

Gemeinde Zeuthen

Bebauungsplan Nr. 118 " Heinrich-Heine-Straße "

- S a t z u n g s d o k u m e n t -

Planung: Architekten Weidemüller + Kabisch
Dipl.-Architekt Ludger Weidemüller
Dipl.-Architekt Dietrich Kabisch
Ostendstraße 25, 12 459 Berlin
Tel. 030 / 67 89 09 52, Fax 030 / 81 82 93 97

Dipl.-Ing. Anke Hensel
Landschaftsarchitektur
Am Tierpark 11, 10 315 Berlin
Tel. 030 / 51 06 99 12, Fax 030 / 51 06 99 13

Berlin, 05.01.2010

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 118

" Heinrich-Heine-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 im Planungsgebiet

B. Planinhalt

1. Zielstellung / Ausgangspunkte
 - 1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerinnen und Bürger zum Vorentwurf vom 05./12.01.2009
 - 1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerinnen und Bürger zum Entwurf vom 15.09.2009
2. Inhalt des ~~Vorhaben~~ ~~bezogenen~~ Bebauungsplanes
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 2.2.2 Zahl der Vollgeschosse
 - 2.3 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 2.4 Technische Infrastruktur
 - 2.4.1 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung
 - 2.4.2 Erdgasversorgung
 - 2.4.3 Elektroenergieversorgung
 - 2.4.4 Telekommunikationstechnische Versorgung
 - 2.4.5 Abfallentsorgung
 - 2.4.6 Löschwasserversorgung
 - 2.4.7 Entsorgung Niederschlagswasser
 - 2.5 Flächen für Stellplätze
 - 2.6 Nebenanlagen
 - 2.7. Weitere Flächen gem. § 9 Abs. 1 BauGB
 - 2.8 Stellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr
 - 2.9 Bodendenkmalpflege
 - 2.10 Waldumwandlung
 - 2.11 Immissionsschutzrechtliche Belange

A. Planungsgegenstand

1. Grundlagen / Planungsanlass 12 + 26

Die Gemeindevertretung Zeuthen hat am 04.02.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Heinrich-Heine-Straße“ (siehe Grenzen des Planungsgebietes) mit einer Fläche von ~~12.581~~ m² zum Zwecke der Errichtung einer Wohnanlage mit vorwiegend seniorengerecht ausgestatteten Wohnungen beschlossen (Beschluss-Nr. 03-02/09). Grundlagen des Beschlusses sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 24.04.1993 (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 15.07.2008 (GVBl. I S. 172)
- das Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 51 vom 06.08.2009)
- das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert am 29.10.2008 (GVBl. I S. 266)
- das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.2004 (GVBl. I/2005, Nr. 5, S. 50), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung wasserrechtlicher Vorschriften vom 23.04.2008 (GVBl. I/2008, Nr. 5, S. 62)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz -BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 15.07.2009 (BGBl. I S. 1870)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.12.2008
- die örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Zeuthen über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 08.02.2008
- der genehmigte und in der gültigen Fassung vorliegende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Zeuthen

Anlass zur Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 118 ist die investive Absicht der Schütz Baugesellschaft mbH, Mutschellestraße 1, 81 673 München, zur Errichtung einer Wohnanlage für Generationen übergreifendes Wohnen mit vorwiegend seniorengerecht ausgestatteten Wohnungen auf einer Brachfläche in der Heinrich-Heine-Straße in Zeuthen. Die Erarbeitung des Bebauungsplanes und die Durchfüh-

rung des Verfahrens der Bauleitplanung erfolgten auf der Grundlage der §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB). Mit der Schütz Baugesellschaft mbH als privatem Träger der Investitionsmaßnahme und Eigentümer der das Plangebiet definierenden Flurstücke schließt die Gemeinde Zeuthen in Übereinstimmung mit § 11 BauGB einen städtebaulichen Vertrag über die Vorbereitung und Durchführung der geplanten städtebaulichen Maßnahmen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen mit integriertem Landschaftsplan definiert die Fläche des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 118 als „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Auf dieser Grundlage wurde im vorliegenden Bebauungsplan die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt und festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan wurden ein Umweltbericht und Grünordnungsplan parallel erarbeitet und daraus resultierende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan integriert.

