

Bebauungsplan Nr. 120 „Kastanien- passage“

der Gemeinde Zeuthen



**Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Satzungsexemplar

Juni 2006

letzte Bearbeitung 21. Juni 2006

Bebauungsplan Nr. 120
Ortsmitte „Kastanienpassagen“
Gemeinde Zeuthen

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Auftraggeber:

Gemeinde Zeuthen
Schillerstraße 1
15735 Zeuthen

Auftragnehmer:

Planungsgruppe Stadt + Dorf
Prof. Dr. Rudolf Schäfer & Partner GbR
Lützowstraße 102-104
10785 Berlin
Tel: 030 - 264 923 15
Fax: 030 - 264 923 23

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Markus Dallmann
Dipl.-Ing. Peter Ebert
Bau-Ass. Petra Neubauer
Dipl. Ing. Ralf Hollang

Stand Juni 2006
Letzte Bearbeitung 21.06.06

INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGE UND VERFAHRENSABLAUF.....	7
1.1	Rechtsgrundlagen	7
1.2	Veranlassung und Ziele.....	8
1.2.1	Aufstellungsbeschluss.....	8
1.2.2	Anlass der Planaufstellung / Planungserfordernis.....	8
1.2.3	Zielsetzung des Bebauungsplans / Planungsgeschichte	8
1.3	Ausgangssituation / Bestandsaufnahmen.....	11
1.3.1	Lage in der Stadt – Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	11
1.3.2	Rahmenbedingungen der Gemeinde	11
1.3.3	Bestandssituation	12
1.3.4	Angrenzende Nutzung.....	13
1.4	Potenziale	13
1.5	Konflikte.....	14
1.6	Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben	14
1.6.1	Landes- und Regionalplanung	14
1.6.2	Flächennutzungsplan	16
1.6.3	Grünplanerische Ziele	16
1.6.4	Sonstige Planungen	17
1.6.5	Gestaltung	18
1.6.6	Interkommunale Kooperation	18
1.6.7	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	18
1.7	Städtebaulicher Entwurf / Nutzungskonzept	18
1.8	Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	20
1.9	Verfahrensübersicht	21
1.10	Entwicklungen während des Planverfahrens / Abwägung	21
2	INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	23
2.1	Städtebauliche Festsetzungen	23
2.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	23

2.1.2	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB).....	27
2.1.3	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	28
2.1.4	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).....	29
2.1.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB).....	29
2.1.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	31
2.2	Grünfestsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)	35
2.3	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)	40
2.4	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	43
2.5	Hinweise auf der Planzeichnung.....	44
3	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	46
3.1	Ver- und Entsorgung.....	46
3.2	Verkehrliche Erschließung	47
3.3	Soziale Infrastruktur	49
3.4	Umweltgerechter Zentrumsbereich	49
3.5	Eigentumsverhältnisse/ Bodenordnung.....	49
3.6	Altlasten / Baugrund	50
3.7	Kosten und Finanzierung der Durchführung des Bebauungsplans	50
3.8	Sonstige Hinweise aus der Trägerbeteiligung	51
3.9	Städtebauliche Flächenbilanz	56
3.10	Übersicht textliche Festsetzungen und Hinweise	57

1 GRUNDLAGE UND VERFAHRENSABLAUF

1.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gesetze und Verordnungen zugrunde:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1817, 1824), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, 1998 S.137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne über die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung**) vom 30. Juli 1991 (BGBl. I. S. 1401)
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 16.07.2003 GVBl.I/03 S.210, §§ 65, 67 geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 09.10.2003 (GVBl.I/03 S.273)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG**) in der Fassung vom 25. März 2002, BGBl. I 2002, 1193, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 21.12.2004; 2005 I 186
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (**Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. August 2004 (GVBl.I/04 S.350)
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg** vom 15. Oktober 1993 (GVBl. I. S. 398) in der derzeit gültigen Fassung
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 27. Juli 1957, BGBl. I 1957, 1110, 1386, neu gefasst durch Bek. v. 19. 8.2002 I 3245; zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 3. 5.2005 I 1224
- **Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** vom 13. Juli 1994 (GVBl.I/94 S.302, ber. GVBl.I/97 S.62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juni 2004 (GVBl.I/04 S.301)

1.2 Veranlassung und Ziele

1.2.1 Aufstellungsbeschluss

Das Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. 13-03/99 der Gemeindevertretung von Zeuthen vom 24. März 1999 eingeleitet.

1.2.2 Anlass der Planaufstellung / Planungserfordernis

Die Aufwertung und Förderung der Ortsmitte von Zeuthen ist eines der wichtigsten städtebaulichen Ziele der Gemeinde. Mit der Schaffung von Baurecht kann die derzeit minder- bzw. untergenutzte Fläche des Planungsgebiets, welche sich in strategischer Lage zwischen Bahnhof und der bestehenden Einzelhandelskonzentration entlang der Goethestraße befindet, als äußerst viel versprechendes Potenzial für den Ortskern entwickelt werden. Bereits die städtebauliche Rahmenplanung empfiehlt die Einleitung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens für diesen Bereich.

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Gewährleistung einer gemischten baulichen Nutzung. Mit den planerischen Festsetzungen soll eine hohe städtebauliche Qualität in Verbindung mit hohen Anforderungen in funktionaler Hinsicht und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Parallel zum Bebauungsplan wurde gemäß § 7 BbgNatSchG i. V. m. dem gemeinsamen Erlass von MUNR und MSVV vom 29.04.1997 ein Grünordnungsplan (GOP) als fachplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan aufgestellt. Im GOP wurde gemäß § 8a BNatSchG i. V. m. § 1a BauGB die Eingriffsregelung für die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB aufgearbeitet. D. h. es werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft analysiert und Maßnahmen zum Ausgleich formuliert.

Diese werden unter Abwägungsgesichtspunkten in den Bebauungsplan integriert.

Bei den Vorhaben handelt es sich nicht um Vorhaben im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Stand 27. Juli 2001), so dass auch § 2a BauGB keine Anwendung findet.

1.2.3 Zielsetzung des Bebauungsplans / Planungsgeschichte

Von Relevanz für das Planungsgebiet sind die folgenden, wichtigen gemeindlichen Entwicklungsziele:

- Die Entwicklung des Ortszentrums Zeuthen in Verbindung mit einem zweiten Zentrum in Miersdorf ist zentrales Ziel der gemeindlichen Planung. Das Ortszentrum weist bereits heute Einzelhandels-, Versorgungs- und Wohneinrichtungen auf, die jedoch in ihrer Gesamtheit nicht ausreichen, um ein attraktives Einkaufserlebnis zu bieten. Die Einrichtungen sind dezentral angeordnet und es bedarf im Hinblick auf das Ortsbild, den Naturhaushalt, die Freiflächen und die städtebauliche Situation einer Neuordnung des Bereiches.

- Dabei ist die räumliche Struktur im Bereich vom Rathaus bis zur Bahntrasse und weiter bis zur Miersdorfer Chaussee durch einen funktionalen, ortszentrenrelevanten Nutzungsmix (Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen, Kultur- und Gemeinbedarfseinrichtungen) zu entwickeln.
- Straßen- und Platzfolgen sollen durch die Aufnahme städtebaulich-räumlicher Kanten und Eckpunkte sowie durch die Schließung von Baulücken gegliedert werden.
- Von weiterer Bedeutung für das Planungsgebiet ist die gemeindliche Zielsetzung, verkehrstechnische sowie gestalterische Lösungen für in dieser Hinsicht defizitären Kreuzungsbereichen, zu entwickeln und zu realisieren.
- Fußgänger- und Radwegeverbindungen sollen festgelegt bzw. gesichert werden.
- Das Gleiche gilt für die Sicherung und Entwicklung von Freiflächen und Grünzügen, insbesondere für die Aufwertung des Selchower Grabens.

Der Beschluss einen Bebauungsplan aufzustellen fiel bereits im März 1999. Nach Erarbeitung des Vorentwurfs und der sich daraufhin ergebenden Diskussion über die künftige Nutzungsperspektiven wurde deutlich, dass allein die Erarbeitung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Zentrum nicht ausreicht, um diesen städtebaulich wichtigen Bereich „mit Leben zu füllen“. Erforderlich erschien zusätzlich die Einleitung eines Prozesses, der gleichzeitig auch Schritte hinsichtlich der Umsetzung des Bebauungsplanes mit einschloss.

Im Rahmen des vom Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, Potsdam geförderten Projektes „Umsetzungs- und projektorientierte Stadtentwicklungsstrategie“ wurde, eine Marktanalyse durchgeführt.

Diese Studie ergab, dass sich der Einzelhandel im Zentrum Zeuthens um die Miersdorfer Chaussee derzeit in einer außerordentlich schwierigen Situation befindet.

- Nahegelegene Einkaufszentren, insbesondere das A-10-Center in Wildau, bilden eine attraktive Konkurrenz insbesondere auch im Bereich der aperiodischen Sortimente.
- Innerhalb Zeuthens verringern die nicht unmittelbar in den Zentren gelegenen S-B-Märkte die Anziehungskraft des Zentrums Miersdorfer Chaussee.
- Die Stimmung bei den Einzelhändlern ist sehr schlecht.
- Leerstände und teilweise häufig wechselnde Betreiber weisen auf die schwierige Marktsituation hin.
- Die Flächenproduktivität ist in vielen Geschäften nicht ausreichend.
- Die Angebotsstruktur ist vergleichsweise einfach. Attraktive Randsortimente fehlen ebenso wie ein echter Frequenzbringer.
- Die Aufenthaltsqualität ist gering, das Erscheinungsbild unattraktiv.
- Vor diesem Hintergrund überrascht es nicht, dass viele Zeuthener mit der Situation in "ihrer" Einkaufsstraße zunehmend unzufrieden sind.

Andererseits jedoch ist der Standort von zentraler Bedeutung für die weitere Entwicklung Zeuthens und verfügt über eine ganze Reihe von Potentialen und Ansatzpunkten für eine positive Entwicklung:

- Der Bahnhof ist nicht nur Entwicklungskern, sondern hier liegt auch das eigentliche Zentrum der Gemeinde.

- Der Bereich um den Bahnhof ist geprägt von einer vergleichsweise hohen Dynamik. Hier sind mehrere interessante Projekte in der Entwicklungs- bzw. Realisierungsphase.
- Das Zentrum Zeuthens verfügt über ein großes, vergleichsweise hoch verdichtetes Einzugsgebiet.
- Die Bevölkerung Zeuthens entwickelte sich in den vergangenen Jahren - gemessen an Umfang und Struktur - außerordentlich dynamisch.

Vor diesem Hintergrund scheint eine Entwicklung des Zentrums Goethestraße / Schulstraße / Alte Poststraße dringend geboten. Dabei ist diese Entwicklung nicht nur aus stadtentwicklungspolitischer Sicht - insbesondere im Hinblick auf die Bedürfnisse und Interessen der (neuen) Einwohner Zeuthens - notwendig. Auch aus dem lokalwirtschaftlichen Blickwinkel dürfte ein offensiver Entwicklungsansatz geboten sein. So ist bei einer verhaltenen Entwicklung zu erwarten, dass die Konkurrenten weiter an Marktanteilen gewinnen. Die Qualität des Angebotes im Zeuthener Zentrum dürfte langfristig eher weiter sinken.

Notwendig ist deshalb eine Strategie, die sich an den Stärken des Standortes orientiert - Bahnhof, Qualität als Wohnstandort, Wasserlage - und diese aufgreift und aktiv entwickelt.

Hieraus leitete sich das Erfordernis ab, den städtebaulichen Vorentwurf nochmals zu überarbeiten. Wichtige Kriterien für die Neuplanung waren:

- Verzicht auf einen Einzelhandelsmarkt.
- Verringerung der Bebauungsdichte
- Anordnen der Verkaufseinrichtungen.
- Anbindung an die traditionelle Entwicklungsachse Miersdorfer Chaussee und Offenhalten einer Entwicklung nach Osten in Richtung Rathaus, Kirche und Wasser.
- Schaffung einer direkten Sichtenbindung an die Durchgangsstraße.
- Schaffung von möglichst vielen Parkmöglichkeiten für Kfz in unmittelbarer Nähe zu den Verkaufseinrichtungen.
- Schaffung eines Ersatzparkplatzes für den tangierten P+R in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn.
- schnelle Erreichbarkeit des neuen P+R auch vom neu entwickelten Zentrum.
- Aufrechterhalten der in Zeuthen üblichen Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten auch im Zentrum.

Im Jahr 2001 lag der Entwurf des Bebauungsplans vor und das Verfahren wurde bis zum Satzungsbeschluss im Jahr 2001 durchgeführt.

Auf Grund umfangreicher Diskussionen in der Gemeindevertretung wurden nunmehr Veränderungen hinsichtlich der Festsetzung der Baufenster vorgenommen. Außerdem hat sich die Planung für die Erweiterung des Feuerwehrstandortes verändert. Aufgrund dieser Veränderungen ist es nun (April 2006) erforderlich den Bebauungsplan erneut an die geänderten Rahmenbedingungen (geänderte rechtliche Rahmenbedingungen, geänderte Anforderungen der Feuerwehr) anzupassen, was zu inhaltlichen Änderungen der Festsetzungen des Be-

bauplans und einer erneuten Beteiligung führt. Nach mehreren Umplanungen liegt nun der 3. Entwurf des Bebauungsplans vor.

1.3 Ausgangssituation / Bestandsaufnahmen

1.3.1 Lage in der Stadt – Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar östlich der Bahnstrecke Berlin – Cottbus sowie der S-Bahn Berlin – Königs Wusterhausen.

Es hat eine Größe von ca. 2,5 ha und wird

- im Norden von einer Kleingartenanlage,
- im Westen von der Bahnanlage der Deutschen Bahn AG (Strecke Berlin - Görlitz sowie S-Bahn Berlin - Königs Wusterhausen),
- im Süden von der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Goethestraße (Abschnitt vom S-Bahnhof bis zum Kreuzungspunkt Schulstraße) und
- im Osten vom Selchower Flutgraben

begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Zeuthen:

Flur 9: Flurstücksnummern: 147 (teilweise), 149 (teilweise), (49)/(2), 53 (teilweise), 55, 57, 151, 152, 153, 150 (teilweise)

Flur 11: Flurstücksnummer: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 34/1 (teilweise), 70 (teilweise), 84 (teilweise), 85, 87, 227, 228.

Die Flurstücke und Flurstücksnummern sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3.2 Rahmenbedingungen der Gemeinde

Die Gemeinde Zeuthen liegt zusammen mit den Gemeinden Eichwalde, Schulzendorf, Wildau sowie Königs Wusterhausen innerhalb des sich entlang der S-Bahnlinie erstreckenden „Siedlungsbandes“, welches an die südöstliche Stadtgrenze von Berlin angrenzt. Die Gemeinde Zeuthen befindet sich in einer Entfernung von ca. 25 km zum Zentrum Berlins. Zeuthen ist kreisangehörige Gemeinde des Landkreises Dahme-Spreewald (Kreisstadt Lübben), Bestandteil der Planungsregion Lausitz-Spreewald sowie des engeren Verflechtungsraums Brandenburg-Berlin.

Die Gemeinde verfügt über eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz. In günstiger Entfernung befinden sich Anschlussstellen an die BAB 10 (Berliner Ring) sowie an die BAB 13 / 113 (Berlin-Dresden). Das Gemeindegebiet wird berührt von der Bundesstraße Nr. 179. Durch die Ortslage führen zwei Landesstraßen und stellen regionale Verbindungen nach Berlin, Eichwalde, Wildau und Königs Wusterhausen her. Zeuthen besitzt einen S - Bahnhof der Linie Berlin nach Königs Wusterhausen.

Die Gemeinde Zeuthen liegt am Rande der geomorphologischen Naturraumeinheit der „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen“, im speziellen der „Teltowplatte“. Das Planungsgebiet selbst stellt einen Teil der „Berlin-Fürstenwalder Spreetal-Niederung“ mit dem Zeuthe-

ner See als Schmelzwasserrinne dar und befindet sich im Wesentlichen in der durch den Selchower Flutgraben gebildeten Niederung.

