

Gemeinde Zeuthen

Bebauungsplan Nr. 140 "Dahmeweg"



Begründung

April 2017

eWS Stadtanierungsgesellschaft mbH

Gemeinde Zeuthen

**Bebauungsplan Nr. 140
"Dahmeweg"**

Begründung

04/2017

Gemeinde Zeuthen
Schillerstraße 1, 15738 Zeuthen
☎ 033762.753.0, gemeinde@zeuthen.de

Bearbeitung:

EWS Stadtsanierungsgesellschaft mbH
Grünberger Straße 26 c, 10245 Berlin
☎ 030.293811.0, info@ews-stadtsanierung.de

April 2017

Inhalt

1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Plangebiet	4
2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
2.2 Bestandssituation	5
2.3 Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3. Wesentlicher Planinhalt und Begründung der Festsetzungen	9
3.1 Intention des Planes, Planungskonzeption	9
3.2 Art der baulichen Nutzung	11
3.3 Erschließung	12
3.4 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	13
3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
3.6 Grünfestsetzungen, Bodenschutz	15
3.7 Textliche Festsetzungen, Hinweise	16
4. Auswirkungen des Bebauungsplanes	18
4.1 Artenschutzrechtliche Belange	18
4.2 Sonstige Auswirkungen	21
5. Planverfahren	22
5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB	22
5.2 Einleitungsbeschluss	22
5.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ...	23
5.4 Öffentliche Auslegung sowie formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Abwägung und Satzungsbeschluss	23
6. Rechtsgrundlagen	24

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Veranlassung

Das Plangebiet umfasst ein kommunales Grundstück auf dem Miersdorfer Werder, das gegenwärtig überwiegend für Wochenendnutzungen verpachtet ist. Einige der insgesamt 14 Parzellen sind nach Aufgabe der bisherigen Wochenendnutzung ungenutzt und weisen Leerstand der Baulichkeiten auf oder wurden bereits beräumt.

Die Lage- und Erschließungsgunst des Plangebietes sowie die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in der Gemeinde haben die Gemeinde dazu bewogen, die Fläche in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche) sowie in Orientierung an den westlich und nördlich anschließenden Baugebieten zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Die bisherige Verpachtung für Zwecke der Wochenendnutzung soll aufgegeben werden.

Erforderlichkeit

Zur Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Einfamilienhausgrundstücke einschließlich der erforderlichen Erschließung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Gemeindevertretung Zeuthen hat daher am 08.01.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 "Dahmeweg" beschlossen.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Lage und Größe des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet Nr. 140 "Dahmeweg" der Gemeinde Zeuthen liegt im Südosten der Gemeinde Zeuthen an der Grenze zur Stadt Königs Wusterhausen, Ortsteil Niederlehme auf dem Miersdorfer Werder südlich der Kurt-Hoffmann-Straße und hat eine Flächengröße von rund 0,6 ha.



Abb.: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 140 "Dahmeweg" auf dem Miersdorfer Werder (schwarz umrandet)

Räumlicher Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt in der Flur 18 der Gemarkung Miersdorf. In das Plangebiet einbezogen sind die Flurstücke 236, 238, 239 (vollständig) und 237 (teilweise), die sich in kommunalem Eigentum befinden. Auf den Flurstücken 236 und 238 befinden sich insgesamt 14 Gartenparzellen, die durch die Gemeinde verpachtet sind bzw. wurden, auf den Flurstücken 237 und 239 Teile der beiden das Plangebiet erschließenden Anliegerstraßen.