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 besitzt die Gemeinde Zeuthen eine außerordentliche 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.

Die Weiterentwicklung der Gemeinde Zeuthen als attraktiver Wohnstandort mit hohem Erholungs- und Freizeitwert am Rande der Hauptstadt Berlin ist eine wichtige Leitzielvorstellung der Gemeinde. Die Entwicklung der technischen, verkehrlichen und sozialen Infrastruktur der Gemeinde ist dabei integrativer Bestandteil dieser Zielvorstellung. Die geplante Errichtung einer Wohnanlage für Generationen übergreifendes Wohnen mit der vordergründigen Ausrichtung auf die Schaffung von altengerechten Wohnungen innerhalb der gewachsenen Gemeindestruktur ordnet sich im Besonderen in diese Zielvorstellung ein und trägt den gegenwärtigen und künftigen Tendenzen in der Sozialstrukturentwicklung der Gemeinde Zeuthen entsprechend Rechnung.

2.2. Zum Planungsgebiet

In Übereinstimmung zwischen der Gemeinde Zeuthen und dem Investitionsträger wurde für die Realisierung der Wohnanlage eine seit mehr als 15 Jahren unberührte Brachfläche favorisiert.



Bild 1: Plangebiet und unmittelbare Umgebung



Bild 2: Blick von Süd-West in den Straßenraum der Heinrich-Heine-Straße



Bild 3: Blick von Süd-Ost in das Plangebiet



Bild 4: Blick von Nord-Ost in das Plangebiet mit angrenzender Wohnbebauung in Plattenbauweise der 1970er Jahre

Gemäß dem Beschluss der Gemeinde Zeuthen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 wurden die Grenzen des Plangebietes plangraphisch definiert. Die Fläche des Plangebietes beträgt 12.726 m² und umfasst folgende Flurstücke der Flur 7 der Gemarkung Zeuthen mit den jeweiligen Flurstücksgrößen:

Flurstück	Flurstücksgröße
Flurstück 4/19	1.440 m ²
Flurstück 4/20	1.176 m ²
Flurstück 4/21	1.338 m ²
Flurstück 4/25	8.772 m ²
Summe:	12.726 m²



Bild 5: Plangebiet mit Flurstücken

Das Plangebiet schließt im nordöstlichen Bereich an die Heinrich-Heine-Straße an und befindet sich in ca. 15- bis 20-minütiger Fußwegeentfernung nordöstlich vom Zentrum und vom S-Bahnhof der Gemeinde Zeuthen. Östlich begrenzen das Plangebiet drei mehrgeschossige Wohnblöcke in Plattenbauweise der 1970er Jahre. Im Süden und Südwesten schließen Wohngrundstücke mit Einfamilienhausbebauungen an. Des Weiteren befinden sich im südlichen Anschlussbereich das Grundstück und die Gebäudeanlage des Schulhortes an der Maxim-Gorki-Straße. Auf der nordöstlich gegenüberliegenden Seite der Heinrich-Heine-Straße erstrecken sich das Gelände und die Bebauung der Kindertagesstätte Heinrich-Heine-Straße und eine mehrgeschossige Wohnblockbebauung in Plattenbauweise der 1980er Jahre.

Infrastrukturell ist das Plangebiet gut erschlossen. Westlich des Plangebietes befindet sich in 2- bis 5-minütiger Fußwegentfernung eine Versorgungseinrichtung des täglichen Bedarfs (Supermarkt mit Drogerie, Bäcker und Fleischer). Unmittelbar an der südwestlichen Plangeietsgrenze ist eine Arztpraxis gelegen. Eine ehemalige Kaufhalle, die gegenwärtig als Fliesenmarkt genutzt wird, bildet mit ihrem Grundstück den nördlichen Abschluss des Plangebietes.

2.3 Bestand im Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist frei von jeglichem Gebäudebestand. Zwei ehemalige eingeschossige bauliche Anlagen wurden vor mehreren Jahren abgerissen und das Gelände wurde eingeebnet. Die ursprünglichen befestigten Erschließungsstraßen und -wege sind nach wie vor vorhanden. Die Haupteerschließungsstraße im Plangebiet wird auch für die künftige verkehrliche Erschließung beibehalten und entsprechend neu hergestellt. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine nach dem Brandenburgischen Waldgesetz definierte Waldfläche vorhanden. Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan wurde parallel das Umwandlungsverfahren dieser Waldfläche in Wohnbauland durchgeführt (siehe hierzu Umweltbericht und Grünordnungsplan).