1.3.3 Bestandssituation

Die Nutzungsstruktur des Planungsgebiets lässt sich in mehrere Teile gliedern:

- Im südwestlichen Teilgebiet entlang der westlichen Seite der Alten Poststraße befinden sich sechs Wohngebäude, welche in den Erdgeschossbereichen teilweise gewerblich (Gastronomie, Handwerksbetrieb, Dienstleistung) genutzt werden.
- Die Freifläche zwischen Schulstraße und Selchower Flutgraben wird derzeit als Parkplatz mit ca. 70 Stellplätzen genutzt.
- Im zentralen Bereich befindet sich südlich der Feuerwehrgebäude eine Freifläche mit Vegetationsbestand (Wiese, einzelne Bäume und Büsche). Mitten durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung die prägnante, mit hohen Kastanien gesäumte Allee der Schulstraße.
- Auf dem Grundstück an der Alten Poststraße nördlich der Feuerwehr befindet sich ein Wohngebäude. An der nördlichen Grenze befindet sich ein Parkplatz der Kleingärtner. Zwischen der Bahn und den Kleingärten befindet sich eine Fläche, die z.T. Ruderalvegetation aufweist und z.T. als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes zu werten ist.

Veränderungen seit 2001

Im Laufe des Verfahrens wurden seit der Bestandsaufnahme im Jahr 2001 bereits erste Maßnahmen im Plangebiet realisiert:

- Die Goethestraße wurde im Zeitraum 2002-2003 einschließlich des Kreuzungsbereichs mit der Alten Poststraße und der Schulstraße umgestaltet und den heutigen Anforderungen angepasst. Dadurch ist ein verkehrsberuhigter Bereich in Richtung S-Bahnhof mit einer kompletten Umgestaltung des Straßenraumes einschließlich des Baumbestandes mit neuen Aufenthaltsqualitäten entstanden. Die stark befahrene Goethestraße hat im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Schwarzdecke erhalten und die Einmündung der Alten Poststraße sowie der Schulstraße wurde umgestaltet.
- Ebenfalls in den Jahren 2002-2003 wurden die P+R Plätze (mit den Bezeichnungen P2 und P3 im B-Plan) realisiert.

1.3.4 Angrenzende Nutzung

Angrenzend an das Bebauungsplangebiet befinden sich folgende Nutzungen:

- im Norden die Kleingartennutzung,
- im Westen die Bahnlinie der Deutschen Bahn AG sowie der S-Bahnhof Zeuthen,
- im Süden die straßenbegleitende Bebauung entlang der Goethestraße mit Stadtvillen, Mehrfamilien- sowie Einfamilienhausbebauung, welche sich als Mischnutzung (Wohnen, Kleingewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung) darstellt.
- Auf der östlichen Seite des Selchower Flutgrabens befinden sich in aufgelockerter, z. T. mit einem hohen Freiflächenanteil Wohn- sowie dazugehörige Nebengebäude (Schuppen, Garagen). Der Verlauf der Goethestraße in östlicher Richtung wird geprägt durch eine eher städtische, teilweise geschlossene Bebauung und entspricht dem Charakter eines Mischgebiets.

1.4 Potenziale

Das Planungsgebiet weist eine hohe Eignung für eine gemischte Nutzung zur Erweiterung, Abrundung und Neugestaltung des Ortszentrums von Zeuthen auf:

- Aufgrund seiner zentralen Lage bietet der Standort ideale Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Ortskerns.
- Als Bindeglied zwischen den angrenzenden, ortszentrenrelevanten Nutzungen entlang der Goethestraße, dem S-Bahnhof und den zentralen Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe, Kirche und Friedhof) kommt der Aufwertung dieses Bereiches in städtebaulicher und funktionaler Hinsicht eine besondere Bedeutung zu.
- Gegenwärtig werden große Flächen des B-Plangebiets mindergenutzt. Die derzeit bestehenden Nutzungen (Parkplatz, Freiflächen, Kümmerntutzungen, Kleingartenanlage) entsprechen in keiner Weise den durch die hohe Lagegunst vorhandenen Nutzungsbedürfnissen und Aufwertungsmöglichkeiten.
- Das Planungsgebiet ist verkehrlich gut an der regional bedeutsamen Landesstraße L 401 (in Richtung Berlin und in Richtung Königs Wusterhausen) angeschlossen.
- Mit dem direkt angrenzenden, für die Gemeinde wichtigen S-Bahnhof Zeuthen, ist das Plangebiet sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.
- Das vorhandene Straßennetz innerhalb des Plangebiets (Schulstraße, Alte Poststraße) bietet ein geeignetes Gerüst für die innere Erschließung der zukünftig vorgesehenen Nutzungen.
- Die bestehenden Defizite des Ortszentrums können mit einer baulichen Entwicklung durch die Bebauungsplanung abgebaut, die angrenzende Mischnutzung sinnvoll ergänzt, verbunden sowie erweitert werden.
- Die im Planungsgebiet vorhandene Vegetation (Alleen, Einzelbäume) bietet eine gute Voraussetzung zur Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität.

- Ebenso wird mit der Aufwertung des bisher vernachlässigten naturräumlichen Potenzials des Uferbereiches Selchower Flutgraben eine weitere Erhöhung der Aufenthaltsqualität geschaffen.

1.5 Konflikte

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerbeteiligung wurden folgende wesentliche Konflikte thematisiert:

- Im Plangebiet befinden sich derzeit ca. 70 Park & Ride Parkplätze, die auf andere Standorte verlagert werden müssen.
- Um eine möglichst optimale Nutzung des Plangebietes zu ermöglichen, wird die Schulstraße verschwenkt. Hierdurch wird in die Alleen (Schulstraße und Alte Post Straße) eingegriffen. Alle notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Bäume sind vorzunehmen.

Veränderungen seit 2001

- Die Park & Ride Situation hat sich durch die Anlage der neuen Parkplätze verbessert, weitere Park & Ride Angebote außerhalb des Plangebiets sind in Planung

1.6 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben

1.6.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Gemeinsame Landesplanung Berlin und Brandenburg legt im Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) die Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest. Die Festlegungen gliedern sich in abwägungspflichtige Grundsätze, die bei Planungsentscheidungen nachgeordneter Planungsträger sowie der berührten Fachplanungsträger in die Abwägung einzustellen sind und damit nachweislich Berücksichtigung finden, sowie in beachtungspflichtige Ziele, die als sach- oder raumkonkrete Letztentscheidungen der Landesplanung durch diese abgewogen wurden und folglich von nachgeordneten Planungsträgern sowie den berührten Fachplanungsträgern zu beachten, d.h. konkret umzusetzen sind.

- Gemäß LEP eV¹ wird die Gemeinde Zeuthen als „weiterer Siedlungsschwerpunkt, Typ 2“ ausgewiesen.

Der **Landesentwicklungsplan für das Land Brandenburg (LEP I)** legt die zentralen Orte der oberen und mittleren Stufe fest. Im **Teilregionalplan „Zentralörtliche Gliederung der Region Lausitz-Spreewald“** werden die zentralen Orte der unteren Stufen (Nahbereichsstufe) festgelegt. Die Gemeinde Zeuthen (10.050 Einwohner per 31.12. 2005) ist im Teilregionalplan „Zentralörtliche Gliederung“ nicht als zentraler Ort eingestuft, jedoch auch nicht dem Nahbereich eines benachbarten Siedlungszentrums zugeordnet.

Im integrierten **Regionalplan der Region Lausitz-Spreewald**², wird aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung, die jedoch im Wesentlichen der Versorgung der eigenen Wohnbevölke-

¹ LEPeV, Landesentwicklungsplan engerer Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, März 1998

zung dient, und der Einwohnergröße für Zeuthen die Einstufung als Selbstversorgerort vorgenommen. Bedingt durch die Lage von Zeuthen im Verdichtungsraum der Metropole Berlin hat die Gemeinde überwiegend Ordnungs- und Sicherungsfunktionen zu erfüllen.

Für die Gemeinde wird ein Einwohnerzuwachs von in der Regel 25 % nach Planansatz 1.1.4 LEP eV als raumordnerisch verträglich angesehen. Nach den Planansätzen 1.0.1 des LEP eV i.V.m. § 4 Nr. 6 BbgLPIG i.V.m. § 15 bis 17 LEPro sind die vorhandenen innerörtlichen Potenziale durch Maßnahmen der Innenentwicklung vorrangig zu aktivieren. Die Erneuerung und Weiterentwicklung gewachsener Strukturen und der gestalterischen Aufwertung der Ortskerne ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Verflechtungsbeziehungen im Mittelbereich sind vordergründig auf das Mittelzentrum in Funktionsergänzung Königs Wusterhausen / Wildau ausgerichtet.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab, dass der Vorentwurf des Bebauungsplans den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen einer Stärkung der (über-) örtlichen Versorgerfunktionen in Verbindung mit einer Verdichtung des Siedlungsbereiches entspricht. Von Seiten der Landes- und Regionalplanung bestehen hinsichtlich des Planungsvorhabens raumordnerisch keine Bedenken. Die Planung liegt nach LEP e.V. im Siedlungsbereich der Gemeinde Zeuthen, in dem nach den Planansätzen 1.0.1 des LEP e.V. i.V.m. § 4 Nr. 6 BbgLPIG i.V.m. § 15 bis 17 LEPro die vorhandenen innerörtlichen Potenziale durch Maßnahmen der Innenentwicklung vorrangig zu aktivieren sind. Der Erneuerung und Weiterentwicklung gewachsener Strukturen und der gestalterischen Aufwertung der Ortskerne ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches des S-Bahnhofs und bietet sich daher in besonderem Maße zur Nachverdichtung und zur Ansiedlung von Geschäften, Dienstleistungen und Wohnungen an. Die Einordnung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist durch die Mischgebietsfestsetzung ausgeschlossen.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Vorranggebiete des Natur- und Landschaftsschutzes und der Wasserwirtschaft.

Entlang des Selchower Flutgrabens wird eine innerörtliche Grünverbindung gesichert und unter Beachtung des § 4 Nr. 10 BbgLPIG und § 29 Abs. 4 LEPro der Grabenverlauf von der Bebauung frei und für jedermann zugänglich gehalten.

Für die Planung sind die Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) maßgeblich. Darüber hinaus sind die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung gemäß Entwurf des LEP FS – ergänzendes Verfahren zu berücksichtigen.³ Nach dem **Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)** bzw.

² Teilregionalplan Zentralörtliche Gliederung, Regionalplan Lausitz-Spreewald (Genehmigung mit Maßgaben vom 28.04.1997)

³ Mit Urteil vom 10.02.2005 hat das OVG Frankfurt (Oder) die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) vom 28.10.2003 für unwirksam erklärt. Gegen dieses Urteil ist nach erfolgreicher Nichtzulassungsbeschwerde ein Revisionsverfahren beim Bundesverwaltungsgericht anhängig, so dass zu dem Urteil keine Rechtskraft eingetreten ist und damit der LEP FS vom 28.10.2003 weiterhin in Kraft ist. Zum Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) wird zur Zeit vorsorglich ein ergänzendes Verfahren durchgeführt, um die nach Auffassung des OVG bestehenden Mängel unabhängig von dem beim Bundesverwaltungsgericht anhängigen Revisionsverfahren beheben zu können.

dem Entwurf LEP FS – ergänzendes Verfahren ⁴ befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb der Planungszonen Siedlungsbeschränkung und Bauhöhenbeschränkung.

1.6.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen stellt für die gesamte Ortsmitte Zeuthens und somit auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kastanienpassagen“ gemischte Bauflächen dar.

Im Erläuterungsbericht werden die Leitlinien der Entwicklung weiter konkretisiert. Für die Ortsmitte Zeuthen wird u.a. folgende Aussage getroffen:

„Weiterentwicklung des Ortszentrums am S-Bahnhof sowie des historischen Angers in Miersdorf als funktionsgerechte Geschäfts- und Wohnbereiche mit hohem Erlebniswert sowie Zentren des kulturellen Lebens.“ (Erläuterungsbericht FNP, S. 83). ⁵

Der Bebauungsplan Nr. 120 „Kastanienpassagen“ differenziert und konkretisiert die Entwicklungsgrundsätze des Flächennutzungsplans. Planerisches Ziel dabei ist im rückwärtigen, ruhigeren Bereich der Schulstraße am Selchower Flutgraben bevorzugt störanfällige Nutzungen wie Wohnen ~~oder wohnähnliche Funktionen~~ zu konzentrieren. In den zentraleren, belebteren und in Bahnnähe liegenden Bereichen an der Alten Poststraße sowie der Goethestraße ist das Entwicklungsziel die Sicherung und Entwicklung von gemischten Strukturen. Dem entsprechend wird die Art der Nutzung unterschiedlich festgesetzt: auf der kleinen Fläche von ca. 1.320 m² ein Allgemeines Wohngebiet, die zentraleren und auch belasteteren Flächen als Mischgebiete. Die Grundkonzeption sowie der angestrebte Gebietscharakter des Flächennutzungsplans werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkreter ausgestaltet und differenziert. Der Gebietscharakter insgesamt bleibt erhalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entwickeln die im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge der Planung (Geschäfts- und Wohnbereich) weiter und entsprechen somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen entwickelt worden.

1.6.3 Grünplanerische Ziele

Für das Plangebiet werden die Zielvorstellungen bzw. Entwicklungsziele aus den Zielen des Landschaftsplans abgeleitet sowie aus der Bewertung und den Daten der Bestandsaufnahme im Gebiet erarbeitet.

Die Ziele für das Planungsgebiet sind im Hinblick auf Natur und Landschaft in der Erhaltung und Entwicklung vorhandener Strukturen zu sehen. Neben der Entwicklung des Zentrums müssen die ökologischen Belange zur Sicherung der Artenvielfalt und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Planung Berücksichtigung finden. Daraus lassen sich folgende Entwicklungsziele für das Gebiet ableiten:

⁴ Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS), Verordnung über den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. II S. 594); Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) - ergänzendes Verfahren, Entwurf in der Fassung vom 20. September 2005.

⁵ Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan – Erläuterungsbericht, Februar 2000

1. Entwicklung attraktiver Aufenthaltsräume mit städtischen Qualitäten,
2. Sicherung von Grünanteilen im Planungsgebiet,
3. Sicherung und Entwicklung der ökologischen Bedeutung und der Aufenthaltsqualitäten des Selchower Flutgrabens,
4. Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes,
5. Erhaltung der Alleen als prägende Elemente für das Ortsbild.

Die Eigenart des Gebiets mit seinem hohen Grünanteil und die sehr charakteristischen Alleen gilt es unbedingt zu erhalten. Um der Charakteristik der Gemeinde Zeuthen als Wohn- und Gartenstadt gerecht zu werden, ist die Entwicklung einer, sich den Gegebenheiten anpassenden Bebauung von entscheidender Bedeutung. Hier sollte auch auf eine Zonierung der Nutzung von Norden nach Süden geachtet werden. Entlang der Alten Poststrasse sind dabei die weniger intensiven Nutzungen vorzusehen. In der Schulstrasse könnten dagegen intensivere Nutzungen angesiedelt werden.

Auf den unmittelbar an den Selchower Flutgraben grenzenden Flächen verbietet sich aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine großflächige und intensive Nutzung. Neben den ökologischen Funktionen bietet der Graben ein hohes Potential an Aufenthaltsqualität. Eine fußläufige Verbindung entlang des Grabens kann die Attraktivität eines entstehenden Zentrums deutlich erhöhen. Kleinere Aufenthaltsmöglichkeiten könnten dieses Bild ergänzen.

Demgegenüber muss festgestellt werden, dass die unmittelbare Nähe des S-Bahnhofes, der Einzelhandel entlang der Goethestrasse und die in der Nähe befindliche Schule heute bereits Ansätze eines Zentrums zeigen. Bei der Entwicklung ist aber vor allem aus funktionaler Sicht auf eine Neuordnung der verkehrlichen Anbindung der Schulstrasse, Alten Poststrasse und Goethestrasse zu achten.

1.6.4 Sonstige Planungen

Die Gemeinde Zeuthen hat aufgrund der bestehenden städtebaulichen sowie funktionalen Defizite im Ortszentrum mit der Erarbeitung eines **Rahmenplans**⁶ reagiert. Der Rahmenplan wurde im Zeitraum 2002-2003 fortgeschrieben. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Aussagen in den Grundzügen unverändert.

Als generelle Zielsetzung wurde u.a. die Entwicklung des Bereiches vom Rathaus über den Bahnhof hinaus auf die Seite der Miersdorfer Straße angesprochen.

Für eine Bebauung im Bereich der Schulstraße einschließlich eines Teils der Kleingartenanlage (Plangebiet) sieht der Rahmenplan eine Bebauung mit den Mischfunktionen Handel, Wohnen, vor. Die Bebauung ist flächig differenziert bis drei Geschosse einschließlich Dachgeschoss möglich, sollte den Flutgraben mit Spazierweg respektieren und zwei notwendige Feuerwehrausfahrten beachten. Handel und Gastronomie sollte sich auf einem höheren Niveau bewegen, um für die Ortsentwicklung förderlich zu sein. Ergänzend sind Angebote zu entwickeln, die diesen Ortsmittebereich für Einheimische und für Touristen attraktiv macht.

