

**Gemeinde Zeuthen**

**Bebauungsplan Nr. 117 " Oldenburger Straße "**

Erarbeitet im Auftrag des Gemeindeamtes Zeuthen,  
vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Kubick  
Schillerstraße 1, 15 738 Zeuthen

Architekten Weidemüller + Kabisch  
Dipl.-Architekt Ludger Weidemüller  
Dipl.-Architekt Dietrich Kabisch  
Regattastraße 147  
12 527 Berlin  
Tel. 030 / 67 89 09 52  
Fax 030 / 81 82 93 97

Berlin, Juni 2006

**Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 117**

**" Oldenburger Straße "**

**Gemeinde Zeuthen**

# Inhalt

---

## A. Planungsgegenstand

1. Grundlagen / Planungsanlass
2. Städtebauliche Situation
  - 2.1. Zur Lage der Gemeinde Zeuthen im Territorium
  - 2.2. Zum Planungsgebiet
  - 2.3. Bestand

## B. Planinhalt

1. Zielstellung / Ausgangspunkte
2. Inhalt des Bebauungsplanes
  - 2.1. Art der baulichen Nutzung
  - 2.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.3. Bauweise
  - 2.4. Erschließungskonzept
  - 2.5. Flächen für Stellplätze und Garagen
  - 2.6. Nebenanlagen
  - 2.7. Weitere Flächen gem. § 9 BauGB
  - 2.8. Denkmalpflegerische Belange
3. Gestalterische Empfehlungen
4. Anlass der Änderung des B-Plan-Entwurfes

## A. Planungsgegenstand

---

### 1. Grundlagen / Planungsanlass

Die Gemeindevertretung Zeuthen hat am 27.08.1997 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Oldenburger Straße / Miersdorfer Chaussee / Friesenstraße / Stedinger Straße (siehe Grenzen des Planungsgebietes) mit einer Fläche von ca. 1,8 ha beschlossen ( Beschluss-Nr. 58 - 08 / 97 ).

Grundlagen des Beschlusses sind:

- das Baugesetzbuch ( BauGB ) in der Fassung vom 23.09.2004 ( BGBl. I S. 2414 ), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 ( BGBl. I S. 1817, 1824 ) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch ( BauGB ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 ( BGBl. I S. 214, 1998 S. 137 )
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( Baunutzungsverordnung - BauNVO ) in der Fassung vom 23.01.1990 ( BGBl. I S. 132 ), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 ( BGBl. I S. 466 )
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts ( Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 - ) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 ( GVBl. I S. 210 ), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2005 ( BGBl. I S. 1818 )
- das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG ) in der Fassung vom 25.03.2002 ( BGBl. I 2002, S. 1193 ), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 ( BGBl. I S. 1818 )
- das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg ( Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG - ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.08.2004 ( GVBl. I / 04 S. 350 )
- das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG -) vom 24.05.2004 (GVBl. I S. 215 )
- der genehmigte und in der gültigen Fassung vorliegende Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen.

Für die Erarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes waren die Festlegungen des Flächennutzungsplanes maßgebend. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen definiert das Plangebiet als **gemischte Baufläche** gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO. Der vorliegende Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan trifft

dazu keine abweichenden Festlegungen. Insofern leiten sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes aus den vorliegenden Fassungen des FNP und des Landschaftsplanes ab.

Die Gemeinde Zeuthen beabsichtigt mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Oldenburger Straße / Miersdorfer Chaussee / Friesenstraße / Stedinger Straße die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine am Bestand orientierte städtebauliche Komplettierung bzw. Neuordnung und Gestaltung. Vorrangig geht es dabei um die Erschließung von Baulandreserven in diesem Gemeindeinnenbereich und im Zusammenhang damit um den Ausweis von Bauflächen, die sich in geordneter Art und Weise in die vorhandene Bebauungsstruktur integrieren sollen.

## **2. Städtebauliche Situation**

### **2.1. Zur Lage der Gemeinde Zeuthen im Territorium**

Die Gemeinde Zeuthen mit einer Bevölkerungszahl von ca. 10.200 Einwohnern und einer Gesamtfläche von 1.265,67 ha gehört zum Landkreis Dahme-Spreewald und grenzt im Norden im Siedlungsverbund mit den unmittelbar anschließenden Gemeinden Schulzendorf und Eichwalde an den Ballungsraum der Hauptstadt Berlin.