Entlang der südlichen Plangeietsgrenzen ist ein mehr oder weniger dichter

Baumbestand vorhanden. Die geplante Bebauungsstruktur berücksichtigt weitestgehend diesen Baumbestand und im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen zum Erhalt getroffen.

B. Planinhalt

1. Zielstellung / Ausgangspunkte

Auf der Grundlage der rechtswirksamen Beschlüsse der Gemeindevertretung ist eine harmonische städtebauliche, verkehrliche und infrastrukturelle Entwicklung das Ziel der kommunalen Bauleitplanung. Die Entwicklung des bezeichneten Planbereiches für Generationen übergreifendes Wohnen entspricht dieser Zielstellung.

Dem Bebauungsplan liegt der vermessungstechnisch erstellte Bestandsplan für das Planungsgebiet zugrunde, welcher durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Lutz Müller mit Datum vom 21.07.2008 angefertigt wurde. Die verwendete Planunterlage basiert auf dem Inhalt des Liegenschaftskatasters für das Plangebiet mit Stand Juli 2008.

1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerinnen und Bürger zum Vorentwurf vom 05./12.01.2009

Als frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 wurde am 16.04.2009 eine Bürger- und Informationsveranstaltung durchgeführt. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde über die Ziele, Zwecke und Inhalte der Planung durch den Vorhabenträger und das Planungsbüro informiert. Im Ergebnis dieser Informationsveranstaltung sind seitens der Bürgerinnen und Bürger keine Stellungnahmen, Hinweise, Bedenken oder Einwände in schriftlicher Form abgegeben worden.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 wurden im Wesentlichen folgende Hinweise und Einwände formuliert, die bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes in der Entwurfsfassung berücksichtigt bzw. geprüft wurden:

- Erfordernis einer archäologischen Bestandsanalyse im Plangebiet aufgrund von vermuteten Bodendenkmalen
- Erarbeitung eines Grünordnungsplanes und Umweltberichtes sowie Integration grünordnerischer Festsetzungen im Bebauungsplan
- Antragstellung auf Waldumwandlung gem. § 8 LWaldG für die im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Waldfläche
- rechtliche Sicherung der geplanten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie der Flächen für die Feuerwehr als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten des Landkreises Dahme-Spreewald
- grundbuchliche Vereinigung der Flurstücke des Plangebietes zum Zwecke der Überbauung vorhandener Flurstücksgrenzen
- immissionsschutzrechtliche Einzelfallbewertung gem. § 15 BauNVO anhand der Lage, Nutzungsarten und Nutzungszeiten der in der Nähe des Plangebietes befindlichen Kindereinrichtungen und Diskussion im Umweltbericht
- artenschutzrechtliche Bestimmungen auf der B-Plan-Ebene

- Aussagen zur Niederschlagswasserentsorgung / -bewirtschaftung
- Ergänzung der Rechtsgrundlagen

1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerinnen und Bürger zum Entwurf vom 15.09.2009

Im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 wurden im Wesentlichen folgende Hinweise und Einwände formuliert, die bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes geprüft und abgewogen wurden:

- kartenmäßige Darstellung der Flächen der vertraglich gebundenen Neuaufforstung
- Hinweise zur Pflanzliste
- Hinweise zum Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen
- Schalltechnische Bewertung der möglichen Schallimmissionen, resultierend aus dem Betrieb der in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindlichen Kinder-einrichtungen

