



BBF PROJEKT GmbH
Ein Unternehmen der BBF GRUPPE

BBF Projekt GmbH, Am Studio 20A, 12489 Berlin

Gemeinde Zeuthen
Schillerstraße 1
15738 Zeuthen

Berlin, 25.06.2025

Antrag auf 1. Änderung des B-Planes „Zeuthener Winkel Mitte“

**Sehr geehrte Gemeinde,
sehr geehrter Herr Martens,**

hiermit beantragen wir folgende Änderungen zum Bebauungsplan Nr. 115-3 Zeuthener Winkel Mitte:

1. Diese betrifft die Konkretisierung der Bauweise. Es soll geprüft werden ob die Reihenhausbebauungen in den WA 1, 2, 4, 5 und 6 ausgeschlossen werden.
2. Die abgestimmte Breite und Lage der „Straße B“ zur Realisierung des interkommunalen Radweges führt zu einer Verbreiterung der Verkehrsfläche, die auf den noch zu erstellenden und abzustimmenden Ausführungsplänen des interkommunalen Radweges basiert. Diese Verbreiterung betrifft den südlichen Abschnitt der Panstraße B bis zur Gemeinbedarfsfläche und verläuft im Randbereich von WA9. Es soll geprüft werden, ob die Verbreiterung möglich ist.
3. Die festgelegte Zeitachse gemäß §2 (9), Absatz 4 des Stadtentwicklungsvertrags vom 29.12.2023 wird für den Neubau der Grundschule im Bereich der Gemeinbedarfsfläche aufgehoben. Es soll geprüft werden, ob die Vorhabenträgerin berechtigt ist, mit der Erschließung der Straße B und den Hochbaumaßnahmen in diesem Bereich, je nach Bedarf für die Errichtung der Grundschule, auch vorzeitig und in Absprache mit der Gemeinde Zeuthen zu beginnen.

4. Im WA1 soll geprüft werden, ob die Lage des Gehweges verändert werden kann. Der Gehweg soll aus dem Kurvenbereich um ca. 50,00 m nach Süden verschoben werden.



5. Im Bereich der Julie-Wolfthorn-Allee soll geprüft werden, ob der Abstand der Bäume auf 20,00 m vergrößert werden kann. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sollen aufgrund der Einfahrten zum Schulgelände und zum Parkplatz der Sporthalle evtl. weitere Bäume entfallen. Die Bäume, die in der Julie-Wolfthorn-Allee entfallen, werden an anderen Orten, die mit der Gemeinde Zeuthen abzustimmen sind, gepflanzt. Bisher geplant 72 Bäume entlang der Allee, in der Entwurfsplanung BEV würden 10 Bäume entfallen. Grund wäre, die bessere Einsehbarkeit des Schulgeländes, die Regenwasserentwässerung der Straße sowie der Abstand der Baumkronen zueinander.
6. Um im WA8 die Möglichkeit einer Reihenmittelhausbebauung zu gewähren, soll unter Beachtung der Stellplatzsatzung geprüft werden, ob für die Mittelhäuser eine Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 möglich ist.
7. Gemäß Bauordnungsamt untere Bauaufsichtsbehörde Landkreis Dahme Spreewald, Schreiben vom 10.03.2025 – Ergänzung von Bauvorlagen zum Bauvorhaben – Errichtung einer 2-zügigen Grundschule mit Hortbetrieb für jeweils ca. 300 Schüler, sind auf der für den Gemeinbedarf festgesetzten Fläche ausschließlich sozialen Zwecken dienende Gebäude und Errichtung erlaubt. Darüber hinaus soll außerhalb der Schulzeiten eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes, der Sporthalle und der Sportanlagen zu sonstigen Zwecken möglich sein. Es soll daher geprüft werden, ob die vorgesehenen Zwecke unter Berücksichtigung der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können oder ob eine Änderung der Festsetzungen erforderlich ist.

8. Im südlichen Bereich der Julie-Wolfthorn-Allee soll das Ersatzhabitat für die Eidechsen (öffentlich 2/P2) entfallen und auf der Fläche öffentlich 1/P2 errichtet werden. Aufgrund der Festlegung, dass auf der Fläche öffentlich 2/P2 ein Spielplatz errichtet wird, ist die Fläche, gemäß dem sachverständigen beauftragten Büro, nicht geeignet für die Schaffung der Ersatzhabitate. Es soll daher geprüft werden, ob die Umsetzung der Maßnahmenfläche für Zauneidechsen Regelungsbedarfe für den Bebauungsplan erzeugt. Die Zustimmung zur Änderung des Standortes der UNB - Landkreis Dahme-Spreewald liegt seit dem 20.03.2025 vor. Die Nutzung der Fläche für den geänderten neuen Standort der Ersatzhabitate als artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist entsprechend separat rechtlich zu sichern, da diese Abweichung zurzeit nicht von den Inhalten (vgl. Umweltbericht) im rechtskräftigen Bebauungsplan abgedeckt wird. Der Vollzug der rechtlichen Sicherung der Nutzung der alternativen Fläche als Standort der Ersatzhabitate ist der UNB zu übermitteln.



Mit freundlichen Grüßen


Jesús Comesaña M.

Anlage: Bebauungsplan Nr. 115-3 Zeuthener Winkel Mitte