Im Zusammenhang mit der polyzentrischen Entwicklung der Hauptstadt gewinnt die Gemeinde Zeuthen wachsende Bedeutung als potentieller Wohn- und Erholungsort für vorwiegend in der Hauptstadt Beschäftigte.

Durch ihre unmittelbare Lage am Zeuthener See und die walddreiche Umgebung ist die Gemeinde Zeuthen ebenfalls ein bedeutender Zielort für die Erholungssuche und Freizeitbetätigung insbesondere der Hauptstadtbewohner. Die bestehenden günstigen Verkehrsverbindungen, insbesondere durch den Anschluss an das hauptstädtische S-Bahn-Netz, unterstützen die weitere Ausprägung und den Bedeutungszuwachs dieser Merkmale der Gemeinde Zeuthen.

### **2.2. Zum Planungsgebiet**

Gemäß dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 wird das Planungsgebiet begrenzt

- im Westen durch die Oldenburger Straße,
- im Norden durch die Stedinger Straße,
- im Osten durch die Bahnlinie ,

- im Süden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Miersdorfer Chaussee.  
Die Fläche des B-Plan-Gebietes beinhaltet folgende Flurstücke der Flur 10 der Gemarkung Zeuthen mit den entsprechenden Flächengrößen:

**Tabelle 1:** Größe der Flurstücke des Bebauungsplanes Nr. 117 " Oldenburger Straße "

Flurstücks-Nummer ( FLUR 10 )	Fläche des Flurstücks in m <sup>2</sup>
Flurstück 44 ( anteilig )	1.080
Flurstück 46	1.191
Flurstück 47	992
Flurstück 48	1.091
Flurstück 49	1.217
Flurstück 50	1.164
Flurstück 51	999
Flurstück 52	869
Flurstück 53	1.445
Flurstück 54	1.441
Flurstück 55	945
Flurstück 56	1.389
Flurstück 57	899
Flurstück 58	924
Flurstück 59	637
Flurstück 60	1.191
Flurstück 152 ( anteilig )	575
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 18.049</b>

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Zentrumsbereich und in der Nähe des S-Bahnhofes der Gemeinde Zeuthen und es ist verkehrstechnisch durch innerörtliche Straßen an das Straßennetz der Gemeinde angeschlossen. Insbesondere entlang der Miersdorfer Chaussee und der Friesenstraße bestehen zentrumsprägende Handels- und Dienstleistungseinrichtungen.

Im Planungsgebiet herrschen private Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden sowie der Bausubstanz vor.

### 2.3 Bestand

Der zu beplanende Bereich wird im Wesentlichen geprägt durch die vorhandenen, insbesondere straßenbegleitenden Wohngebäude. Entlang der Miersdorfer Chaussee und der Friesenstraße sind in den Erdgeschossen dieser 3- bis 4-geschossigen Wohnhäuser nicht störende Handels- und Dienstleistungseinrichtungen eingeordnet.

Nur wenige Grundstücke im Plangebiet besitzen keine Wohnbebauung. Diese

werden gegenwärtig für die Wochenenderholung genutzt. Neben der das Gebiet prägenden Wohnbebauung sind eine Reihe von Nebengebäuden ( Schuppen, Garagen und dgl. ) insbesondere in den hinteren Grundstücksbereichen existent.

Die vorhandene Vegetation im Planungsgebiet entspricht der Typik des weiteren Umfeldes. Der innere Bereich des Plangebietes hat seine besondere Charakteristik durch die relativ gleichmäßig verteilte Gartennutzung. Dadurch ist ein unverwechselbarer Gebietscharakter entstanden, der auch in Zukunft weitestgehend erhalten werden soll. Der Baumbestand im inneren Plangebiet ist infolge der vorhandenen Gartennutzung vorrangig durch Obstbäume geprägt. Die das Plangebiet tangierenden Straßen sind durch mehr oder weniger regelmäßige straßenbegleitende Alleebaumreihen charakterisiert.