⁶ Städtebaulicher Rahmenplan Ortszentrum Zeuthen, BABEST, Berlin, 1996, Fortschreibung 2002-2003

Ein im Zuge der Rahmenplanung für den Planbereich erarbeiteter städtebaulicher Entwurf wurde aufgenommen sowie weitere Vorschläge für eine mögliche zukünftige Bebauung entwickelt.

1.6.5 Gestaltung

Grundsätzlich ist zur Gewährleistung einer hohen städtebaulichen Qualität eine sensible Umgangsweise in baulicher und gestalterischer Hinsicht erforderlich. Aus diesem Grund wurde parallel zum Vorentwurf des B-Plans eine integrierte **Ortsbildanalyse** für den Bereich Goethestraße, Bahnhof, Alte Poststraße, Schulstraße, Schillerstraße und Wilhelm-Guthke-Straße erarbeitet, in welcher die bauliche Typologie und die wichtigsten vorhandenen gestalterischen Eckwerte für die Einbeziehung in den Bebauungsplan herausgestellt wurden.

Dabei reicht das „Spektrum“ der ortsbildprägenden Gebäudearten - historisch bedingt - vom Typus der Vorstadtvilla über städtisch geprägte Gebäude und schlichten Ein- und Zweifamilienhäusern bis hin zu sog. Sommerhäusern. Aber auch die Freiraumstruktur der von 500 m² bis über 1800 m² großen Grundstücken, insbesondere die charakteristischen Vorgärten, prägen entscheidend die direkte Umgebung des Plangebietes bzw. das Ortsbild von Zeuthen. Die sich aus den Ergebnissen der Ortsbilduntersuchung ableitenden baulich - gestalterischen Empfehlungen sind in die Planung mit eingeflossen und haben zu einer Präzisierung örtlicher Bauvorschriften beigetragen.

1.6.6 Interkommunale Kooperation

Die Gemeinden Eichwalde, Schulzendorf und Zeuthen streben eine interkommunale Zusammenarbeit an, die bereits gegenwärtig im Grundsatz informell, in einzelnen Bereichen jedoch bereits aufgabenbezogen durch Vereinbarungen geregelt ist. Für den hier befassten Bereich wurde eine Erhöhung der Qualität der Zentrumsversorgung durch ein mit unterschiedlichen Schwerpunkten differenziertes System der Zentren als Leitbild formuliert.

1.6.7 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Aufgrund der derzeitigen Nutzung und Bebauung ist die Fläche zwischen Alter Poststraße und Selchower Flutgraben dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Es besteht somit ein Planungserfordernis.

1.7 Städtebaulicher Entwurf / Nutzungskonzept

Die im Jahre 2000 im Rahmen der Erarbeitung der Stadtentwicklungsstrategie für Zeuthen geführte fachöffentliche Diskussion über die Ausgestaltung des „Neuen Zentrums Zeuthen“ ging vertiefend von folgenden Prämissen aus:

- Das „Neue Zentrum Zeuthen“ kann nur in der Fortsetzung und Arrondierung der bereits bestehenden Geschäftsstraße Miersdorfer Chaussee – Goethestraße verstanden werden.
- Reduzierung der Baumasse und Bebauungsdichte – kein Einzelhandelsmarkt.
- Gebot ist der Erhalt des Baumbestandes, insbesondere der Alleen in der Schulstraße und der Alten Poststraße, ebenso grundsätzlich den Eingriff zu minimieren. Der Erhalt der Alleen stellt ein Ziel der Raumordnung und Landesplanung dar und unterliegt somit

nicht der gemeindlichen Abwägung. Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in die Alleen vor, wofür gemäß § 36 BrbgNatSchG eine Ausnahmegenehmigung erforderlich ist.

- Es sind möglichst viele Parkplätze in unmittelbarer Nähe der Geschäfte zu schaffen.
- Wohnnutzung ist dort vorzusehen, wo sie vor Lärm geschützt ist.
- Das Feuerwehrgebäude ist zu erhalten und soll in seiner Nutzung nicht eingeschränkt werden. Es ist darüber hinaus ein Erweiterungsbau erforderlich.
- ~~Der Bau des Zentrums sollte wenn möglich auch in, in sich funktionstüchtigen Teilabschnitten realisiert werden können.~~

Die konkreten Nutzungsüberlegungen haben sich seit 2001 verändert, sind jedoch in den planungsrechtlich relevanten Grundzügen ähnlich geblieben. Der Kopfbau an der Goethestraße soll die ortskernrelevanten Nutzungen wie Einzelhandel, Handwerksbetriebe, Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen aufnehmen können. Die Bebauung orientiert sich an der Umgebungsbebauung zwischen 2 und 3 Geschossen einschließlich eines Dachgeschosses. Hierdurch soll dem Zentrum auch ein städtischer Charakter gegeben werden.

Mit der planerischen Absicht, ein vitales Ortszentrum zu realisieren, bestehen hohe funktionale Anforderungen bzgl. der Funktionen Handel, Dienstleistung, nicht störendem Gewerbe, gastronomischer, und kultureller Einrichtungen sowie Wohnnutzung. Insbesondere im Schatten der bestehenden Einkaufszentren an der BAB 10 sowie mit dem Südring Center ergeben sich besondere Nutzungsansprüche (z. B. Sortimentwahl). Eine entsprechende Abstimmung der Gewerbetreibenden sowie benachbarter Gemeinden ist notwendig. Durch den durchgeführten Stadtentwicklungsstrategieprozess, der als einen Schwerpunkt die gewerbliche Situation, insbesondere die des Einzelhandels untersuchte, wurde bestätigt, dass der Bahnhof nicht nur Entwicklungskern, sondern auch das eigentliche Zentrum der Gemeinde darstellt. Eine hohe Besucherfrequenz wird durch die Bahnstation, aber auch durch die tangierende Durchfahrtsstraße gewährleistet.

Der Bahnhofsbereich stellt das wichtigste Projekt für die Gemeinde für die nächsten Jahre dar. Begünstigt wird die Entwicklung um den Bahnhof durch eine vergleichsweise hohe Dynamik.

Die Gemeinbedarfseinrichtung mit der Nutzung Feuerwehr wird in ihrem Bestand geschützt und noch erweitert, da die Feuerwehr in den nächsten Jahren über größere Fahrzeuge verfügt, die nicht mehr im alten Feuerwehrhaus untergebracht werden können. Die Hauptschließung führt über die Alte Poststraße, eine zweite Zufahrt über die Schulstraße.

Ersatz für den derzeit im Plangebiet befindlichen Park and Ride - Parkplatz wird teilweise im Plan selbst geschaffen. Außerhalb des Plangebietes, östlich und westlich der Bahnlinie sollen kurz- und mittelfristig ferner ca. 80 Stellplätze entstehen.

Im Plangebiet werden nach der Realisierung etwa 85 Stellplätze zuzüglich Stellplätzen in Straßenräumen zur Verfügung stehen, die sich auf die geplanten Sammelplätze und den öffentlichen Straßenraum verteilen. Für die Stellplätze im Bebauungsplangebiet ist ein Stellplatzbewirtschaftungskonzept erforderlich, damit die unterschiedlichen Nachfrager nach Stellplätzen (Arbeitsspendler nach Berlin, Besucher der Zentrums, Kleingartennutzer, etc.) befriedigt werden können.

Entlang des Selchower Flutgrabens ist ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der perspektivisch bis zum Siegelplatz fortgesetzt werden soll.

1.8 Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Die durch die verbindliche Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft führen zu Konflikten zwischen dem Schutz der Umweltgüter und den Erfordernissen des Städtebaus. Im Grünordnungsplan sind diese Konflikte aufgezeigt und analysiert sowie anschließend planerisch bewältigt. Grundsätzlich ermöglicht der Bebauungsplan Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB durch die Verlagerung der Schulstraße, der Erweiterung der Feuerwehr, die Anlage von Stellplätzen sowie der geplanten Neubebauung des Bereichs zwischen der Schulstraße und dem Selchower Flutgraben.

Für die übrigen bestandsgeprägten Flächen, die planungsrechtlich als Innenbereich zu beurteilen sind, ist kein Ausgleich erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Parkplatz mit der Bezeichnung P3 umfasst eine Fläche von etwa 1.500 m². Hiervon sind etwa 500 m² als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes zu bewerten. Diese 500 m² müssen unabhängig von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Verhältnis 1:1 durch Aufforstungsflächen ausgeglichen werden. Um diese 500 m² nicht doppelt anzurechnen, wurden sie in der Eingriffsbilanzierung abgezogen.

Die Eingriffsbilanzierung wurde entsprechend den Änderungen im Bebauungsplan angepasst. Im Ergebnis sind Eingriffe überwiegend durch Baumverluste und zusätzliche Versiegelung zu erwarten. Die Eingriffe sind in ihrem Umfang etwa mit den denen des vorherigen Entwurfs Stand 2001 vergleichbar. Da jedoch die 2001 festgesetzte Ausgleichsmaßnahme am Kienpfuhl inzwischen nicht mehr zur Verfügung steht, sind die Ausgleichsmaßnahmen neu ermittelt worden. Als Ausgleichsmaßnahmen werden analog zum Planungsstand 2001, neben den festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Baumpflanzungen sowie die ökologische Aufwertung einer Fläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für die zusätzlich ermöglichte Versiegelung vorgeschlagen.

Die Eingriffe in die besonders schützenswerten Alleen bleiben unverändert.

Der überarbeitete Grünordnungsplan ordnet die Ausgleichsmaßnahmen konkret den Eingriffen in den einzelnen Teilgebieten zu, so dass eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den einzelnen Verursachern ermöglicht wird.

Eine detaillierte Begründung der Eingriffsbilanzierung sowie der Ausgleichsmaßnahmen ist den Bestandteilen des Grünordnungsplans zu entnehmen, die Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans sind. Die Integration in den Bebauungsplan ist den Abschnitten 2.2 und 2.5 der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

Zusätzlich zu diesen Maßnahmen ist ein Ausgleich für die als Wald einzustufende Fläche (500m² im Bereich des Parkplatzes P3) nach Landeswaldgesetz zu leisten.

1.9 Verfahrensübersicht

24.03.99	Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr.120, Beschl.-Nr. 13-03/99
29.03. – 14.04.99	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
10.08.99	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung
17.08.99; 13.09.99	Zustimmung der Raumordnung und Landesplanung
05.08.99	Vorbeteiligung des Landkreises Dahme Spreewald im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
26.05.99	Beschluss zur frühzeitige Bürgerbeteiligung, Beschl.-Nr.19-05/99
05.08.99	Schreiben an die Träger öffentlicher Belange
25.06. – 26.07.99	Frühzeitige Bürgerbeteiligung, Auslegung
28.02.01	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Beschl.-Nr.09-02/01
05.03. – 20.03.01	Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
21.03. – 23.04.01	1. Öffentliche Auslegung
11.07.01	Beschluss über die Abwägung der eingegangenen privaten und öffentlichen Belange und Änderung des Planentwurfes, Beschl.-Nr.39-07/01
27.07.01	Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses, Schreiben an TÖB und Einwohner über Ergebnis
14.08.01	Schreiben: Anhörung der Eigentümer der von der Änderung des Planentwurfs betroffenen Grundstücke
20.08.01	Schreiben: Anhörung der von der Änderung des Planentwurfes betroffenen Träger öffentlicher Belange
19.12.01	Beschluss über die Abwägung der eingegangenen privaten und öffentlichen Belange und Änderung des Planentwurfes, Beschl.-Nr.77-12/01
21.12.01	Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses
19.12.01	Satzungsbeschluss, Beschluss-Nr. 78-12/01
21.12.01	Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses (nach alter Gesetzeslage)
23.06.04	Aufhebung des Satzungsbeschlusses, Beschluss-Nr. 41-06/04
05.04.06	Beschluss zur erneuten Auslegung, Beschluss- Nr.16-04/06
21.06.06	Beschluss über die Abwägung der eingegangenen privaten und öffentlichen Belange, Beschluss- Nr. 44-06/06
(27.06.06)	Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses, Schreiben an TÖB und Einwohner über Ergebnis
21.06.06	Satzungsbeschluss, Beschluss- Nr. 45-06/06
(27.06.06)	Bekanntmachung der Satzung / Wirksamwerden

Das Planverfahren wurde am 24.03.1999 eingeleitet und wird gemäß § 233 BauGB nach dem BauGB in der damals geltenden Fassung zu Ende geführt.

1.10 Entwicklungen während des Planverfahrens / Abwägung

Im Zuge des mehrjährigen Planverfahrens wurden mehrere informelle und formelle Beteiligungsverfahren durchgeführt und die Anregungen aus den Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Zudem haben sich Änderungen aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und städtebaulicher Planungsansätze ergeben.

Im Rahmen der Abwägung wurden die betroffenen privaten und öffentlichen Belange und die geäußerten Anregungen zur Kenntnis genommen, sorgfältig geprüft und gemäß § 1 Abs. 6 BauGB untereinander und gegeneinander abgewogen.

Im Laufe des Verfahrens sind u.a. Änderungen bezüglich Art und Maß der Nutzung, Gestaltung, Ausgleichsmaßnahmen sowie den überbaubaren Grundstücksflächen durchgeführt worden. Während des Planverfahrens wurden bereits einige Bauvorhaben (Umgestaltung der Goethestraße, Realisierung der P+R-Plätze P2 und P3) realisiert.

Im Rahmen der jüngsten formellen Beteiligung (Mai 2006) waren neben klarstellenden und redaktionellen Anpassungen insbesondere immissionsschutzrechtliche und private Belange (überbaubare Grundstücksflächen) Gegenstand der Abwägung.

Bezüglich des Immissionsschutzes wurde die schalltechnische Untersuchung aktualisiert und an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst. Im Ergebnis haben die Ergebnisse zu einer Konkretisierung der Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (siehe Abschnitt 2.1.6) sowie zu weiteren redaktionellen Änderungen der Begründung geführt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen und Nutzungsmaße haben sich im Laufe des Planverfahrens ebenfalls verändert. Im Rahmen der jüngsten Abwägung sind jedoch keine weiteren Änderungen vorgenommen worden.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen ist in den Abwägungstabellen dokumentiert und die Ergebnisse in die folgenden Planinhalte eingeflossen.

2 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

qualifizierter Bebauungsplan

Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB, in dem Art und Maß der Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt sind. Aufgabe des Bebauungsplans ist es, die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Dieser Bebauungsplan enthält gemäß § 9 Abs. 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet „Kastanienpassagen“, um die o.g. Zielsetzungen planungsrechtlich umzusetzen.

Veränderungen gegenüber dem Stand von 2001

Im Rahmen der Aktualisierung des Bebauungsplans und der Anpassung an den aktuellen Planungsstand haben sich gegenüber der Fassung von 2001 einige Änderungen des Planinhalts ergeben. Von den Änderungen sind sowohl zeichnerische als auch textliche Festsetzungen betroffen. Veränderungen haben sich insbesondere im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sowie den angrenzenden Flächen ergeben, die Nutzungsmaße und die überbaubaren Grundstücksflächen wurden aktualisiert.

Gründlich überarbeitet wurden auch die Grünfestsetzungen entsprechend dem aktualisierten Grünordnungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften. Insgesamt wurde die Regelungsdichte insgesamt etwas reduziert, was darauf zurückzuführen ist, dass es sich in dem zentralen Bereich der geplanten Neubebauung um eine gemeindeeigene Fläche handelt und über den Bebauungsplan hinaus weitere Einflussmöglichkeiten über vertragliche Regelungen bestehen.

2.1 Städtebauliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Erhalt und Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsmischung

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Für das Plangebiet wird die Zielsetzung einer ausgewogenen, der zentralen Lage entsprechenden Nutzungsmischung verfolgt.