Stellungnahmen und Hinweise von Bürgerinnen und Bürgern sind zum Entwurf des Bebauungsplanes nicht vorgebracht worden.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzungsart wird das Plangebiet im Bebauungsplan Nr. 118 gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Innerhalb dieser Gebietsfläche sind Wohngebäude mit vorrangig altersgerechten Wohnungen sowie kulturellen und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen zulässig. Andere Gebäude, Einrichtungen und Anlagen sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig. Das Planungskonzept sieht die Errichtung von insgesamt ca. 75 Wohnungseinheiten (2- und 3-Raum-Wohnungen) vor, die in Wohngebäuden mit Laubengangerschließung in den einzelnen Geschossebenen eingeordnet werden. Alle Wohngebäude werden mit behindertengerechten Aufzügen ausgestattet. Die geplante Wohnanlage wird durch eine zweigeschossige bauliche Anlage komplettiert, die sowohl Gemeinschaftsräume als auch Räumlichkeiten für eine mögliche ambulante medizinische Versorgung der Bewohner beherbergt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzte Grundflächenzahl von 0,30 berücksichtigt zum Einen das vorhandene Maß der baulichen Nutzung auf den das Plangebiet insbesondere im Osten und Nordwesten umgebenden Siedlungsflächen

und zum Anderen die funktionellen und wirtschaftlichen Erfordernisse des geplanten Vorhabens. Der Ermittlung der ausgewiesenen Grundflächenzahl liegen die maximal durch die Wohnanlage bebaubaren Flächen und die Plangebietsfläche ohne die Fläche der als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Erschließungsstraße zugrunde.

Zum Zwecke der Überbauung der vorhandenen Flurstücksgrenzen innerhalb des Plangebietes sind die betroffenen Flurstücke im Rahmen der Bauantragstellung für das Vorhaben bzw. vor dessen Realisierung grundbuchlich zu vereinigen oder zu einem Grundstück / Flurstück zu verschmelzen.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund des Standortes der geplanten Wohnanlage zwischen den mehrgeschossigen Wohnblöcken an der östlichen Plangebietsgrenze und der mehrgeschossigen Wohnblockbebauung nordwestlich des Plangebietes ist aus städtebaulicher Sicht die Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu 4 Vollgeschossen möglich und vertretbar. Die Differenzierungen in der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.

Als Höhenbezugspunkt für die Einordnung der baulichen Anlage wird die vorhandene Höhenordinate 35,00 m nach dem Höhensystem DHHN 92 festgesetzt.

2.3 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet über die Heinrich-Heine-Straße verkehrstechnisch erschlossen. In Anbindung über diese gemeindliche Anliegerstraße wird die Wohnanlage am nordwestlichen Plangebietsrand über eine als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte Anliegerstraße durchquert und erschlossen, an deren Ende im südöstlichen Plangebietsabschluss eine Wendeanlage Typ 3 angeordnet ist. Im Anschluss an diese Anliegerstraße werden die zwei Wohngruppen der Wohnanlage durch weitere befahrbare Zuwegungen erschlossen, für welche entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Im Rahmen der Bauantragstellung zum Vorhaben sind die geplanten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die Flächen für die Feuerwehr als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten des Landkreises Dahme-Spreewald rechtlich zu sichern.

2.4 Technische Infrastruktur

2.4.1 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Die geplante Wohnanlage soll an das in der Heinrich-Heine-Straße vorhandene öffentliche Netz der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat der Märkische Abwasser- und Wasserzweckverband als zuständiger Träger eine Stellungnahme zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des Vorhabens abgegeben. Darin wird bestätigt, dass der Planbereich über die in den öffentlichen Verkehrsflächen der Heinrich-Heine-Straße vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen erschlossen werden kann. Es wird in dieser Stellungnahme darauf hingewiesen, dass eine Nutzung des auf den Flurstücken des Plangebietes

vorhandenen Altbestandes eines Schmutzwasserkanals aus technischer Sicht nicht möglich ist. Deshalb ist die Trink- und Schmutzwassererschließung der geplanten Bebauung über eine neu zu errichtende Trinkwasserleitung sowie einen Schmutzwasserkanal in der Trasse der Anliegerstraße mit Anbindung an den Leitungsbestand in der Heinrich-Heine-Straße zu planen und mit dem MAWW abzustimmen. Die Voraussetzungen für die Unterbringung von Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung in öffentlichen Flächen sind durch die geplante Anordnung der öffentlichen Verkehrsfläche (Anliegerstraße) gegeben. Die Erschließung ist vom Vorhabenträger mit dem MAWW vertraglich in einem Erschließungsvertrag zu regeln.