## B. Planinhalt

---

### 1. Zielstellung / Ausgangspunkte

Auf der Grundlage der rechtswirksamen Beschlüsse der Gemeindevertretung ist eine harmonische städtebauliche Entwicklung das Ziel der kommunalen Bauleitplanung.

Laut Beschluss der Gemeindevertretung Zeuthen über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den genannten Bereich sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung aus dem vorliegenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen entwickelt worden. Wie bereits darauf hingewiesen wurde, ist darin das Plangebiet als gemischte Baufläche definiert.

Die planzeichnerische Grundlage des Bebauungsplanes ist der aktuell erstellte Vermessungsplan des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Jursa, Zeuthen.

Bezüglich der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde davon ausgegangen, dass eine Komplettierung und beschränkte Verdichtung unter Berücksichtigung der ökologischen Wertigkeiten im Planungsgebiet angestrebt wird. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsdichte und der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Zentrumsbereich der Gemeinde Zeuthen ist eine behutsame Nachverdichtung in Form von Lückenschließungen vertretbar und steht im Einklang mit den Inhalten sowohl des vorliegenden Flächennutzungsplanes und des durch die Gemeinde Zeuthen erarbeiteten Rahmenplanes für den erweiterten Zentrumsbereich. Eher wertvolle Flächen im Außenbereich für künftige Bebauungen in Anspruch genommen werden, hat für die Gemeinde Zeuthen zunehmend die Erschließung von Baulandreserven und vernünftigen Verdichtungspotentialen Vorrang bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung des Ortes.

Ein wichtiger Aspekt dabei ist die langfristige Sicherung von öffentlichen Pkw-Stellplätzen im unmittelbaren Bereich des S-Bahnhofes für den relativ hohen Pendlerverkehr. Dies betrifft auch die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Fahrradstellplätzen. Für die gewerblichen Funktionen als auch für die vorhandene Wohnnutzung sollen weiterhin die erforderlichen Pkw-Stellplätze weitestgehend mit der Bauleitplanung gesichert werden.

Zur Erhöhung der Attraktivität der Miersdorfer Chaussee in der Nähe des S-Bahnhofes ist ihre Umgestaltung zu einem **verkehrsberuhigten Bereich** zwischen S-Bahnhof und der Einmündung der Oldenburger Straße in die Miersdorfer

Chaussee beabsichtigt. Dieser verkehrsberuhigte Bereich setzt sich im Anschlussbereich der Friesenstraße gemäß Planeinschrieb fort.

## **2. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **2.1. Art der baulichen Nutzung**

Dem vorhandenen Gebietscharakter soll mit der neuen Festlegung der Arten der baulichen Nutzung Rechnung getragen werden. Um die Entwicklung des Zeuthener Ortszentrums westlich der S-Bahnlinie mit seinen bereits ansässigen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben qualitativ weiter voranzubringen, wird entlang der Miersdorfer Chaussee und der Friesenstraße der Gebietstyp Mischgebiet festgesetzt. In Differenzierung dazu werden die Grundstücke entlang der Stedinger und der Oldenburger Straße als Allgemeines Wohngebiet definiert, womit die Besonderheit des Plangebietes infolge der direkten Nachbarschaft von Gartengrundstücken und gewerblich genutzten Flächen und baulichen Anlagen auch weiterhin erhalten werden soll.

#### **Allgemeines Wohngebiet ( WA ) gem. § 4 BauNVO**

Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 4, Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nichtzulässige Arten von Nutzungen:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

#### **Mischgebiet ( MI ) gem. § 6 BauNVO**

Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 4, Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- Büro- und Geschäftsgebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nichtzulässige Arten von Nutzungen:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

## 2.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung ist gem. § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB festgelegt:

a) Zahl der Vollgeschosse gem. § 20, Abs. 1 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Planungsgebiet differenziert festgelegt.