Aufgrund der zentralen Lage im Gemeindegebiet, der immissionstechnisch vorbelasteten Lage an der Bahnstrecke und einer Hauptverkehrsstraße, der bereits bestehenden Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und Gemeinbedarf kommt diesem Belang im Zusammenhang mit dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung besondere Bedeutung zu.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind u.a auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Planerische Konfliktbewältigung und Trennungsgrundsatz	Das für die Bauleitplanung maßgebliche Gebot der Konfliktbewältigung wird im Hinblick auf den Immissionsschutz durch den im § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) formulierten Trennungsgrundsatz konkretisiert. Danach sind Baugebiete mit Wohnnutzung oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen einerseits und emittierende oder störfallanfällige Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Besonders bei Planungen im Bestand, lässt sich dieser Grundsatz jedoch selten idealtypisch umsetzen. Sofern ein ausreichender Schutz sensibler Nutzungen nicht durch räumliche Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen erreicht werden kann, können nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden (siehe Abschnitt 2.1.6)
Gesamtbetrachtung und kleinteilige Umsetzung	Um die angestrebte urbane Nutzungsmischung zu erreichen und dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung nachzukommen wird von verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht. Insbesondere kommt auch der Festsetzung von Art und Maß der Nutzung eine wesentliche Bedeutung zu. In der Gesamtbetrachtung des Plangebiets ist eine urbane Nutzungsmischung das wesentliche Planungsziel. Um eine Nutzungsmischung insgesamt und die erforderliche Konfliktbewältigung zu erreichen, wird im Bebauungsplan kleinteilig jedoch stärker differenziert. Es werden kleinteilig räumlich gegliederte Baugebiete bzw. kleinteilig unterschiedliche Nutzungsarten festgesetzt, um die verschiedenen Störanfälligkeiten einzelner Nutzungen angemessenen zu berücksichtigen und Konfliktpotenziale zu minimieren.
Bezugspunkt für die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen: 35,67 m über DHHN 92	Als zentraler Bezugspunkt für die Festsetzungen von Trauf- bzw. Firsthöhen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Vermessungspunkt an der nordwestlichen Baugrenze des Baufensters für die geplante Feuerwehrerweiterung (35,67 m über DHHN 92) festgesetzt. Zur Klarstellung wird in den zeichnerischen Festsetzungen (Firsthöhe und Traufhöhe) die Höhenlage des Vermessungspunkt angegeben.

Allgemeines Wohngebiet

Allgemeines Wohngebiet	Die Baugebiete sind so gegliedert, dass sich das störempfindlichere Allgemeine Wohngebiet in einem von den Verkehrstrassen möglichst weit entfernten Bereich des Geltungsbereichs befindet. Die naturräumlich reizvolle Lage am Selchower Flutgraben bietet besondere städtebauliche Potenziale. Die Baugebietsflächen des neuen Zentrums werden in diesem ruhigeren, von der Goethestraße und der Bahn abgewandten Teilbereich, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden nicht eingeschränkt.
------------------------	--

Einschränkung der Art der Nutzung	Um sicherzustellen, dass das Wohngebiet sich in seinem Charakter nicht in Richtung Mischgebiet entwickelt und da die zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen städtebaulich nicht verträglich mit der vorgesehenen ortskernrelevanten Nutzung und Qualifizierung des Gebiets sind, werden diese mit der folgenden textlichen Festsetzung 1.1 ausgeschlossen:
Ausschluss von Nutzungen	„1.1 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO): <i>Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.“</i>
Maß der baulichen Nutzung	Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Baugebiete wird differenziert festgesetzt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.
GRZ 0,4	Die nach § 17 BauNVO mögliche GRZ von 0,4 für allgemeine Wohngebiete wird ausgeschöpft, um den städtischen Charakter des Gebietes zu unterstreichen.
Zahl der Vollgeschosse	Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der bestehenden Bebauung und den städtebaulichen Zielen. Bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist zu berücksichtigen, dass sich die zulässige Anzahl der Vollgeschosse, aufgrund der Änderungen der BbgBauO von 2003 jeweils um eins erhöht. Grund dafür ist die Änderung der Definition des Vollgeschossbegriffs. Eine tatsächliche Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse ist gegenüber dem Stand von 2001 nicht erfolgt (siehe dazu auch textliche Festsetzung 1.4 im folgenden Abschnitt). Die Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 3 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt, um im Ortskern eine städtische Bebauung zu ermöglichen.

Mischgebiete

Art der baulichen Nutzung Mischgebiet	Die Bereiche an der Alten Poststraße und dem Knotenpunkt mit der Goethestraße werden mit Ausnahme des Feuerwehrstandortes entsprechend des Bestandes und der städtebaulichen Zielsetzung einer urbanen Nutzungsmischung im Plan als Mischgebiete festgesetzt. Gleichzeitig wird dem Belang der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Festsetzung einer weniger störanfälligen Nutzung in den stärker lärmbelasteten Bereichen Rechnung getragen.
Einteilung der Mischgebiete	Die Mischgebiete im Plangebiet unterscheiden sich in unterschiedlicher Hinsicht. Es gibt Bestandsbereiche und Neubaubereiche, zentrale und weniger zentrale Lagen. Um eine differenzierte Zuordnung einzelner Festsetzungen zu Teilbereichen zu ermöglichen werden die Mischgebiete in die Teilgebiete 1-3 eingeteilt.
Einschränkung der Art der Nutzung	Um dem zentralen Standort gerecht zu werden, werden analog zu den Regelungen im Allgemeinen Wohngebiet standortungeeignete Nutzungen mit der textlichen Festsetzungen 1.2 ausgeschlossen. 1.2 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO): <i>Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den Mischgebieten nicht zulässig.</i>

Wohnen in EG-Zone in MI 1 und MI 2 nur ausnahmsweise	Um einer möglichen Überhandnahme einer Wohnnutzung in diesem für den Ortskern wichtigen Bereich entgegenzuwirken und die Ansiedlung zentralerer Funktionen zu fördern, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 innerhalb des zentralen Bereichs (MI 1 und MI 2) das Wohnen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zugelassen. 1.3 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO): <i>In den Teilbereichen MI 1 und MI 2 ist im Erdgeschoss die allgemein zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, Wohnen, nur ausnahmsweise zulässig.</i>
GRZ 0,4 bzw. 0,6	Das gemäß § 17 BauNVO zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den zentral gelegenen Mischgebieten (MI 1 an der Goethestraße und MI 2) ausgeschöpft. Hier handelt es sich um die Zentrumslage. Für das Mischgebiet MI 1 neben der Feuerwehr wird aufgrund der beengten Verhältnisse eine GRZ von 0,5 als Höchstmaß festgesetzt. Die Mischgebietsflächen MI 3 schöpfen die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nicht aus. Hier orientiert sich die planerische Entscheidung am Bestand. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Bei diesen Gebieten handelt es sich bereits nicht mehr unmittelbar um den zentralen Bereich.
Zahl der Vollgeschosse	Die Zahl der Vollgeschosse wird differenziert festgesetzt. In den Mischgebieten MI 1 und MI 3 werden orientiert an den Beständen und der städtebaulichen Zielsetzung einer verdichteten, urbanen Baustruktur in der Alten Poststraße 3 Vollgeschosse als Höchstmaß, festgesetzt, im Mischgebiet MI 2 sind 4 Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig.
Oberste Vollgeschosse als Dach- oder Staffelgeschosse	Um sicher zu stellen, dass die obersten Geschosse entsprechend des planerischen Ziels als Dach- bzw. Staffelgeschosse ausgeführt werden, ist es erforderlich zusätzlich zu der Erhöhung der Vollgeschosse eine textliche Festsetzung aufzunehmen. Um das gleiche Ergebnis wie vor der Änderung der BauO zu erzielen, wird der Begriff Dachgeschoss über den ersten Satz der ehemaligen Vollgeschossdefinition bestimmt. Demnach sind „Vollgeschosse (...) oberirdische Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.“ Die Festsetzung lautet im Umkehrschluss: 1.4 Oberste Vollgeschosse in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 und im Allgemeinen Wohngebiet WA (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO) <i>In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 und im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die obersten Vollgeschosse, soweit sie nicht das Erdgeschoss sind, als Dachgeschosse oder Staffelgeschosse auszubilden.</i> <i>Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind oberste Geschosse, die über höchstens zwei Dritteln ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, deren Außenwände allseitig um jeweils mindestens 1,0 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.</i>

Firsthöhe 11m im MI 1	In den städtebaulich besonders prägnanten mit MI 1 bezeichneten Bereichen wird zusätzlich zu den Vollgeschossen auch die Firsthöhe aus gestalterischen Gründen mit 11 m als maximale Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe dient der festgesetzte Bezugspunkt von 35,67 m über DHHN 92.
-----------------------	--

Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr

Maß der Nutzung auf der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr	Das Maß der Nutzung für die als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ausgewiesene Fläche wird zum einen über eine absolute zulässige Grundfläche sowie über die Traufhöhe bestimmt.
Traufhöhe	Um eine Störung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes zu verhindern, wird die maximale Traufhöhe auf 6 bzw. 10 m über einen im B-Plan angegebenen Bezugspunkt festgesetzt. Die Traufhöhe von 6 bzw. 10 m orientiert sich am Bestand bzw. an der für den Erweiterungsbau notwendigen Gebäudehöhe. Als Bezugshöhe dient der festgesetzte Bezugspunkt von 35,67 m über DHHN 92.
Zulässige Grundfläche	Die zulässige Grundfläche wird in Form eines absoluten Wertes festgesetzt. Zulässig sind 650 m ² . Dies entspricht zum einen den bestehenden Gebäuden und zum anderen dem geplanten Erweiterungsgebäude zuzüglich einer optionalen Erweiterung.
Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen	Da für die Feuerwehrfahrzeuge zusätzliche Aufstellflächen vor dem geplanten Erweiterungsgebäude erforderlich werden, reicht die gesetzliche Regelung zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten etc. von 50% der zulässigen Grundfläche nicht aus. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 wird deshalb eine größere Überschreitungsmöglichkeit von 150% textlich festgesetzt: 1.7 Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf der Gemeinbedarfsfläche (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO) <i>Die zulässige Grundfläche auf der Gemeinbedarfsfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 150 % überschritten werden.</i>

2.1.2 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Bauweise

offene Bauweise	Im Plangebiet wird in den Mischgebieten MI 3 die offene Bauweise festgesetzt. In diesen Bereichen sind grundstücksübergreifende Bauweisen festgesetzt, so dass eine zusätzliche Regelung erforderlich wird. In den anderen Baugebieten wird auf eine explizite Festsetzung verzichtet, da die Bauweisen den offenen Charakter hinreichend genau bestimmen.
-----------------	--

Überbaubare Grundstücksflächen

Baufenster	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden sowohl mit Baugrenzen
------------	--

als auch mit Baulinien definiert. Sie sind so gelegt, dass zum einen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sichergestellt wird und zum anderen ausreichend Spielräume für Erweiterungen und individuelle Wünsche verbleiben. Die Baufelder entlang der Alten Poststraße orientieren sich an den bestehenden Baufluchten. Eine Sicherung der Bauflucht über eine Baulinie erfolgt lediglich im MI 2, also dem zentralen Bestandsbereich. In den rückwärtigen Baufeldern der Alten Poststraße reichen Baugrenzen aus um in diesem etwas weniger sensiblen Bereich die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

Im MI2 wurde der bestehende gewerbliche Betrieb im rückwärtigen Bereich durch eine Einbeziehung in die überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt. In den Mischgebieten MI 1 wird eine neue straßenseitige Bauflucht zur Alten Poststraße bzw. zur Goethestraße entsprechend des städtebaulichen Entwurfs als Baulinie festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen durch Baugrenzen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird ein abgewinkeltes Baufenster mit einer Tiefe von 13 m festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen haben sich gegenüber dem Planungsstand 2001 entsprechend der konkretisierten Projektplanung verändert.

Baugrenzen / Baulinien

Die Baufenster wurden in Form von erweiterten Baukörperausweisungen so begrenzt, dass Spielräume für die Lage der Gebäude möglich sind. Die Baufenster haben dabei in der Regel eine Tiefe von 12,00 bis 15,00 m.

In den Mischgebieten MI 1 und im WA-Gebiet sowie auf der Gemeinbedarfsfläche orientieren sich die Baufenster an den vorliegenden Planungen sowie, im Fall der Gemeinbedarfsfläche, auch an den bestehenden Gebäuden.

Bauordnungsrechtliche Abstandsflächenregelungen

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen entsprechend der BbgBO sind zu beachten. Eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht impliziert.

2.1.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Keine größeren Nebengebäude zwischen Straße und Bauflucht

Es ist planerisches Ziel, die Vorgartenzonen im zentralen Bereich der Alten Poststraße weitestgehend von Nebengebäuden freizuhalten und dadurch die öffentlichen Straßenräume breiter wirken zu lassen. Zudem sollen die Grundstücke, die einen Übergang zum Landschaftsraum bilden (Selchower Flutgraben), von rückwärtiger Bebauung freigehalten werden.

Um ein „Ausfransen“ der festgelegten Baufluchten durch den Bau von Garagen etc. zu verhindern und die rückwärtigen, in Grabennähe gelegenen Grundstücksbereiche im Allgemeinen Wohngebiet freizuhalten, wird mit der folgenden textlichen Festsetzung Nr. 1.3 die Nutzung der Grundstücke eingeschränkt:

1.5 Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Carports sind nicht zwischen Verkehrsflächen und Baulinien zulässig. Ausnahmen können in Einzelfällen zugelassen werden. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports nur bis zu einer Grundstückstiefe von 20 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

Da von der Festsetzung auch bestehende Gebäude betroffen sind, kann es möglicherweise zu Schwierigkeiten im konkreten Einzelfall kommen. Eine Ausnahmeregelung ermöglicht deshalb eine Abweichung von der Regel im Rahmen einer Einzelfallprüfung.

Zu dem Erscheinungsbild von Garagen, Carports und Anbauten gibt es zusätzlich örtliche Bauvorschriften (vgl. Punkt 2.3).

2.1.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Bestandssicherung
und Erweiterungsfläche

Als Fläche für den Gemeinbedarf wird der Feuerwehrstandort im Bestand gesichert. Zusätzlich wird ein Baufeld für die Erweiterung des Feuerwehrstandortes planungsrechtlich festgesetzt. Die Feuerwehernutzung an ihrem historischen Standort ist hinsichtlich der benachbarten Nutzungen als nutzungsverträglich einzustufen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Grundfläche und die Traufhöhe als Höchstmaß festgesetzt. Es entspricht bei den Bestandgebäuden der aktuellen Situation und bei dem geplanten Erweiterungsbau den funktionalen Anforderungen (siehe Abschnitt 2.1.1).

2.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen

Die vorhandenen Straßen im Plangebiet werden, mit Ausnahme des kurzen Stichs zum Bahnhof, im Bestand als Verkehrsflächen festgesetzt. Die Alte Poststraße nimmt Erschließungsfunktionen für die Park & Ride Plätze war, die Schulstraße für den nördlich angrenzenden Schulstandort und die geplanten Neubauten. Die Goethestraße als überörtliche Verbindung wird ebenfalls als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans

Innere Erschließung

Derzeit erfolgt die innere Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr (MIV)

a) über die in Nord-Süd-Richtung, zentral durch den Planbereich verlaufende, mit Kastanien gesäumte Allee der Schulstraße, welche an das örtliche sowie überörtliche Straßennetz (Richtung Schillerstraße sowie Kreuzungspunkt Goethestraße) angebunden ist, sowie

b) über die im westlichen Plangebiet für den MIV als Stichstraße vom Kreuzungspunkt Goethestraße ausgehenden Alte Poststraße.

Entwurfs- und Gestaltungskonzept

Das Planungsgebiet wird künftig nur über die Alte Poststraße an die Goethestraße angebunden. Die Schulstraße wird in ihrem südlichen Bereich etwas verschwenkt und in ihrem Straßenquerschnitt verändert. Das Planungsgebiet wird über die Alte Poststraße an die Goethestraße angebunden. Die Schulstraße mündet abgekröpft in die Alte Poststraße.