2.4.2 Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung zu Heizzwecken erfolgt über die in der Heinrich-Heine-Straße befindlichen Leitungsnetze. Gemäß Stellungnahme der EWE Netz GmbH, Bezirksmeisterei Königs Wusterhausen, als zuständiger Träger öffentlicher Belange ist ein Anschluss an das vorhandene und in der Heinrich-Heine-Straße anliegende Erdgasversorgungsnetz möglich.

2.4.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung der Wohnanlage ist über die Anlagen in der Heinrich-Heine-Straße sichergestellt. In ihrer Stellungnahme bestätigt die E.ON edis AG, Regionalbereich Dahme-Schönefeld, den möglichen Anschluss des Vorhabens an das vorhandene Netz der Elektroenergieversorgung. In Vorbereitung und im Rahmen der konkreten Objektplanung werden entsprechende Abstimmungen für erforderlich gehalten. Der im Plangebiet vorhandene Anlagenbestand der E.ON edis AG ist bei der Objektplanung zu berücksichtigen.

2.4.4 Telekommunikationstechnische Versorgung

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebietes ist mit dem zuständigen Medienträger, der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, im Rahmen der vorbereitenden Objektplanung abzustimmen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG, die aus vorhandenen Planunterlagen ersichtlich sind. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

2.4.5 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung kommen als Entsorgungssystem Abfall- und Wertstoffbehälter zum Einsatz. Der Standort für diese Behälter ist im Rahmen der konkreten Objektplanung mit dem Südbrandenburgischen Abfallzweckverband als dem zuständigen Träger öffentlicher Belange abzustimmen.

2.4.6 Löschwasserversorgung

Grundsätzlich ist vor Realisierung des Bauvorhabens die Löschwasserbereitstellung aus gesicherten Löschwasserentnahmestellen (Teiche, Brunnen, Zisternen usw.) in einem Umkreis von 300 m nachzuweisen. Vorhandene Hydranten im Straßenbereich der Heinrich-Heine-Straße sind zunächst keine Anlagen im Sinne gesicherter Löschwasserentnahmestellen. Sie dienen vorrangig technologischen Anforderungen im Trinkwassernetz, z.B. der Rohrnetzspülung. Die Löschwasserentnahme aus den vorhandenen Hydranten kann gestattet werden, eine garantierte Leistung dieser Hydranten wird jedoch in der Regel ausgeschlossen. Deshalb ist auf Antrag eine Prüfung der vorhandenen Hydranten durch den MAWW dahingehend durchzuführen, ob und wie viel Löschwasser aus dem örtlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann. Dies entbindet nicht vom Nachweis gesicherter Löschwasserentnahmestellen.

2.4.7 Entsorgung Niederschlagswasser

Der Bau und Betrieb des Regenentwässerungssystems hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (ATV 138) zu erfolgen. Nach § 54 Abs. 3 und 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) ist die Flächenversiegelung im Plangebiet möglichst gering zu halten. Niederschlagswasser von dach- und Betonflächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück bzw. im Plangebiet zu versickern.

2.5 Flächen für Stellplätze

Pkw-Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf sind gemäß Stellplatzverordnung der Gemeinde Zeuthen im Plangebiet entsprechend festgesetzt. Die Gesamtanzahl der in der Planzeichnung festgesetzten Stellplätze beträgt 75 Stellplätze. Damit entspricht die ausgewiesene Stellplatzanzahl den Anforderungen der Stellplatzverordnung (für ca. 75 WE < 100 m² je 1 Stellplatz). Der planerische Ausweis der Pkw-Stellplätze erfolgt unter Berücksichtigung des maximalen Erhaltes des vorhandenen Baumbestandes.

Die Oberfläche der Pkw-Stellplätze ist gemäß textlicher Festsetzung wasser- und luftdurchlässig sowie erschütterungsfrei auszubilden, eine völlige oder Teilversiegelung in Beton oder Asphalt ist unzulässig. Oberirdische und Tiefgaragen sind im Plangebiet nicht zulässig.

