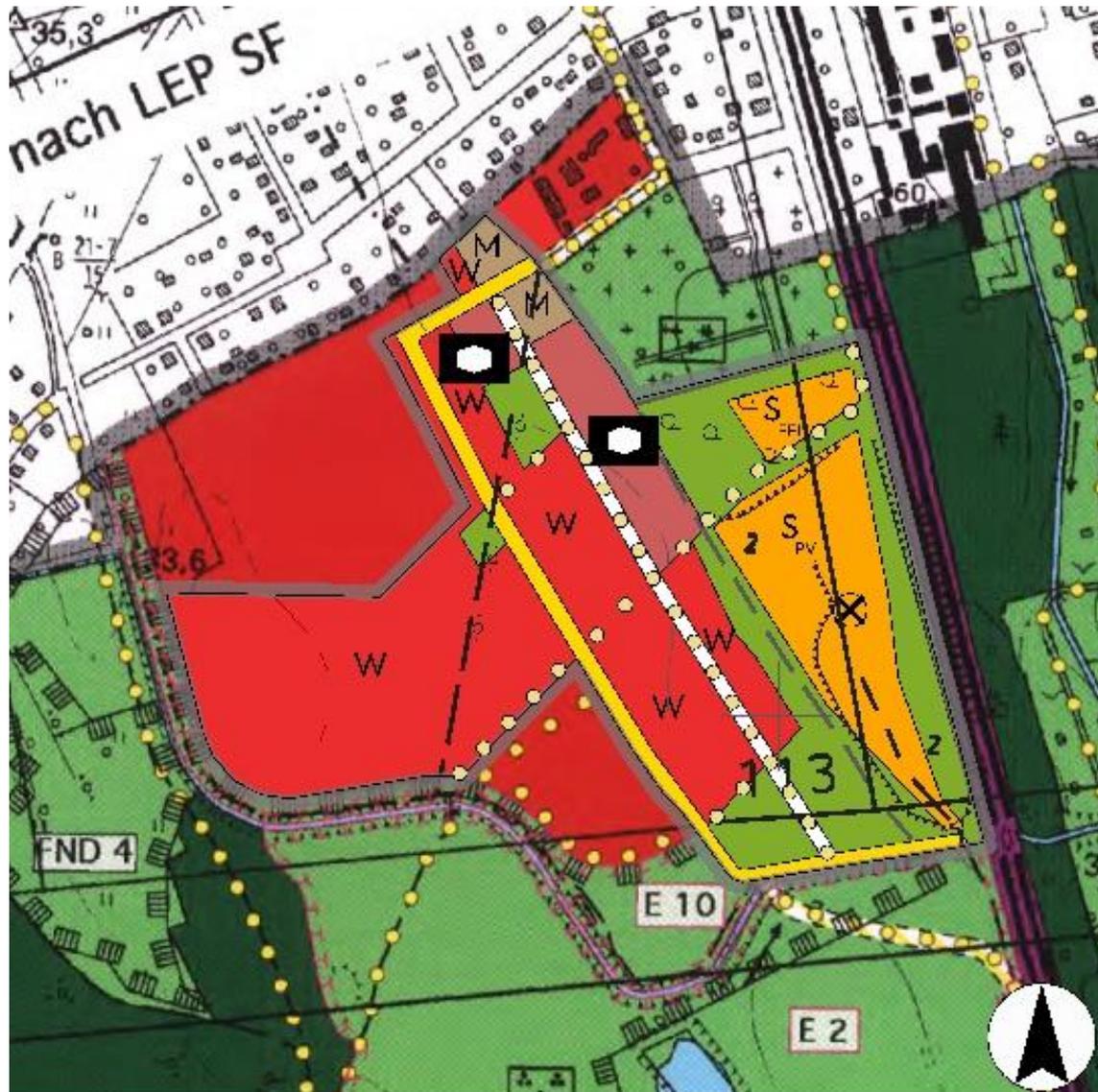
Die Sandtrockenfläche wird in den externen „Erholungsparks Am Selchower Flutgraben“ südlich des B-Plans verlegt. Die 3.600 m<sup>2</sup> Betonflächen im Süden wird entsiegelt und anschließend in ein Trockenhabitat als Ausgleich für die Teilfläche a aus dem B-Plan Nord genutzt werden kann. Damit werden 3.600 m<sup>2</sup> Boden kompensiert und die Maßnahme e) aus B-Plan verlagert. Der Vorhabenträger hat die Flächen im Eigentum und die Umsetzung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

## Maßnahme M3 Langhaarwiese

Der externe Zusatzbedarf für Wiesenextensivierung beträgt 17.762 m<sup>2</sup>. Dieser Bedarf kann auf Grund der räumlichen Gegebenheiten nicht innerhalb Zeuthens umgesetzt werden. In Senzig auf Flurstück 4 (38.239 m<sup>2</sup>), nördlich des Zeesener Sees, wird der Boden momentan noch intensiv bewirtschaftet. Für einen Ausgleich sollen die Flächen der Maßnahme d) der Bebauungspläne Nord und Süd auf dem Flurstück ausgeglichen werden. Dabei soll in Zukunft die Fläche extensiv, für bodenbrütende Vögel schonend angelegt werden (siehe Festsetzung 5.2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).



# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 4. ÄNDERUNG (Planzeichnung m. Legende)



## LEGENDE (Auszug innerhalb des Geltungsbereiches der 4. FNP-Änderung)

### Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- |                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| Wohnbaufläche       | Sonderbaufläche                       |
| Gemischte Baufläche | <i>Zweckbestimmung</i>                |
|                     | PV Freiflächen-Photovoltaikanlage     |
|                     | EFL Erweiterungsfläche Friedhofslager |

### Flächen für den Gemeinbedarf sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)

- |  |                        |
|--|------------------------|
| Flächen für den Gemeinbedarf                           | <i>Zweckbestimmung</i> |
| Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen    |                        |
| Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |                        |

### Flächen für den überörtlichen und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

- |   |
|---|
| überörtlichen und für die örtlichen Hauptverkehrsstraße |
| Freihaltetrasse für geplante Verkehrsflächen            |

### Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- |             |                        |
|-------------|------------------------|
| Grünflächen | <i>Zweckbestimmung</i> |
| Friedhof    |                        |

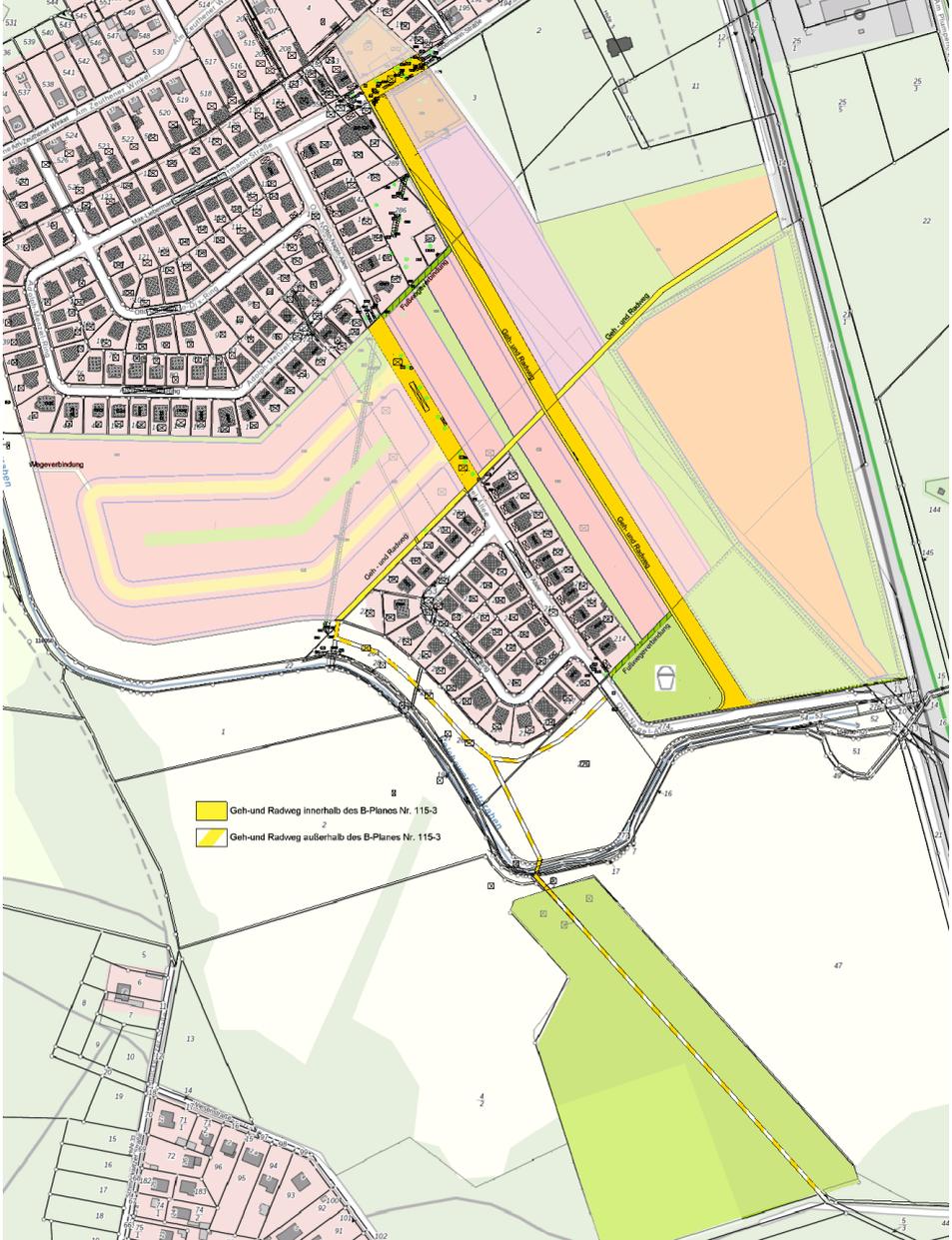
### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

- |  |
|--|
| Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft |
|--|

### Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke

- |   |   |
|---|---|
| Landschaftsschutzgebiet                           | Wegebeziehungen   |
| Altlastenstandort und Altlastenverdachtsstandorte | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. FNP-Änderung |
|   | Gemeindegrenze  |

# BEBAUUNGSKONZEPT





**BBF GRUPPE**

[www.bbf-gruppe.com](http://www.bbf-gruppe.com)

**VIELEN DANK!**