Die Bebauung wird zwingend auf maximal 4 Vollgeschosse entlang der Miersdorfer Chaussee in Anlehnung an die vorhandene, historisch gewachsene Bebauung festgesetzt. Eine Abstufung im hinteren Grundstücksbereich auf maximal 2 Vollgeschosse ist entsprechend Planeinschrieb bestimmt. Entlang der Oldenburger, der Stedinger und der Friesenstraße dominiert die Festsetzung mit 2 Vollgeschossen:

b) Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

**Allgemeines Wohngebiet (WA)**                      max. 0,4 gemäß Planeintrag

**Mischgebiet (MI)**                                      max. 0,6 gemäß Planeintrag

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Grundflächenzahl respektiert die zentrumsnahe Lage des Planungsgebietes und gewährleistet eine dementsprechende bauliche Auslastung der Grundstücke.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Ermittlung der Grundfläche gem. § 19, Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen sind.

c) - Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20, Abs. 2, 3, 4 BauNVO

**Allgemeines Wohngebiet (WA)**

max. 0,8 gemäß Planeintrag

**Mischgebiet (MI)**

max. 1,2 bzw. 0,8 gemäß Planeintrag

### 2.3. Bauweise

Gem. § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB wird für das Planungsgebiet in Übereinstimmung mit der vorhandenen Bebauung grundsätzlich eine **offene Bauweise**, die in Form von Hausgruppen und Einzelhäusern nur zulässig ist, vorgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die eingetragenen Baugrenzen schreiben eine neue städtebauliche Ordnung vor unter Respektierung der bereits genannten Merkmale des Planungsgebietes.

Entsprechend § 23, Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile eine festgesetzte **Baugrenze** nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan so festgelegt, dass ein optimaler Nutzungs- und Gestaltungsspielraum gewährleistet wird. Dementsprechend wurde bei der Begrenzung der Baufelder im Regelfall eine Tiefe von 14,0 bis 16,0 m eingetragen.

### 2.4. Erschließungskonzept

#### 2.4.1. Verkehr

Wie bereits beschrieben ist das Plangebiet an das gemeindliche Straßennetz außerordentlich gut angeschlossen. Zur Erhöhung der Zentrumsattraktivität werden in Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen der Gemeinde Zeuthen der Bereich der Miersdorfer Chaussee zwischen S-Bahnhof und Einmündung der Oldenburger Straße in die Miersdorfer Chaussee sowie der Anschlussbereich der Friesenstraße als verkehrsberuhigter Bereich in Form einer Mischverkehrsfläche festgesetzt.

Für die verkehrliche Anbindung der geringfügigen inneren Verdichtungsmöglichkeiten sind entsprechende Geh- und Fahrrechte zugunsten der jeweiligen Nutzer / Eigentümer in der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgeschrieben.

Der vorhandene Pkw-Parkplatz Ecke Friesen- / Stedinger Straße wird langfristig durch die entsprechende Festsetzung in der Planzeichnung gesichert, um erforderliche Stellplatzkapazitäten im Zusammenhang mit dem relativ hohen Pendlerverkehr und der Zentrumsfunktion des Gebietes weitestgehend abzusichern. Hierzu dient ebenfalls die Festsetzung von ca. 150 öffentlichen Fahrradstellplätzen entlang der Friesenstraße mit bahnseitiger Einordnung.

Für die gewerblichen Einrichtungen entlang der Miersdorfer Chaussee werden zu-

sätzlich zum vorhandenen Angebot Flächen für Pkw-Stellplätze in beschränktem Umfang ausgewiesen, um die vorhandene Situation des ruhenden Verkehrs in diesem Zentrumsbereich etwas zu entspannen.

#### 2.4.2 Stadttechnik

Das Planungsgebiet ist an das öffentliche Netz für Trinkwasser, Gas und Elektrizität angebunden. Der Anschluss an die zentrale Abwasserkanalisation der Gemeinde Zeuthen ist vorhanden.

### 2.5. Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Für jede Wohnung sind mindestens 1,0 Pkw-Stellplätze in der Berechnung des Stellplatzbedarfs anzusetzen. Grundlage hierfür ist die durch die Gemeinde Zeuthen beschlossene Satzung zur Sicherung erforderlicher Pkw-Stellplätze.