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 und Regenwasser dienen, können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

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

Mit dem Bebauungsplan wurden Grünordnungsplan und Umweltbericht erarbeitet und entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

Zur Minderung der Folgen der Bautätigkeit auf vorhandene Vegetationen sind im Rahmen der Realisierung der Wohnanlage folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Baum- und Wurzelschutz der im Baubereich und angrenzender Straßen sowie Zuwegungen vorhandenen Bäume während der gesamten Bauzeit
- Einrichtung von Lagerflächen außerhalb des Kronenbereiches von Bäumen
- Schutz ggf. angrenzender Biotope durch Maßnahmen der DIN 18920
- Schutz des Oberbodens nach DIN 18915.

2.8 Stellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr

Erforderliche Stellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr an den zu errichtenden Gebäuden werden nicht spezifisch ausgewiesen. Es wird darauf orientiert, dass mit der konkreten Objektplanung für die Gebäude die erforderlichen Stellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr entsprechend den spezifischen Erfordernissen nachzuweisen und mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen sind.

2.9 Bodendenkmalpflege

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, und die Untere Denkmalschutzbehörde in ihren Stellungnahmen darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale begründet vermutet werden. Aus diesem Grund wird eine archäologische Bestandsanalyse über Sondageschnitte für erforderlich gehalten. Diese archäologische Bestandsanalyse ist vor Realisierungsbeginn des Bauvorhabens durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, durchzuführen.

2.10 Waldumwandlung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart - Wohnbaufläche - erforderlich. Durch die untere Forstbehörde wurde das Ersatzverhältnis und die erforderliche Ersatzaufforstung mitgeteilt.

Unter Zugrundelegung dieses Ersatzverhältnisses und der erforderlichen Ersatzaufforstung schließt der Vorhabenträger, die Schütz Baugesellschaft mbH, Mutschellestraße 1, 81637 München, einen „Vertrag über die Abgeltung von Leistungen zu durchgeführten und in Durchführung begriffenen Aufforstungen und sonstiger zum Ausgleich geeigneter Leistungen im Rahmen einer ausgleichspflichtigen Maßnahme gemäß § 8 LWaldG Bbg in Verbindung mit §§ 10 und 14 BbgNatSchG auf Flächen der Berliner Stadtgüter GmbH“. Die vertraglich gebundene Ersatzaufforstung wird wie folgt am nachstehend definierten Standort festgeschrieben:

Maßnahmen:

- naturnahe Aufforstung als Ausgleich eingetretener Verluste von Wald
- Anpflanzung und Pflege eines Laubmischwaldes

- Sicherung der Pflanzfläche durch einen Wildschutzzaun
- Gesamtpflanzfläche = 14.000 m²

Standort der Aufforstung:

- Gemarkung Großziethen, Flur 6, Flurstück 45
- Flurstückgesamtgröße = 55.406 m², davon beanspruchte Fläche = 14.000 m²
- Eigentum der Berliner Stadtgüter GmbH, Frankfurter Allee 73 C, 10247 Berlin

2.11 Immissionsschutzrechtliche Belange (Schallschutz)

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich zwei Kindereinrichtungen mit zugehörigen Außenanlagen. Südlich an das Plangebiet grenzt unmittelbar das Grundstück die Hort-/Kitaeinrichtung in der Maxim-Gorki-Straße an. Nördlich der an der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Heinrich-Heine-Straße befindet sich eine Kindertagesstätte. Diese Kindereinrichtungen mit ihren zugehörigen Außenanlagen für Kinder im Alter von bis zu 14 Jahren gehören in Wohngebieten zur sozialadäquaten Ergänzung der Wohnnutzung. In der Stellungnahme des Landesumweltamtes des Landes Brandenburg wird ein Nachweis über durchgeführte Untersuchungen bzw. eine entsprechende akustische Bewertung der von den Kindereinrichtungen ausgehenden Schallemissionen gefordert. Diese Forderung ist dahingehend zu erfüllen, dass mit der Bauantragstellung zum geplanten Vorhaben eine akustische Bewertung der möglichen Schallimmissionen aus den an das Plangebiet nördlich und südlich angrenzenden Kindereinrichtungen vorzulegen ist. Die Ergebnisse dieser Bewertung in Form ggf. erforderlicher Schallschutzmaßnahmen sind bei der konkreten Planung entsprechend zu berücksichtigen und umzusetzen.