	ße. Beide Straßen sind in die Tempo 30-Zone einbezogen. Die Fahrbahnbreite beträgt jeweils 4,75 m (Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit). In der Schulstraße wird die vorhandene Allee – bis auf einen Baum im Süden auf der Westseite – erhalten. Südlich der Brücke ist ein Parkstreifen auf der Westseite vorgesehen. Die Bäume stehen überwiegend in durchgehenden Grünstreifen. Eine Fahrbahneinengung im Brückenbereich auf 3,50 m (Begegnungsfall Pkw/Rad) dient zur Geschwindigkeitsdämpfung und als Überquerungshilfe im Zuge der neuen Wegeverbindung entlang des Selchower Flutgrabens. Der Knotenpunkt Goethestraße/Alte Poststraße ist inzwischen als dreiarmer Knotenpunkt mit einem gepflasterten Mittelstreifen in der Goethestraße ausgebildet worden; eine Mittelinsel mit bedarfsgerechter Fußgängerfurt erleichtert die Überquerung der Goethestraße.
Querschnitte	Die Querschnitte der Verkehrsflächen variieren je nach Bedeutung und Funktion. Die Schulstraße ist 17,50 m breit und die Alte Poststraße ist 13 m breit.
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	Die kurze Verbindung zum Haupteingang des S-Bahnhofs Zeuthen, die in geringem Umfang Erschließungsfunktionen für die angrenzenden Grundstücke übernimmt, überwiegend jedoch nicht motorisierte Verkehre zum Bahnhof führt und gleichzeitig den Charakter einer Einkaufsstraße zeigt, wird entsprechend ihrer Funktionen als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.
Fuß- und Radwege	Das städtebauliche Konzept sieht zusätzliche, vom Straßenverkehr unabhängige Fuß- und Radwege vor, welche das innere Erschließungsnetz ergänzen und attraktiver gestalten. Entlang des Selchower Flutgrabens ist eine Fuß- und Radwegeverbindung als Teil einer großräumigen, langfristig zu realisierenden Verbindung bis zum Siegertplatz, vorgesehen. Die im Nordosten des Plangebiets endende Alte Poststraße wird als Rad- und Fußweg sowie für die Anlieger des Kleingartengebiets im nördlichen Anschluss des Plangebiets genutzt. Hierdurch werden Anschlüsse an vorhandene Fußwege sowie die überörtlichen Grünverbindungen hergestellt. Die Wege haben je nach Bedeutung Breiten von 2-4 m. Der Fuß- und Radweg am Selchower Flutgraben wird aufgrund seiner Bedeutung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg festgesetzt. Er ist so auszuführen, dass er zu Unterhaltungsarbeiten befahren werden kann. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.
Stellplatzbilanz	Die derzeitige Parkraumsituation erweist sich als unproblematisch. Der ruhende Verkehr der Bebauung entlang der Alten Poststraße kann auf den Baugrundstücken bzw. am Straßenrand untergebracht werden. Gegenwärtig wird die Fläche zwischen Schulstraße und Selchower Flutgraben als Parkplatz, welcher vornehmlich als Park und Ride - Platz (P & R) des nahe gelegenen S-Bahnhofs fungiert, genutzt. Die Kapazitäten von ca. 70 Stellplätzen werden voll ausgeschöpft. Das städtebauliche Konzept sieht vor, einen Teil des P & R - Bedarf in den nördlichen Teil des Plangebiets einzuordnen, wodurch sich die fußläufige Entfernung zum Bahnhof um 50 m - 100 m erhöht. Dies ist eine

vertretbare Entfernung. Langfristig angestrebt wird eine Verkürzung der fußläufig zurückzulegenden Wegstrecke vom Park & Ride - Platz zum S-Bahnhof, was eine Öffnung des Bahngeländes erfordern würde. Eine Klärung wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens angestrebt. Ein weiterer Parkplatz mit ca. 85 Stellplätzen ist außerhalb des Plangebiets auf dem unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Bahngelände in Planung, wodurch sich die Stellplatzsituation erheblich verbessern würde.

Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“

Im Plangebiet werden drei Flächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Durch die Zuweisung von neuen Nutzungen im Planungsgebiet werden zusätzliche Stellplätze erforderlich, welche möglicherweise nicht vollständig auf den Baugrundstücken untergebracht werden können. Dies gilt vor allem für die Neubauvorhaben im Bereich entlang der Schulstraße. Die dafür erforderlichen Stellplätze können sowohl im Straßenraum als auch auf den Parkplätzen P 1 bis P 3 nachgewiesen werden.

Nach derzeitigem Planungsstand können auf den Parkplätzen und in den Straßenräumen ca. 85 Stellplätze geschaffen werden.

P1 ca. 10 Stellplätze

P2 ca. 40 Stellplätze

P3 ca. 35 Stellplätze

Zusätzlich sind weitere Stellplätze in den Baugebieten und Straßenräumen möglich. Eine Tiefgarage wird planerisch nicht berücksichtigt, allerdings planungsrechtlich auch nicht ausgeschlossen, da deren Errichtung aus wirtschaftlichen und baueologischen Gründen unrealistisch wäre.

Parkplatz P1 Der Parkplatz P1 soll als ein multifunktional nutzbarer **Platzbereich** (Markt, Freizeitbereich, Parken, Feste, etc.) entstehen.

Parkplatz P2 und P3 Die Parkplätze 2 und 3 sind als Park & Ride Plätze konzipiert und dienen gleichzeitig als Ersatz für den überplanten, bestehenden Parkplatz am Selchower Flutgraben. Sie wurden inzwischen bereits realisiert.

2.1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Planerische Konfliktbewältigung und Trennungsgrundsatz

Sofern ein ausreichender Schutz sensibler Nutzungen nicht durch räumliche Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen erreicht werden kann, können nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden.

Gegenseitige Rücksichtnahme

Für die Planung in Bestandssituationen hat die Rechtsprechung den Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme zugelassen. Danach kann eine hinzukommende neue Nutzung nicht den vollen Schutzstatus (z.B. den Lärmschutzwert nach DIN 18005), in Anspruch nehmen, der ohne Vorprägung der Situation anzusetzen wäre.

Schädliche Umwelteinwirkungen, hier vorrangig in Form von Lärm, werden durch den Betrieb der Bahnanlagen und der Goethestraße hervorgerufen. Das Plangebiet gliedert sich in einen Teil der dem allgemeinen Wohnen dienen soll und in einen gemischten Teil. Das direkt an die Flä-

chen der Bahnanlagen angrenzende Mischgebiet könnte hinsichtlich der Funktion Wohnen immissionsschutzrechtliche Probleme aufwerfen.

Daneben sieht eine Gemeinbedarfsfläche die Anlagen der Feuerwehr vor. Im Plangebiet befinden sich weiterhin zwei bereits realisierte öffentliche Parkplätze, die neben dem Einkaufsverkehr auch im Wesentlichen die Park & Ride- Plätze aufnehmen.

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans wurde im Juni 2006 eine Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchungen durchgeführt. Die Untersuchung kommt zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen: ⁷

Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet

Durch den Verkehrslärm werden an den der Bahnstrecke zugewandten Fassaden der bestehenden Gebäude Beurteilungspegel von bis zu 72 dB(A) am Tag und in der Nacht verursacht. An allen der Bahnstrecke zugewandten Fassaden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist am Tag und in der Nacht mit erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 zu rechnen. Zum Schutz der festgesetzten Misch- und Wohngebiete vor den Verkehrslärmeinwirkungen sind Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen und im Bebauungsplan festzusetzen.

Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr

Zwischen der Alten Poststraße und der Schulstraße wird die bestehende Feuerwache der freiwilligen Feuerwehr als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr geplant. Südlich des bestehenden Hauptgebäudes ist ein Baufenster für eine neue Fahrzeughalle festgesetzt. In dieser Fahrzeughalle werden künftig die derzeit in den bestehenden Gebäuden untergebrachten Einsatzfahrzeuge (zwei Lkw, drei Transporter und Geländewagen, ein Boot) abgestellt und gewartet. Nördlich, südlich und westlich der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr setzt der Bebauungsplan Mischgebiete fest. Die Mischgebiete westlich der Alten Poststraße gegenüber der bestehenden und künftigen Feuerwehrausfahrt sind bereits zum großen Teil bebaut. Das neu geplante Wohngebiet liegt rund 40m östlich der geplanten Fahrzeughalle. Die Feuerwehrausfahrt liegt auf der bezogen auf das festgesetzte Wohngebiet abgewandten Gebäude-seite der geplanten Fahrzeughalle. Geräuscheinwirkungen der Einsatzfahrzeuge bei der Ausfahrt werden durch die Fahrzeughalle gegenüber dem geplanten Wohngebiet abgeschirmt. Derzeit finden jährlich rund 100 Einsätze pro Jahr statt. Fahrzeugwartung, Übungsbetrieb und ein Großteil der Einsatzfahrten finden im aus schalltechnischer Sicht unkritischen Tagzeitraum statt. Nur ein geringer Teil der rund 100 Einsätze pro Jahr sind Noteinsätze im Nachtzeitraum mit Martinshorneinsatz bei der Ausfahrt vom Feuerwehrgelände auf die öffentliche Straße. Mit der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr und dem geplanten Neubau der Fahrzeughalle ist weder eine Erweiterung des Fuhrparks noch der Einsatzhäufigkeit verbunden. Eine Zunahme der bisher als verträglich eingestuften Geräuscheinwirkungen, welche die Aktivitäten auf dem Feuerwehrgelände an stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Feuerwehrgeländes verursachen, ist durch die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr nicht zu erwarten.

⁷ Bebauungsplan Nr. 120 „Kastanienpassage“ der Gemeinde Zeuthen, Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Juni 2006

Fluglärmwirkungen

Der „Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)“ (Stand: ergänzendes Verfahren, Entwurf in der Fassung vom 20.09.2005) legt eine raumordnerische Planungszone „Siedlungsbeschränkung“ in der Umgebung des geplanten Flughafens Berlin- Brandenburg fest, innerhalb der zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse neue Wohngebiete nicht geplant werden dürfen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 120 „Kastanienpassagen“ liegt vollständig außerhalb des festgelegten Siedlungsbeschränkungsbereichs. Die Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb des Plangebiets unterliegt damit unter Fluglärmgesichtspunkten keiner Einschränkung.

Lärmschutzmaßnahmen

Wegen der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 durch den Verkehrslärm der Bahnstrecke und der L 401 sind zum Schutz der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgesehenen Misch und Wohngebiete Vorkehrungen zum Lärmschutz erforderlich. Der notwendige Schallschutz soll durch passive Maßnahmen sichergestellt werden. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Die Anforderungen sind abhängig von den Lärmpegelbereichen, in denen die fraglichen Nutzungen liegen. Die Lärmpegelbereiche werden vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ abgeleitet. Dieser maßgebliche Außenlärmpegel bezieht sich auf den Tagzeitraum. Er ist gemäß Punkt 5.5 der DIN 4109 unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln. Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im ungünstigsten Fall bei freier Schallausbreitung, d.h. ohne Berücksichtigung der Schallabschirmung durch bestehende oder geplante Gebäude ermittelten Lärmpegelbereiche sind in Karte 3 dargestellt.

Der passive Schallschutz wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgendermaßen festgesetzt:

passiver Schallschutz

1.6 „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)“

Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen folgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB Raumarten	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Soweit bei nicht geschlossenen Türen und Fenstern im Rauminnern nachfolgende Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel/Std.) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, zu sorgen (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall):

*Schlafräume nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 30 dB,
Wohnräume tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 35 dB,
Büroräume tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 40 dB,
Läden tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 45 dB,*

Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass zur Sicherstellung der o.g. Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen.“

Ausnahmen

Solche Ausnahmen können insbesondere für die von den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten (Ost- und Nordfassaden) der bestehenden und geplanten Gebäude zugelassen werden (vgl. DIN 4109, Punkt 5.5.1).

Lage der Lärmpegelbereiche

Die Lage der Lärmpegelbereiche ist der folgenden Abbildung zu entnehmen. Zudem ist die Lage der Lärmpegelbereiche in die Planzeichnung aufgenommen worden.



„Pflanzstreifen“

Zur Reduzierung des immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotenzials P&R-Platz in unmittelbarer Nähe zur Kleingartenanlage ist ein Pflanzstreifen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB) als Grünfestsetzung erfolgt. (Textliche Festsetzung Ziffer 2.4). Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass die Kleingartennutzer durch die Parkplätze nur eingeschränkt betroffen sind, da sich die Nutzungszeiten der Kleingärtner mit denen der P&R-Nutzer nur marginal überschneiden und die Erholungsnutzung der Kleingärten nicht wesentlich eingeschränkt wird.

2.2 Grünfestsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 1 a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Ebene des Bebauungsplanes abschließend zu bewerten und zu bewältigen.

Die im Zuge der Aufstellung des Grünordnungsplans erstellte Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung ergibt, dass innerhalb des Plangebietes die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die baurechtlichen Festsetzungen ermöglicht werden, nicht vollständig ausgeglichen werden können. Deshalb werden zusätzlich Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches vorgeschlagen.

Die sich aus dem erstellten Grünordnungsplan ergebenden Maßnahmen zur Gewährleistung einer hohen ökologischen und landschaftsplanerischen Qualität werden vollständig in den Bebauungsplan übernommen, sofern dies der § 9 des BauGB zulässt. Der Ausgleich wird somit vollständig erbracht. Eine detaillierte Beschreibung und Erläuterung der einzelnen Maßnahmen ist dem Textteil des Grünordnungsplanes zu entnehmen. Die Bestandteile des Grünordnungsplanes werden Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Hinsichtlich der Alleen handelt es sich gemäß § 31 BbgNatSchG um „Gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft“. Da Alleebäume in der Alten Poststraße und der Schulstraße vom Eingriff betroffen sind, wurde eine Ausnahmegenehmigung nach § 36 BbgNatSchG in der Fassung vom 25.06.1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (Gesetzblatt I/97, S.140) beantragt und seitens der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 21.11.01 erteilt.

Bei den Festsetzungen zum Ausgleich handelt es sich um

- öffentliche Grünflächen,
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB) sowie um
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a + b BauGB)

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Parkanlage“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet werden Flächen westlich des Selchower Flutgrabens und westlich der Schulstraße als öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Entlang des Selchower Flutgrabens ist ein uferbegleitender Grünzug einschließlich eines Fuß- und Radwegs vorgesehen.

Die öffentlichen Grünflächen westlich der Schulstraße sichern vorhandene Baumbestände und damit den durchgrünten Charakter des Plangebiets.

Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Abstandsgrün“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Östlich des Selchower Flutgrabens sowie an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze westlich des Grabens und westlich des Parkplatzes P3 werden weitere Grünflächen festgesetzt. Sie dienen dazu Abstände zu den angrenzenden Nutzungen zu schaffen und werden entsprechend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün festgesetzt.

Erhalt von Einzelbäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der Baumschutz genießt in diesem Verfahren einen hohen Stellenwert. Im Vorfeld der Planung wurde ein Baumkataster erstellt. Rechtlich zu unterscheiden sind zum einen die Alleebäume, die gesetzlich geschützt sind sowie die Einzelbäume, die Schutz über die Baumschutzsatzung genießen. Aufgrund der hohen Bedeutung der Bäume, werden in den durch die geplanten baulichen Erweiterungen betroffenen Abschnitten, die zu erhaltenden Einzelbäume sowohl in den Baugebieten, in der Gemeinbedarfsfläche als auch in den öffentlichen Räumen zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzung dokumentiert das Ergebnis des Abstimmungsprozesses zwischen den unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belangen.

Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um die Belange des Bodenschutzes angemessen zu berücksichtigen wird festgesetzt, dass die anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser vor Ort versickert werden und somit die Bodenfunktionen nicht mehr als nötig eingeschränkt werden.

2.1 Anlage von Versickerungseinrichtungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die unverschmutzten Niederschlagswasser von den Dächern der Gebäude und den Stellplätzen im Plangebiet sind in geeigneten Versickerungseinrichtungen auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung

zu bringen. Als geeignet sind Versickerungsmulden, Mulden-Rigolen-Systeme oder Flächenversickerung anzusehen.

Um die Versiegelung zu minimieren und damit den Belangen des Bodenschutzes und des Ortsbildes gerecht zu werden, wird die Art der Befestigung der geplanten Fuß- und Radwege und der Stellplätze festgesetzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Weg entlang des Selchower Flutgrabens zu Wartungszwecken befahrbar für ein Gewicht von 9t ausgelegt werden soll. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

2.2 Befestigung der Fuß- und Radwege (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen sind in wasser-durchlässiger Bauweise zu erstellen. Die Befestigung des Fuß- und Radweges entlang des Selchower Flutgrabens ist teilversiegelt möglich.

2.3 Befestigung von Stellplatzflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Stellplätze sind in teilversiegelter Bauweise herzustellen. Dies gilt nicht für Fahrspuren und Zufahrten.

Flächen zum Anpflanzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Aus Gründen des Ortsbildes und des Immissionsschutzes sind entlang der Parkplätze 2 und 3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Stellplätze P 2 und P 3 liegen direkt neben der Kleingartenanlage. Um diese vor Lärm zu schützen, erfolgt eine Abpflanzung. Die Hauptnutzung der P+R-Parkplätze ist in der Regel von Montag bis Freitag. Die stärkste Frequentierung wird zudem morgens zwischen 7 und 8 Uhr und abends zwischen 16 und 18 Uhr stattfinden. Die Kleingärten werden hauptsächlich am Wochenende und in den Abendstunden genutzt, so dass sich keine allzu großen Überschneidungen ergeben. Art und Umfang der Bepflanzung wird über die folgende textliche Festsetzung konkretisiert:

2.4 Pflanzstreifen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Die mit Bindungen für Bepflanzungen versehenen Pflanzstreifen entlang der Parkplätze 2 und 3 sind auf einer Fläche von 135 m² mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen, zu sichern und zu pflegen. Die Sträucher sind in der Qualität Solitär, 3x verpflanzt, mit Ballen zu liefern und zu pflanzen.

Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entsprechend den Aussagen des Grünordnungsplanes werden als Ausgleich für die Eingriffe in die bestehenden Baumbestände Baumpflanzungen im Plangebiet festgesetzt. Der Grünordnungsplan schlägt zwar Standorte vor, weist jedoch daraufhin, dass die endgültigen Standorte erst in Abstimmung mit den Leitungsträgern im Rahmen der konkreten Planung festgelegt werden können. Die Integration der Maßnahme erfolgt deshalb textlich, um Spielräume hinsichtlich der konkreten Standorte zu belassen. Die Baumpflanzungen sollen vorzugsweise die lückigen Alleen im Plangebiet ergänzen. Deshalb werden auch die Arten entsprechend der bestehenden Alleen explizit festgesetzt. Als weitere potenzielle Pflanzflächen kommen die öffentlichen Grünflächen, die Parkfläche P1 sowie auch die nicht überbauten Grundstücksflächen der Mischgebiete MI 1 und des Allgemeinen Wohngebietes WA in Betracht. Insgesamt sind auf diesen Flächen entsprechen der Bilanzierung des Grünordnungsplanes 12 Bäume zu pflanzen. Die textliche Festsetzung lautet:

2.5 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den Straßenverkehrsflächen, der öffentlichen Parkfläche P1, den öffentlichen Grünflächen, den Mischgebieten MI 1 und/oder dem Allgemeinen Wohngebiet sind insgesamt 12 Bäume der Arten Tilia (Linden) und Aesculus (Kastanie) in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16-18cm, m. Ballen zu pflanzen.

Fassaden- und Dachbegrünung

Zur Minimierung der Eingriffe in das bestehende Orts- und Landschaftsbild sind Fassaden fensterloser Gebäude sowie Flachdächer zu begrünen. Dies wird über die textliche Festsetzung 2.6 gesichert.

2.6 Fassaden- und Dachbegrünung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die fensterlosen Fassaden von Gebäuden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Flachdächer sind außerhalb von Dachfenstern oder Lichteinlässen mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen.

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Die ermittelten Eingriffe können nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. Deshalb sieht der Grünordnungsplan zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf gemeindeeigenen Flächen vor. Im einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen, die als Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen werden:

Maßnahme A1

Aufgrund der Eingriffe in die vorhandenen Baumbestände sind zusätzlich zu den festgesetzten Baumpflanzungen im Plangebiet weitere 30 Bäume in der Gemeinde Zeuthen auf gemeindeeigenen Flächen, vorzugsweise in Ergänzung vorhandener Alleen, zu pflanzen.

A1. Anpflanzen von Bäumen

In der Gemeinde Zeuthen sind in Ergänzung vorhandener Alleen 30 Bäume der Arten Tilia (Linden) und Aesculus (Kastanie) in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16-18cm, m. Ballen zu pflanzen

Die zusätzliche Bodenversiegelung kann nicht im Plangebiet ausgeglichen werden. Als Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sollen die Maßnahmen A2 und A3 umgesetzt werden. Dabei handelt es sich zum einen um die Sanierung und ökologische Aufwertung einer Regenwasserrückhalteanlage auf einer gemeindeeigenen Fläche und zum anderen um weitere Pflanzungen von Einzelbäumen in der Gemeinde Zeuthen, ebenfalls auf gemeindeeigenen Flächen und vorzugsweise in Ergänzung vorhandener Alleen.

Maßnahme A2

A2. Naturnahe Sanierung der Regenrückhaltebecken Flurstück 47, Flur 4, Gemarkung Miersdorf

Das Flurstück 47, Flur 4, Gemarkung Miersdorf wird einschließlich der vorhandenen Regenrückhaltebecken im Rahmen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung saniert und ökologisch aufgewertet.

Lage der Ausgleichsfläche Maßnahme A2



Maßnahme A3

A3. Anpflanzen von Bäumen

In der Gemeinde Zeuthen sind in Ergänzung vorhandener Alleen 15 Bäume der Arten *Tilia* (Linden) und *Aesculus* (Kastanie) in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16-18cm, m. Ballen zu pflanzen

Konkrete Erläuterungen zu den einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Erläuterungen des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen können die Eingriffe in die Baumbestände und die zusätzliche Bodenversiegelung vollständig ausgeglichen werden. Die Sicherung der Umsetzung und die Refinanzierung werden über Verträge und durch einen kommunalen Selbstbindungsbeschluss gewährleistet. Zur Klarstellung werden gemäß § 1a BauGB Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich den Eingriffen zugeordnet. Die Zuordnung dient als Basis für die anteilige Refinanzierung der Maßnahmen. Die Festsetzung entspricht den Vorgaben des Grünordnungsplanes und lautet wie folgt:

Zuordnungsfestsetzung

(§ 1a BauGB)

2.6 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Das Flurstück 47, Flur 4, Gemarkung Miersdorf und die darauf durchzuführende Maßnahme A2 sowie die Maßnahme A3 (siehe Hinweise) sind als Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

zu 3,69% den Baugrundstücken im Wohngebiet

zu 9,64% den Baugrundstücken in den Mischgebieten MI 1,

zu 19,87% der Gemeinbedarfsfläche,

zu 4,47% dem Rad- und Fußweg

zu 44,33% den Straßenverkehrsflächen und

zu 8,12% der öffentlichen Parkfläche P1

zu 9,88% der öffentlichen Parkfläche P3

zugeordnet.

Die Maßnahme A1 (siehe Hinweise) ist als Ausgleichsmaßnahme

zu 28,00% der Gemeinbedarfsfläche,

zu 26,20% den Baugrundstücken in den Mischgebieten MI 1,

zu 17,80% den Straßenverkehrsflächen und dem Rad- und Fußweg,

zu 28,00% den öffentlichen Parkplätzen.

zugeordnet.

Die in der textlichen Festsetzung 2.5 festgesetzte Maßnahme A4 ist als Ausgleichsmaßnahme den Mischgebieten MI 1 und MI 4 zugeordnet.

2.3 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)

Gestaltung

Bei den örtlichen Bauvorschriften nach Bauordnungsrecht handelt es sich um Gestaltungsvorschriften, die nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO festgesetzt werden.

Es werden sowohl Festsetzungen für die Gestaltung der Baugebiete als auch für die Gemeinbedarfsfläche aufgenommen. Die örtlichen Bauvorschriften wurden im Rahmen der Anpassung an das neue Projekt überarbeitet. Im Ergebnis sind die Festsetzungen nun stärker nach Teilräumen differenziert, reduziert sowie in den Formulierungen hinsichtlich der Rechtssicherheit verbessert worden.

Keine historische
Prägung, dennoch
eigene Identität schaf-
fen

Grundsätzlich soll den Bauherren eine große Freiheit für die Gestaltung der Baukörper zugebilligt werden. Im Gegensatz zu Bebauungen, die unmittelbar an eine bestehende, historisch geprägte Bausubstanz anschließen, bildet der Bereich am Selchower Flutgraben einen relativ eigenständigen Siedlungsbereich. Der Charakter des Ortsmittelpunkts kann über die Gestalt der Gebäude beeinflusst werden, obgleich nicht zu restriktive und stark die Freiheit des Einzelnen einschränkende Vorgaben gemacht werden sollen. Dennoch sollten die Baukörper durch gezielte einzelne Vorgaben eine eigene Identität erhalten, die auch der bestehenden Kleinteiligkeit der Gemeinde Zeuthen Rechnung trägt. Wichtig wird in diesem Zusammenhang auch das Erscheinungsbild der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sein. Die Festsetzungen tangieren den Bestand nur bei Änderungen (Bestandsschutz).

Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche besitzen eine große Bedeutung für das Erscheinungsbild und den Charakter eines Baugebiets. Mit der Festsetzung 3.1 sollen insbesondere Mauern sowie Zäune verhindert werden. Die Festsetzung wird auf das Mischgebiet MI 1 beschränkt, da in den anderen Bereichen aus Gründen der Nutzung oder des privaten Charakters ein Ausschluss von Einfriedungen nicht der planerischen Zielstellung entspricht.

3.1 Einfriedungen: Im Mischgebiet MI 1 und im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Einfriedungen, die ein Grundstück von einer öffentlichen Verkehrsfläche oder einer öffentlichen Grünfläche trennen, nicht zulässig.

Fassaden

Die Fassadengestaltung bestimmt in erheblichem Maße das zukünftige Erscheinungsbild des zentralen Bereichs. Um ein in einigen wenigen Aspekten ein vereinheitlichtes Fassadenbild zu erzielen, werden Regelungen bezüglich der zu verwendenden Materialien und der Farbgebung getroffen. Für die Beschränkung der Farben ist das RAL - Design - System geeignet. Hier sollen Weiß- und Grautöne nahezu ohne Farbgehalt (Buntheit kleiner 10) sowie sehr helle Farben (Helligkeit nicht größer 90) ausgeschlossen werden.

3.2 Fassaden: Als Fassadenmaterialien sind überwiegend Putzflächen oder Klinker zulässig. Kombinationen mit Holz, Metall und/oder Glas sind zulässig. Sie sind in sämtlichen Bunttönen zulässig, die Helligkeit darf jedoch nach dem RAL - Design - System nicht größer als 90, die Buntheit nicht kleiner als 10 sein.

Dächer

Ebenso wie die Fassaden ist auch die Dachlandschaft, insbesondere an diesem exponierten Standort, genauer zu betrachten. Um das bestehende ortstypische Erscheinungsbild zu erhalten, werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.4 Regelungen zu den Aspekten Dacheindeckung, Dachform, Dachneigung, Farbgebung sowie Dachüberständen und -aufbauten für die Mischgebiete MI 2 und MI 3 getroffen:

3.3 Dächer in den Mischgebieten MI 2 und MI 3

In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sind glasierte und glänzende Dacheindeckungen unzulässig.

Die Gebäude müssen eine Dachneigung zwischen 38° und 50° Grad aufweisen. Dies gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anbauten. Bei bestehenden Gebäuden darf in Ausnahmefällen von den Dachneigungen abgewichen werden.

Dachöffnungen (Dachgauben, Dachfenster, Einschnitte etc.) dürfen einen Anteil von 20% der jeweiligen Dachflächen nicht überschreiten. Dabei sind Dachflächen mit unterschiedlichen Ausrichtungen getrennt zu betrachten.

Solaranlagen sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig.

Antennen

Antennen können das Ortsbild stark beeinträchtigen. Da jedoch ein kompletter Ausschluss von Antennen an den Außenseiten von Gebäuden die Grundrechte der Nutzer einschränken würde, sind Antennen entweder unter Dach oder an der jeweils straßenabgewandten Seite zu installieren. Dem öffentlichen Straßenraum wird von Seiten der Gemeinde ein höheres Gewicht beigemessen als dem nordöstlich verlaufenden Grünzug. Die entsprechende Festsetzung 3.4 lautet:

3.4 Antennen: *Antennen sollen unter Dach angebracht werden. Bei Anbringung von Antennen auf dem Dach oder an Fassaden sind diese auf der, der Erschließungsstraße abgewandten Seite anzubringen.*

Garagen, Carports und Anbauten

Anbauten und Garagen werden oftmals in Containerbauweise auf Grundstücken abgestellt oder in Einfachbauweise errichtet und stören das Erscheinungsbild der Siedlung erheblich. Zusätzlich zu der textlichen Festsetzung 1.3, die die Errichtung von Garagen und Carports in den Vorgartenzonen einschränkt, wird die folgende Festsetzung 3.5 getroffen, um sie der Hauptnutzung in ihrem Erscheinungsbild unterzuordnen:

3.5 Garagen, Carports und Anbauten: *Garagen und Carports sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur in Angliederung an Hauptgebäude zulässig. Ausnahmen können in Einzelfällen zugelassen werden. Anbauten und Garagen müssen sich in Material und Farbgebung den jeweiligen Hauptgebäuden anpassen und unterordnen.*

Umgang mit Verstößen

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften auch wirksam ahnden zu können, werden in der folgenden Festsetzung Ordnungswidrigkeiten definiert:

3.6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 87 BbgBO handelt, wer

- *Einfriedungen anders als in 3.1 festgelegt ausführt,*
- *Fassaden anders als in 3.2 festgelegt ausführt,*
- *entgegen 3.3 Dacheindeckungen mit glasierten oder glänzenden Dachziegeln vornimmt oder andere Dachneigungen verwendet,*
- *Antennen anders als in 3.4 festgelegt anbringt,*
- *Garagen und Carports entgegen 3.5 in Material und Farbe nicht dem Hauptgebäude untergeordnet gestaltet.*

2.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche des Selchower Flutgrabens Der Selchower Flutgraben ist gemäß Brandenburgisches Wasserhaushaltsgesetz ein Gewässer zweiter Ordnung.

Die Wasserfläche wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Aufgrund der Einwendung des Wasser- und Bodenverbandes „Dahme-Notte“ wurde am Selchower Flutgraben ein Öffentlicher Grünstreifen, mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Dieser dient zur Sicherung und Bewirtschaftung der Flächen.

Flughafen Berlin-Schönefeld GmbH

Flächen im Bereich der Goethestraße und der Schulstraße sowie die Flurstücke 49/1 und 54 im Bereich des Selchower Flutgrabens unterliegen als „dauernd zu beschränkende Fläche“ und „vorübergehend in Anspruch zu nehmende Fläche“ nach § 8a Abs.1 Luftverkehrsgesetz einer Veränderungssperre.

In den Grunderwerbsplänen G 0600.9 und G 601.0 des Planfeststellungsantrages sind auf Teilflächen ggf. Maßnahmen im Bereich der Brückenbauwerke Schulstraße und Goethestraße notwendig. Die Beschränkung betrifft die Zugänglichkeit dieser Brückenbauwerke und ggf. die Einbringung und Unterhaltung von Steinschüttungen im Gewässer. Dies dient der Sicherung der Abflussleistung und der Standsicherheit der Brückenbauwerke. Auf dem Flurstück 49/1 sind zusätzlich Ausbaumaßnahmen des Grabens vorgesehen (Plan G-0601.0). Hier soll neben einer Entschlammung ggf. die Böschungshöhe um 20-30 cm erhöht und damit die Aufnahmekapazität verbessert werden.

Die Flächen, die durch das Planfeststellungsverfahren mit einer Veränderungssperre belegt sind, werden aufgrund der Einwendung nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

2.5 Hinweise auf der Planzeichnung

Allgemein

Hinweise auf der Planzeichnung haben keinen Normcharakter, sollten aber im weiteren Verfahren Beachtung finden. Sie zielen auf wünschenswerte Handlungsweisen von Akteuren ab (Empfehlung), dienen einer besseren Verständlichkeit des Plans (Klarstellung), weisen auf außerhalb des Planungsrechts liegende gesetzliche Pflichten hin oder geben wünschenswerte Zielstellungen an, die nicht festgesetzt werden können oder keinen Festsetzungscharakter haben sollen.

Die Hinweise wurden im Rahmen der Aktualisierung des Plans überarbeitet:

1. BauNVO: Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl.I S.132)
2. Grundlage für den Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bildet die eingriffsrechtliche Bilanzierung des Grünordnungsplans.
3. Die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen ist spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der Anwachsphase von drei Jahren die Neupflanzungen fachgerecht zu pflegen und zu bewässern. Bei Abgang ist die Bepflanzung entsprechend zu ersetzen.
4. Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von Pestiziden und Düngern auszuschließen.
5. Die Freiraumbeleuchtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mit insektenschonenden Lichtquellen (Natriumdampflampen) erfolgen.
6. Pflanzscheiben sollten gemulcht oder bei Gehölzen unterpflanzt werden.
7. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in vollem Umfang anzuwenden.
8. Für den Unterbau sollen keine belasteten Materialien verwendet werden.
9. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde gemäß Brandenburgischem Denkmalschutzgesetz (BbGDSchG) meldepflichtig sind, d.h. dass die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen ist.

10. An Wasserläufen ist einseitig ein mindestens 5,00 m breiter Arbeitsstreifen (ab Böschungsoberkante) vorzusehen. Der Rad- und Fußweg am Selchower Flutgraben innerhalb der Grünfläche kann auch zu Zwecken der Unterhaltung des Selchower Flutgrabens befahren werden.