Die Oberfläche der Pkw-Stellplätze ist wasser- und luftdurchlässig auszubilden, eine völlige oder Teilversiegelung in Beton oder Asphalt ist unzulässig. Für die Sicherung erforderlicher Pkw-Stellplätze gelten die unter Punkt 2.4.1 begründeten Festsetzungen.

### 2.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 2.7 Weitere Flächen gem. § 9, Abs. 1 BauGB

Im Grünordnungsplan sind weitere Flächen gem. § 9, Abs. 1 BauGB definiert und dafür entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen konkretisiert.

In den Straßenräumen sind, sofern erforderlich, großkronige, standortgerechte Laubbaumhochstämme zu pflanzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25a/b BauGB. Auf den Grundstücken des Planungsgebietes ist eine am Bestand orientierte Begrünung vorzusehen.

## **2.8 Denkmalpflegerische Belange**

Seitens des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und des Archäologischen Landesmuseums wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass im Planbereich mit bisher unentdeckten Bodendenkmalen gerechnet werden muss. Zur Sicherung des Schutzgutes Bodendenkmal werden entsprechende Festsetzungen erforderlich. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen ( § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG ). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen ( § 11 Abs. 3 BbgDSchG ). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

## **3. Gestalterische Empfehlungen**

Die Gebäude sind in Form, Farbe und Material aufeinander abgestimmt zu gestalten. Ortstypische Materialien und Farben, wie rote Ziegeldächer, Klinkermauerwerk im Gebäudesockelbereich, pastellfarbene Fassadenanstriche etc. sind zu bevorzugen.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung sind für die Wohngebäude Sattel- und Mansarddächer zu bevorzugen, Dachgauben sind möglich.

Bei der Gestaltung der straßenbegleitenden Bebauung ist eine solche Baukörpergliederung der Hausgruppen zu wählen, die weitestgehend einen Einzelhauscharakter assoziiert.

#### **4. Anlass der Änderung des B-Plan-Entwurfes**

Im Zuge der Entwicklung des Zeuthener Ortszentrum ist in den vergangenen Jahren der Bedarf an zusätzlichen und modern ausgestatteten Gewerbeflächen für Handel und Dienstleistungen weiter gestiegen. Um dieser positiven Entwicklung Rechnung zu tragen, wurde im Plangebiet insbesondere entlang der Miersdorfer Chaussee (Flurstück 54) vorhandene Gebäudesubstanz in die künftige gewerbliche Nutzung mit einbezogen.

Desweiteren wurde aufgrund der Entwicklung des Plangebietes insbesondere entlang der Miersdorfer Chaussee die Änderung der Art der Nutzung in Mischgebiet erforderlich. Dies entspricht besser dem sich abzeichnenden Entwicklungsprozess in diesem Bereich und schafft mehr Spielräume in der Umsetzung gemeindlicher Zielvorstellungen in Bezug auf gewerbliche Entwicklungen.

Eine weitere Änderung des Bebauungsplanes resultiert aus der geplanten baulichen Erweiterung des Gebäudebestandes auf dem Flurstück 55. Diese bauliche Erweiterung steht im direkten Zusammenhang mit der Erweiterung der am Standort vorhandenen Arztpraxis. Das ursprüngliche Baufeld auf dem Flurstück 55 wurde zur Grundstücksgrenze zum Flurstück 60/2 entsprechend erweitert.

Den Zielstellungen der durch die Gemeinde Zeuthen initiierten Straßenausbauplanung im Bereich der Miersdorfer Chaussee / Friesenstraße wird ebenfalls mit der Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Mit der genannten Straßenausbauplanung ist beabsichtigt, die Flächen des künftigen verkehrsberuhigten Bereiches der Miersdorfer Chaussee / Friesenstraße direkt bis an die straßenseitigen Gebäudekanten zu führen. Damit definieren sich die anschließenden Baugrenzen der ausgewiesenen Baufelder mit dem Verlauf der straßenseitigen Gebäudekanten der vorhandenen Bebauung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom März 2006 berücksichtigt die Änderungen der aktuell geltenden Brandenburgischen Bauordnung in Bezug auf die neu anzuwendende Definition des Begriffes "Vollgeschoss".