Der Weg wird mit schwerer Technik (bis 15 Tonnen) befahren, dementsprechend ist der Fußweg mit verstärktem Unterbau und einer belastbaren Bordeinfassung auszulegen. Es wäre zweckmäßig, die unmittelbar an den Gehweg angrenzenden Flächen als Schotterrasen auszuführen. Weiterhin ist mindestens eine offene Zufahrt zum Graben vorzusehen, entweder direkt über die Schulstraße oder über den Parkplatz P1.

Spätere Mehraufwendungen, die durch eine erschwerte Grabenunterhaltung (Handmähd etc.) entstehen würden, gehen zu Lasten des Verursachers.

11. Die Eingriffe können nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Deshalb sind entsprechend dem Grünordnungsplan die folgenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgesehen:

- aufgrund der Eingriffe in die vorhandenen Baumbestände

A1. Anpflanzen von Bäumen

In der Gemeinde Zeuthen sind in Ergänzung vorhandener Alleen 30 Bäume der Arten Tilia (Linden) und Aesculus (Kastanie) in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16-18cm, m. Ballen zu pflanzen

- aufgrund zusätzlicher Bodenversiegelung:

A2. Naturnahe Sanierung der Regenrückhaltebecken Flurstück 47, Flur 4, Gemarkung Miersdorf

Das Flurstück 47, Flur 4, Gemarkung Miersdorf wird einschließlich der vorhandenen Regenrückhaltebecken im Rahmen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung saniert und ökologisch aufgewertet.

A3. Anpflanzen von Bäumen

In der Gemeinde Zeuthen sind in Ergänzung vorhandener Alleen 15 Bäume der Arten Tilia (Linden) und Aesculus (Kastanie) in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16-18cm, m. Ballen zu pflanzen

Die Umsetzung der Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird über städtebauliche Verträge bzw. durch einen Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde gesichert.

12. Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu sichern und langfristig zu erhalten.

3 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 Ver- und Entsorgung

Medien	Eine grundsätzliche Versorgung des geplanten Gebietes ist mit allen Medien möglich. Die konkrete Planung wird nach Verkauf der Flächen durch die Gemeinde Zeuthen im Rahmen der Erschließung erstellt.
Niederschlagswasser	Die Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken sollen vollständig auf den Grundstücken versickert werden. Im Übrigen gilt die Regenwasserkonzeption der Gemeinde Zeuthen. Die Umsetzung der Konzeption ist mit der Erschließungsplanung zu klären.
Wasser	Gemäß Stellungnahme des Märkischen Abwasser- u. Wasserzweckverband sind folgende Punkte zu beachten: Die im Planbereich vorhandenen bebauten Grundstücke sind über die im öffentlichen Straßenraum Alte Poststraße vorhandenen zentralen Anlagen zur Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV bereits erschlossen. Im Bereich der im B-Plan ausgewiesenen geplanten Neubebauung an der Schulstraße ist derzeit kein zentraler öffentlicher Schmutzwasserkanal vorhanden, so dass hier im Rahmen der Planfortschreibung die Möglichkeit der Schmutzwasserableitung in die vorhandenen Anlagen zu prüfen und gegebenenfalls eine Erweiterung der vorhandenen Schmutzwasseranlagen zu planen ist. Die Erschließung ist in Abstimmung mit dem MAWV und unter Berücksichtigung einer Einordnung in dessen Wirtschaftsplan zu planen. Aus diesem Grund wird die weitere Beteiligung am Verfahren gewünscht. Bezüglich der Festsetzungen zu Baumpflanzungen wird auf die Einhaltung der erforderlichen Abstände und Schutzstreifenbreiten gemäß Technischen Mitteilungen des DVGW Hinweis GW 125, Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen verwiesen.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers der Gemeinde Zeuthen in unmittelbarer Nähe der Bahnstrecke Berlin-Cottbus sowie der S-Bahnlinie Berlin – Königs Wusterhausen mit dem Bahnhof der S-Bahn „Zeuthen“. Die äußere Erschließung ist mit der Landesstraße Goethestraße vorhanden.

Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse befinden sich in einer Entfernung von ca. 7 km (BAB 113, Anschluss Berlin-Grünau) und ca. 5 km (BAB 10, Anschluss Königs Wusterhausen). Die durch die Ortsmitte Zeuthens verlaufende Landesstraße L 401 führt in nördlicher Richtung nach Eichwalde und Berlin-Grünau und in südlicher Richtung als Landesstraße L 402 nach Königs Wusterhausen. Sie berührt als Goethestraße die südliche Grenze des Plangebiets. Mit der Schulstraße besteht eine Verbindung in nördlicher Richtung und mit der Schillerstraße als Weiterführung eine direkte Verbindung nach Eichwalde.

Die verkehrliche Anbindung zur westlich der Bahn liegenden Ortslage ist aufgrund der Trennwirkung der Bahnlinie weniger günstig. Es ist eine Über- bzw. Unterquerung des Gleiskörpers erforderlich, welche den bestehenden Schrankenübergang entlasten würde.

Eine im Flächennutzungsplan vorgeschlagene Variante zur Anbindung des Wohngebiets Zeuthener Winkel in südlicher Richtung besteht in der Verlängerung und den Ausbau der Alten Poststraße (zu einem späteren Zeitpunkt), welche direkt in das Plangebiet führen würde. Eine trassentechnisch unproblematische Führung entlang der Schulstraße ist vor allem aus Gründen der Schulwegsicherung auszuschließen.

Trotz der beschriebenen Trennwirkung durch die Bahnlinie befindet sich das Planungsgebiet in einer verkehrsmäßig gut erschlossenen und zentralen, Lage. Die Realisierung des Planvorhabens steht nicht in Abhängigkeit eines - grundsätzlich wünschenswerten – weiteren Bahnüberganges.

Das derzeit bestehende Erschließungsnetz ist vom Grundsatz her ausreichend für die geplanten Nutzungen. Gleichwohl besteht Handlungsbedarf sowohl in funktionaler Hinsicht (Stellflächen, Straßenfunktionen, verkehrsberuhigte Bereiche) als auch in gestalterischer Hinsicht (Kreuzungsbereiche, Platzgestaltung, Bildung von Raumkanten) unter Einbindung des bestehenden Baumbestandes und der Baumalleen. In das Planungsverfahren ging eine **Verkehrsstudie**⁸ ein, welche u. a. Aussagen zu folgenden Schwerpunkten trifft:

- Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen und Wechselwirkungen im Zusammenhang mit der Erarbeitung des B-Plans,
- Optimierungsvorschläge bzgl. des fließenden Verkehrs sowie Neuordnungsvorschläge bzgl. des ruhenden Kfz-Verkehrs,
- Attraktivierung des S-Bahnumfeldes sowie Gestaltungsvorschläge bzgl. des Kreuzungsbereiches,
- Verbesserung der Situation für Radfahrer.

Die Ergebnisse der Verkehrsstudie sind in das städtebauliche Konzept und in den Entwurf des B-Plans mit eingeflossen

Innere Erschließung
Wohngebiet

Derzeit erfolgt die innere Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr (MIV)

- a) über die in Nord-Süd-Richtung, zentral durch den Planbereich verlaufende, mit Kastanien gesäumte Allee der Schulstraße, welche an das örtliche sowie überörtliche Straßennetz (Richtung Schillerstraße sowie Kreuzungspunkt Goethestraße) angebunden ist, sowie
- b) über die im westlichen Plangebiet für den MIV als Stichstraße vom Kreuzungspunkt Goethestraße ausgehenden Alte Poststraße.

Stellplätze

Stellplätze sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Besucherstellplätze für das Mischgebiet MI 1 werden auf dem Parkplatz P 1, in der Schulstraße und der Alten Poststraße vorgehalten.

P&R-Stellplätze sind inzwischen auf den Parkplätzen P 2 und P 3 (76 Parkplätze) entstanden sowie außerhalb des B-Plangebietes entlang der Bahngleise geplant (ca. 85 Stellplätze).

Fußwegenetz

Das Straßennetz wird ergänzt durch ein straßenunabhängiges Fußwegenetz. Dieses nimmt vorhandene Wegebeziehungen auf und vernetzt das Gebiet mit den angrenzenden Baugebieten und den Landschaftsräumen.

ÖPNV-Erschließung

Das Planungsgebiet grenzt im Südwesten direkt an den S-Bahnhof Zeuthen und ist somit ausgezeichnet an den öffentlichen Nahverkehr in Richtung Berlin sowie nach Königs Wusterhausen angeschlossen, wo sich Übergänge zum Regional- sowie Fernverkehr befinden.

⁸ Studie zur verkehrlichen Entwicklung des Zentrums von Zeuthen, Schnüll & Haller, Hannover

Fußgänger- und rad-
fahrfreundliches Zent-
rum

Die Gemeinde Zeuthen plant das neue Zentrum insbesondere für Fußgänger und Radfahrer attraktiv zu gestalten. Dies wurde bereits auf der Ebene des städtebaulichen Entwurfs berücksichtigt und schlägt sich auch in planungsrechtlichen Festsetzungen nieder. Es werden zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindungen geschaffen (Zur Ausführung des Fuß- und Radweges am Selchower Flutgraben siehe auch Hinweis 10).

Die Schulstraße soll eine Tempo 30-Zone werden. Außerdem tragen die Straßenraumgestaltung und das straßenunabhängige Fußwegenetz sowie die Verknüpfung zum Landschaftsraum, zum Zeuthener See und zu den Grünzügen zu einem insgesamt familienfreundlichen Zentrum bei.

3.3 Soziale Infrastruktur

Spiel- und Freizeit-
möglichkeiten in der
Umgebung

Insgesamt stellt sich die Situation entsprechender sozialer Infrastruktur in der Gemeinde Zeuthen positiv dar. Das Angebot reicht im gesamtstädtischen Kontext von guten Bildungseinrichtungen über ein breites Spektrum an Sport- und Spielmöglichkeiten bis hin zu zahlreichen kulturellen Aktivitäten.

Bildungsangebote und
Kindergartenplätze

Im Umfeld von ca. 500 Metern ist ein Kindergarten gut und sicher erreichbar. Die Grundschule liegt ca. 800 m entfernt. Eine weiterführende Schule, die Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe Paul Dessau, liegt direkt im Umfeld des Bebauungsplanes.

3.4 Umweltgerechter Zentrumsbereich

Umweltverträglichkeit
außerhalb des Bebau-
ungsplans zusätzlich
sichern

Neben dem Bebauungsplan bestehen über die Ausführungsplanung öffentlicher Flächen sowie über privatrechtliche Veräußerungsverträge weitere Möglichkeiten, einen hohen Standard an Umweltverträglichkeit zu sichern.

Öffentlicher Raum

Bei den Ausführungsplanungen und der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Raum sollte im Detail darauf geachtet werden, wie eine Verschattung der Gebäude möglichst gering gehalten werden kann.

3.5 Eigentumsverhältnisse/ Bodenordnung

Städtisches Eigentum

Die für die Neubebauung vorgesehenen Flächen entlang der Schulstraße einschließlich der Feuerwehr, befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Die Gemeinde beabsichtigt, die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke, zum Zwecke der Bebauung des Zentrums an Dritte zu vergeben.

Kläranlage

Die Kläranlage ist nicht mehr in Betrieb und kann zurückgebaut werden.



3.6 Altlasten / Baugrund

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich nach Aussagen des Landesumweltamtes Brandenburg vom 06.09.1999 keine Altlastenverdachtsflächen (ALVF). Zuständig für die Erfassung und Bearbeitung von Altlastenverdachtsflächen ist lt. § 31 ff. des Brandenburgischen Abfallgesetzes (BbgAbfG) die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald.

Maßnahmen zum Schutz des Bodens werden in den grünplanerischen Festsetzungen berücksichtigt.

3.7 Kosten und Finanzierung der Durchführung des Bebauungsplans

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen unterschiedliche Kosten wie u.a.

- Grunderwerb
- Planungskosten
- Kosten für Erschließungsmaßnahmen und
- Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

3.8 Sonstige Hinweise aus der Trägerbeteiligung

Brandenburgisches
Landesamt für Verkehr
und Straßenbau, Cott-
bus

- Gegen eine städtebauliche Aufwertung des sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum S-Bahnhof Zeuthen befindlichen Ortszentrums mit den Nutzungen Wohnen, Handel und Versorgung, bestehen von Seiten des Brandenburgischen Landesamtes für Verkehr und Straßenbau, Cottbus keine Einwände. Die Attraktivierung der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel wird durch die vorliegende Planung unterstützt (Einordnung P+R, Schaffung von Radwegeverbindungen) und positiv bewertet.
- Luftrechtliche Belange werden durch die Planung nicht berührt, wenn die vorhandenen, ortsüblichen Bauhöhen durch geplante bauliche Anlagen nicht überschritten werden. Dieses dürfte mit der angegebenen Anzahl von max. 4 Vollgeschossen der Fall sein.

Landesumweltamt
Brandenburg

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Folgende Forderungen sind bei Realisierung des Planes einzuhalten:

- Anfallendes Niederschlagswasser ist dem Grundwasser zuzuführen.
- Soll überschüssiges Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet werden, ist die wasserrechtliche Genehmigung von der Unteren Wasserbehörde einzuholen.
- Soll überschüssiges Niederschlagswasser in einen Straßengraben eingeleitet werden, erfordert dies die Zustimmung der zuständigen Straßenmeisterei.

Wasser- und Boden-
verband „Dahme-
Notte“

- An Wasserläufen ist einseitig ein mindestens 5,00 m breiter Arbeitsstreifen (ab Böschungsoberkante) vorzusehen.
- Zur Beschattung eines Wasserlaufes ist eine Uferbepflanzung anzuordnen.
- Die Einleitstellen sind so zu sichern, dass eine Beschädigung des Wasserlaufes nicht möglich ist.
- Der Verband hat Veranlagungsregeln für die Finanzierung von Erschwernissen durch den Ausschuss beschlossen, es kann zu einer Erhebung von Einleitgebühren kommen.
- Spätere Mehraufwendungen bei der Unterhaltung von Wasserläufen gehen zu Lasten des Verursachers.
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können mit dem Verband abgesprochen werden.

Landkreis Dahme-
Spreewald, Amt für
Kreisentwicklung und
Denkmalpflege

- Aus kreislicher Sicht bestehen keine Bedenken. Die städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Ortszentrums werden ausdrücklich unterstützt.

- | | |
|---|---|
| Landkreis Dahme-Spreewald, Untere Bauaufsichtsbehörde | <ul style="list-style-type: none">• Zur Durchführung wirksamer Löschmaßnahmen im Brandfall muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Als ausreichend im Sinne der allgemeinen technischen Richtlinie, insbesondere der DVGW 405, können für die vorgesehene Bebauung 800 l/min für den Zeitraum von 2 Stunden angesehen werden, wobei die Entnahmestelle in einer Entfernung von 100 m vorhanden sein muss. Die Zugänglichkeit und jederzeitige Entnahmemöglichkeit von Löschwasser durch die Feuerwehr muss bereits in der Bauphase vorhanden und möglich sein.• Für Gebäude mittlerer Höhe (Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleiten bestimmter Stellen von mehr als 8 m über der Geländeoberfläche) ist der zweite Rettungsweg bauseitig über eine weitere notwendige Treppe sicherzustellen. |
| Landkreis Dahme-Spreewald, Untere Naturschutzbehörde | <ul style="list-style-type: none">• Bezüglich der Maßnahme A2 (Sanierung der Regenrückhaltebecken) ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Maßnahme ein Ausführungsplan vorzulegen. Beginn und Abschluss der Maßnahmen sind schriftlich anzuzeigen. |
| Landkreis Dahme-Spreewald, Kataster- und Vermessungsamt | <ul style="list-style-type: none">• Es liegt eine vermessungstechnische Grundlage aus dem Jahre 1999 vor. |
| Brandenburgisches Straßenbauamt Wünsdorf | <ul style="list-style-type: none">• Dem BSBA Wünsdorf ist für den Knotenpunkt L 401/Schulstraße die entsprechende Entwurfsplanung /Ausführungsplanung für den Straßenbau vorzulegen. |
| Polizeipräsidium Potsdam, Schutzbereich Dahme-Spreewald | <ul style="list-style-type: none">• Die Geschwindigkeit (Tempo 30) soll durch bauliche Maßnahmen (z.B. Aufpflasterungen) linear niedrig gehalten werden.• Es ist ausreichender Raum für den ruhenden Verkehr zuschaffen.• Die unabhängig und getrennt vom Straßenverkehr geführten Fuß- und Radwege (behindertengerecht) sind positiv zu bewerten. Ein Anschluss an das überörtliche Radwegenetz sollte in Erwägung gezogen werden.• Zweckmäßige Ausleuchtung der Verschwenkung Schulstraße in die Alte Poststraße; die Sichtachsen der Kraftfahrer sollten nicht durch Bepflanzungen beeinträchtigt werden.• Die Ver- und Entsorgung der Anlieger sollte gewährleistet werden; insbesondere sind an Wendemöglichkeiten für die entsprechenden Fahrzeuge zu denken. |
| Freiwillige Feuerwehr Zeuthen | <ul style="list-style-type: none">• Der durchschnittliche Wendekreis eines Feuerwehrfahrzeuges beträgt ca. 16 m. Der Abstand zwischen Ausfahrt des Geräteshauses und dem Straßenrand beträgt aber weniger als 12,5m. Bei der Festsetzung der Breite der Alten Poststraße sollte die Ausführungsplanung dies berücksichtigen. |
| Flughafen Berlin-Schönefeld GmbH | <ul style="list-style-type: none">• Flächen im Bereich der Goethestraße und der Schulstraße sowie die Flurstücke 49/1 und 54 im Bereich des Selchower Flutgrabens unterliegen als „dauernd zu beschränkende Fläche“ und vorübergehend in Anspruch zu nehmende Fläche nach § 8a Abs.1 Luftverkehrsgesetz einer Veränderungssperre (vgl. Punkt 2.4: Nachrichtliche Übernahmen). |

DB Netz AG

- Gemäß Artikel 1 § 2 Eisenbahnneuordnungsgesetz - ENeuOG vom 27.12.1993 (BGGL. I S. 2378)- ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn Verfügungsberechtigt. Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstücksteile, über die die Deutsche Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG Verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellte Bahnanlagen zu verstehen sind.
- Grundsätzlich ist bei Planungen zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 der BbgBO kommt. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen.
- Wir weisen darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.
- Das Errichten, Betreiben und der Abbruch baulicher Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik und unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften zu erfolgen. Für alle zu Schadenersatz verpflichtenden Ereignisse, die aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb abgeleitet werden können und sich auf Eisenbahnflurstücke und auf darauf befindliche Sachen auswirken, haftet der Bauwerber bzw. der Bauherr.
- Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen muss für Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten für die Mitarbeiter der Deutschen Bahn AG jederzeit zugänglich sein.
- Für Be- und Entwässerungsleitungen sind eigene Anlagen zu errichten. Gleichgelagerte Anlagen und Bahngräben der DB Netz AG dürfen nicht genutzt werden oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Die Ableitung von Trauf- und Regenwasser hat grundsätzlich bahnabgewandt zu erfolgen.
- Grenzmarkierungen und Kabelmerkmale der Deutschen Bahn AG dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden.
- Vorhandene Leitungen und Kabel der Deutschen Bahn AG sind nicht zu überbauen und während der Bauphase nicht zu beschädigen. Dazu sind rechtzeitig vor Baubeginn die Kabelmerkblätter bei der Deutschen Bahn AG einzuholen. Der ungehinderte Zugang von Kabeln und Leitungen für Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten ist jederzeit zu gewährleisten.
- Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen im Straßenbereich sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechselung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.
- Der Betrieb und die Unterhaltung sämtlicher Verkehrsanlagen der Deutschen Bahn AG müssen grundsätzlich gewährleistet sein. Es dürfen sowohl die Signalsicht und die Profolfreiheit nicht eingeschränkt werden.

- Konkrete Planungen in Eisenbahnnähe, die noch nicht im Entwurf ausgewiesen werden, sind uns zur Einsichtnahme bzw. Prüfung vorzulegen. Dabei ist die Beachtung der tatsächlichen vorhandenen Lagebeziehungen zueinander unerlässlich.
- Wir weisen darauf hin, dass das Vorhandensein von Kabeln und Versorgungsleitungen der Bahn im mittel- und unmittelbaren Bereich außerhalb der Eisenbahnflächen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann.
- Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnanlage, die im Zuge der Realisierung von Bauleitplanung erforderlich sind, müssen besondere Anträge mit Bahnanlageplänen Maßstab 1:1000 und entsprechende Erläuterungsberichte an die (...) gestellt werden.
- Des Weiteren sind alle geplanten Baumaßnahmen im Bereich der Eisenbahn, wie Einrichten von P&R-Plätzen, Errichten von Rampen beim vorgenannten Bereich der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme und Zustimmung einzureichen.
- Unser Schreiben gilt nicht als Zustimmung der Deutschen Bahn AG für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter.
- Schadenersatzansprüche an die Deutsche Bahn AG für den Fall, dass dem Antragsteller, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder –nutzer durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form Schäden an eigentums- oder Pachtflächen oder an Sachen auf diesen entstehen, können nicht abgeleitet werden.
- Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.
- Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, vom Bauherrn zu verzichten.
- Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit aller direkt durch die geplante Bebauung und das Betreiben von baulichen Anlagen beeinträchtigten oder beanspruchten Bahnanlagen ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung zu gewährleisten.

Land Brandenburg,
Brandenburgisches
Landesamt für Denk-
malpflege und Archäo-
logisches Landesmu-
seum, Abteilung Bo-
dendenkmalpflege

- 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, Abteilung 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.
- Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Land Brandenburg,
Zentraldienst der Poli-
zei Kampfmittelbesei-
tigungsdienst

- Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

EWE AG, Bezirks-
meisterei Königs
Wusterhausen

- Für den Betrieb und Ausbau unseres Energieversorgungsnetzes gilt der Konzessionsvertrag.
- Unsere Versorgungsleitungen werden mit einer Überdeckung von ca. 0,8 m in Gehwegen bzw. Straßenseitenräumen verlegt. Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Versorgungsleitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten, wie Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u.a. problemlos durchgeführt werden können (z.B. Verbundpflaster).
- Den beauftragten Baufirmen ist der Hinweis zu geben, dass sie vor Beginn der Arbeiten bei uns Informationen über die Lage unserer Leitungen einholen müssen.

Sonstige Hinweise

- Bodenaushub ist getrennt vom Oberboden, Unterboden und geologischen Ausgangssubstrat zwischenzulagern.
- Bei Bauvorhaben sollte eine Massenbilanz erstellt werden. Ebenso sollte eine Ausweisung des Umfangs und der Belastung sowie des Verbleibs von bautechnisch bedingtem Aushub nach den technischen Regeln der LAGA erfolgen.
- Bei Tiefbauarbeiten angetroffener kontaminierter Boden bzw. anfallender kontaminierter Bodenaushub ist von einer Wiederverwendung auszuschließen und als Abfall ordnungsgemäß zu beseitigen.

3.9 Städtebauliche Flächenbilanz

		Fläche in m ²
Bau- und Verkehrsflächen		
	WA	1.320
	MI	7.590
	Gemeinbedarfsfläche	2.195
	Verkehrsfläche	5.994
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	638
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	426
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	2.804
		20.967 m²
Freiflächen		
davon	öffentliche Grünfläche/ Abstandsgrün	738
	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage	2.171
	Wasserflächen	942
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	232
		4.083m²
Summe	Gesamtfläche	25.050 m²

3.10 Übersicht textliche Festsetzungen und Hinweise

1.1 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

1.2 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den Mischgebieten nicht zulässig.

1.3 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO)

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist im Erdgeschoss die allgemein zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, Wohnen, nur ausnahmsweise zulässig.

1.4 Oberste Vollgeschosse in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 und im Allgemeinen Wohngebiet WA (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 und im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die obersten Vollgeschosse, soweit sie nicht das Erdgeschoss sind, als Dachgeschosse oder Staffelgeschosse auszubilden.

Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind oberste Geschosse, die über höchstens zwei Dritteln ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, deren Außenwände allseitig um jeweils mindestens 1,0 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

Ausnahmen für untergeordnete Bauteile, insbesondere Treppenhäuser, können zugelassen werden.

1.5 Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Carports sind nicht zwischen Verkehrsflächen und Baulinien zulässig. Ausnahmen können in Einzelfällen zugelassen werden. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports nur bis zu einer Grundstückstiefe von 20 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

1.6 „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen folgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB Raumarten	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro Räume und ähnliches
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Soweit bei nicht geschlossenen Türen und Fenstern im Rauminnern nachfolgende Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel/Std.) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, zu sorgen (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall):

Schlafräume nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 30 dB,
 Wohnräume tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 35 dB,
 Büroräume tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 40 dB,
 Läden tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 45 dB,

Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass zur Sicherstellung der o.g. Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen.“

1.7 Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf der Gemeinbedarfsfläche (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche auf der Gemeinbedarfsfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 150 % überschritten werden.

2. Grünfestsetzungen

2.1 Anlage von Versickerungseinrichtungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die unverschmutzten Niederschlagswässer von den Dächern der Gebäude und den Stellplätzen im Plangebiet sind in geeigneten Versickerungseinrichtungen auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Als geeignet sind Versickerungsmulden, Mulden-Rigolen-Systeme oder Flächenversickerung anzusehen.

2.2 Befestigung der Fuß- und Radwege (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

Die Befestigung des Fuß- und Radweges entlang des Selchower Flutgrabens ist teilversiegelt möglich.

2.3 Befestigung von Stellplatzflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Stellplätze sind in teilversiegelnder Bauweise anzulegen. Dies gilt nicht für Fahrspuren und Zufahrten.

2.4 Pflanzstreifen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Die mit Bindungen für Bepflanzungen versehenen Pflanzstreifen entlang der Parkplätze 2 und 3 sind auf einer Fläche von 135 m² mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen, zu sichern und zu pflegen. Die Sträucher sind in der Qualität Solitär, 3x verpflanzt, mit Ballen zu liefern und zu pflanzen.

2.5 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den Straßenverkehrsflächen, der öffentlichen Parkfläche P1, den öffentlichen Grünflächen, den Mischgebieten MI 1 und/oder dem Allgemeinen Wohngebiet sind insgesamt 12 Bäume der Arten Tilia (Linden) und Aesculus (Kastanie) in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16-18cm, m. Ballen zu pflanzen.

2.6 Fassaden- und Dachbegrünung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die fensterlosen Fassaden von Gebäuden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Flachdächer sind außerhalb von Dachfenstern oder Lichteinlässen mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen.

2.7 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Das Flurstück 47, Flur 4, Gemarkung Miersdorf und die darauf durchzuführende Maßnahme A2 sowie die Maßnahme A3 (siehe Hinweise) sind als Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

- zu 3,69% den Baugrundstücken im Wohngebiet
- zu 9,64% den Baugrundstücken in den Mischgebieten MI 1,
- zu 19,87% der Gemeinbedarfsfläche,
- zu 4,47% dem Rad- und Fußweg
- zu 44,33% den Straßenverkehrsflächen und
- zu 8,12% der öffentlichen Parkfläche P1
- zu 9,88% der öffentlichen Parkfläche P3

zugeordnet.

Die Maßnahme A1 (siehe Hinweise) ist als Ausgleichsmaßnahme

zu 28,00% der Gemeinbedarfsfläche,

zu 26,20% den Baugrundstücken in den Mischgebieten MI 1,

zu 17,80% den Straßenverkehrsflächen und dem Rad- und Fußweg,

zu 28,00% öffentlichen Parkplätzen

zugeordnet.

Die in der textlichen Festsetzung 2.5 festgesetzte Maßnahme A4 ist als Ausgleichsmaßnahme der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet.

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO Abs.1)

3.1 Einfriedungen

Im Mischgebiet MI 1 und im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Einfriedungen, die ein Grundstück von einer öffentlichen Verkehrsfläche oder einer öffentlichen Grünfläche trennen nicht zulässig.

3.2 Fassaden

Als Fassadenmaterialien sind überwiegend Putzflächen oder Klinker zulässig. Kombinationen mit Holz, Metall und/oder Glas sind zulässig. Sie sind in sämtlichen Bunttönen zulässig, die Helligkeit darf jedoch nach dem RAL - Design - System nicht größer als 90, die Buntheit nicht kleiner als 10 sein.

3.3 Dächer in den Mischgebieten MI 2 und MI 3

In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sind glasierte und glänzende Dacheindeckungen unzulässig.

Die Gebäude müssen eine Dachneigung zwischen 38° und 50° Grad aufweisen. Dies gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anbauten. Bei bestehenden Gebäuden darf in Ausnahmefällen von den Dachneigungen abgewichen werden.

Dachöffnungen (Dachgauben, Dachfenster, Einschnitte etc.) dürfen einen Anteil von 20% der jeweiligen Dachflächen nicht überschreiten. Dabei sind Dachflächen mit unterschiedlichen Ausrichtungen getrennt zu betrachten.

Solaranlagen sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig.

3.4 Antennen

Antennen sollen unter Dach angebracht werden. Bei Anbringung von Antennen auf dem Dach oder an Fassaden sind diese auf der der Erschließungsstraße abgewandten Seite anzubringen.

3.5 Garagen, Carports und Anbauten

Garagen und Carports sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur in Angliederung an Hauptgebäude zulässig. Ausnahmen können in Einzelfällen zugelassen werden. Anbauten und Garagen müssen sich in Material und Farbgebung den jeweiligen Hauptgebäuden anpassen und unterordnen.

3.6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 87 BbgBO handelt, wer

- Einfriedungen anders als in 3.1 festgelegt ausführt,
- Fassaden anders als in 3.2 festgelegt ausführt,
- entgegen 3.3 Dacheindeckungen mit glasierten oder glänzenden Dachziegeln vornimmt oder andere Dachneigungen verwendet,
- Antennen anders als in 3.4 festgelegt anbringt,
- Garagen und Anbauten entgegen 3.5 in Material und Farbe nicht dem Hauptgebäude untergeordnet gestaltet.

Hinweise

1. BauNVO: Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132).
2. Grundlage für den Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bildet die eingriffsrechtliche Bilanzierung des Grünordnungsplans.
3. Die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen ist spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der Anwachsphase von drei Jahren die Neupflanzungen fachgerecht zu pflegen und zu bewässern. Bei Abgang ist die Bepflanzung entsprechend zu ersetzen.
4. Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von Pestiziden und Düngern auszuschießen.
5. Die Freiraumbeleuchtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mit insekten-schonenden Lichtquellen (Natriumdampflampen) erfolgen.
6. Pflanzscheiben sollten gemulcht oder bei Gehölzen unterpflanzt werden.
7. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Bau-maßnahmen) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in vollem Umfang anzuwenden.
8. Für den Unterbau sollen keine belasteten Materialien verwendet werden.
9. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde oder auffäl-lige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde ge-mäß Brandenburgischem Denkmalschutzgesetz (BbGDSchG) meldepflichtig sind, d.h. dass die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen ist.
10. An Wasserläufen ist einseitig ein mindestens 5,00 m breiter Arbeitsstreifen (ab Bö-schungsoberkante) vorzusehen. Der Weg wird mit schwerer Technik (bis 15 Tonnen) befah-ren, dementsprechend ist der Fußweg mit verstärktem Unterbau und einer belastbaren Bordeinfassung auszulegen. Es wäre zweckmäßig, die unmittelbar an den Gehweg angren-zen den Flächen als Schotterrassen auszuführen. Weiterhin ist mindestens eine offene Zufahrt zum Graben vorzusehen, entweder direkt über die Schulstraße oder über den Parkplatz P1. Spätere Mehraufwendungen, die durch eine erschwerte Grabenunterhaltung (Handmähd etc.) entstehen würden, gehen zu Lasten des Verursachers.
11. Die Eingriffe können nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Deshalb sind entsprechend dem Grünordnungsplan die folgenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgesehen:

- aufgrund der Eingriffe in die vorhandenen Baumbestände

A1. Anpflanzen von Bäumen

In der Gemeinde Zeuthen sind in Ergänzung vorhandener Alleen 30 Bäume der Arten Tilia (Linden) und Aesculus (Kastanie) in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16-18cm, m. Ballen zu pflanzen

- aufgrund zusätzlicher Bodenversiegelung:

A2. Naturnahe Sanierung der Regenrückhaltebecken Flurstück 47, Flur 4, Gemarkung Miersdorf

Das Flurstück 47, Flur 4, Gemarkung Miersdorf wird einschließlich der vorhandenen Regenrückhaltebecken im Rahmen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung saniert und ökologisch aufgewertet.

A3. Anpflanzen von Bäumen

In der Gemeinde Zeuthen sind in Ergänzung vorhandener Alleen 15 Bäume der Arten Tilia (Linden) und Aesculus (Kastanie) in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16-18cm, m. Ballen zu pflanzen

Die Umsetzung der Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird über städtebauliche Verträge bzw. durch einen Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde gesichert.

12. Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu sichern und langfristig zu erhalten.