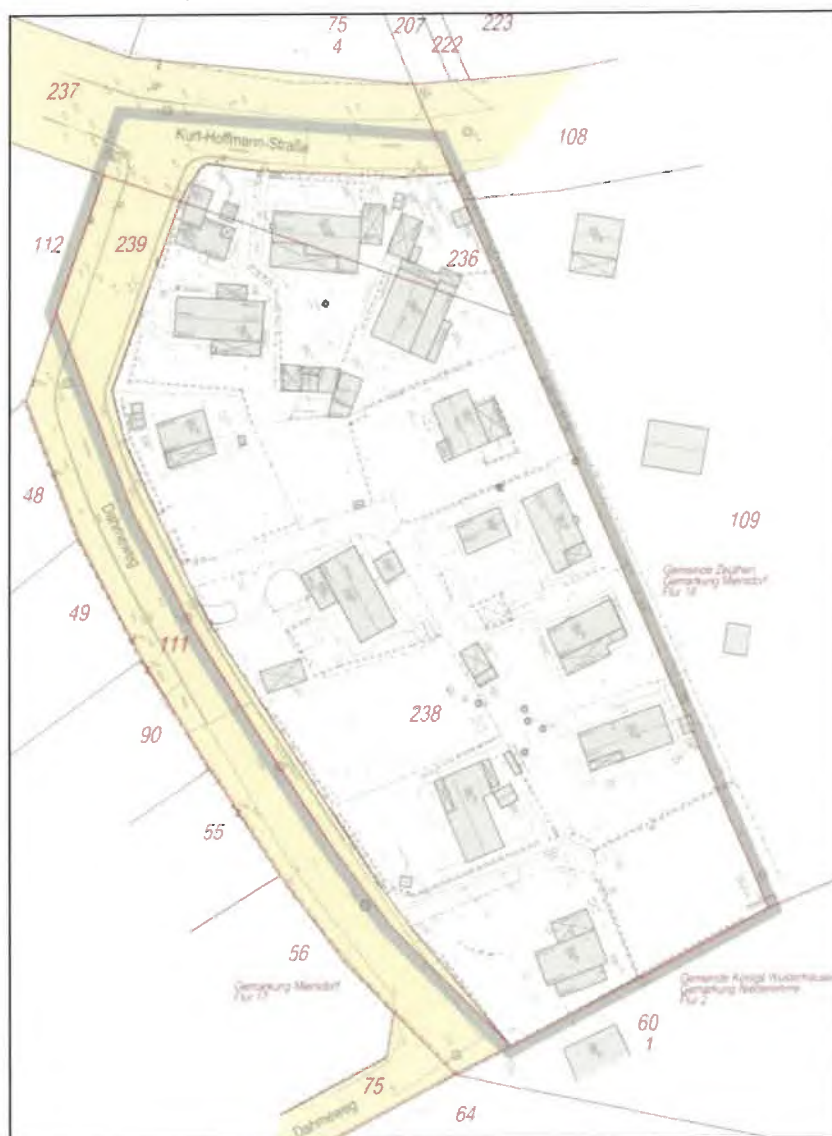


Abb.: Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
[Kartengrundlage: Lageplan vom 15.05.2015]

2.2 Bestandssituation

Erschließung

Das Plangebiet wird erschlossen durch die kommunalen Anliegerstraßen Kurt-Hoffmann-Straße im Norden und vom Dahmeweg im Westen, der von der Kurt-Hoffmann-Straße nach Süden abzweigt und westlich des Bebauungsplangebietes weiter Richtung Zeuthener Seeufer verläuft und dort endet. Die Fahrbahn der Kurt-Hoffmann-Straße ist im östlichen Abschnitt mit Beton und im westlich anschließenden Abschnitt mit Natursteingroßpflaster befestigt. Die Fahrbahn des Dahmeweges ist beginnend ab der Kurt-Hoffmann-Straße auf einer Länge von rund 75 m mit Natursteingroßpflaster und im weiteren Verlauf unbefestigt (besplittete sandgeschleimte Oberfläche mit regelmäßiger Regulierung). Die Flurstücksgrenzen stimmten mit Beginn

des Bebauungsplanverfahrens nicht mit den Straßengrenzen der Kurt-Hoffmann-Straße und des Dahmeweges überein, weshalb inzwischen eine Anpassung der Flurstücksgrenzen an die tatsächliche Situation erfolgt ist. Der Anschluss des Plangebietes an den ÖPNV ist über die Bushaltestelle "Ziegenhals, Friedrich-Engels-Straße" östlich des Plangebietes an der Wernsdorfer Straße in fußläufiger Entfernung vom Plangebiet (ca. 550 m) gegeben. Es bestehen Verbindungen unter anderem zu den S-Bahnhöfen Zeuthen und Königs Wusterhausen.

Technische Erschließung

Die technische Erschließung - einschließlich der Schmutzwasserableitung - erfolgt durch Leitungen in den beiden das Plangebiet tangierenden Straßen Kurt-Hoffmann-Straße und Dahmeweg. Eine massive Trafostation der E.DIS AG (Elektroenergieversorgung) befindet sich östlich der Einmündung des Dahmeweges auf die Kurt-Hoffmann-Straße auf der Grenze der Flurstücke 236 und 238 direkt anschließend an ein Wochenendhaus. Diese Trafostation soll gemäß durchgeführter Vorabstimmung mit der E.DIS AG, Standort Königs Wusterhausen durch eine neue kompakte Trafostation ersetzt werden.

Nutzungen

Bei den das Plangebiet umgebenden Nutzungen handelt es sich um Wohn- und Erholungsgrundstücke sowie Kleingärten. Typisch auf dem Miersdorfer Werder sind sehr große Grundstücke an der Kurt-Hoffmann-Straße, die sich bis zum Seeufer erstrecken, sowie einzelne von der Kurt-Hoffmann-Straße abzweigende Stichstraßen, die sich vor allem im östlichen Abschnitt der Kurt-Hoffmann-Straße befinden, mit daran anliegenden etwas kleineren Wohn- und Erholungsgrundstücken. Zu diesen Stichstraßen gehört auch der Dahmeweg.

Die Bebauung auf dem Miersdorfer Werder ist vorwiegend durch ein- bis dreigeschossige Wohngebäude aus verschiedener Bauzeit in offener Bauweise und mit Steildächern geprägt. Außerdem gibt es nach wie vor eine große Anzahl an Erholungsgrundstücken mit Wochenendhäusern verschiedenen Baualters. Östlich und südlich des Bebauungsplangebietes befindet sich die Kleingartenanlage "Energie - Niederlehme" e.V., die sich sowohl auf Miersdorfer (Gemeinde Zeuthen) wie auf Niederlehmer (Stadt Königs Wusterhausen) Gemarkungsgebiet befindet. Die Kleingartenanlage ist streng orthogonal gegliedert mit regelmäßiger Parzellenstruktur und Gartenhausbebauung.

Westlich des Bebauungsplangebietes am Dahmeweg befinden sich Wohngrundstücke (teilweise am Seeufer liegend) mit Einzelhausbebauung, sowie hinter der Abzweigung des Dahmeweges nach Westen etwas kleinere (600 - 650 m² große) Wohn- und Erholungsgrundstücke.

Im Plangebiet selbst sind die auf den kommunalen Flurstücken 236 und 238 befindlichen 14 Gartenparzellen mit Größen von durchschnittlich 300 - 430 m² durch die Gemeinde zur Garten-/ Erholungsnutzung verpachtet. Einige Parzellen wurden inzwischen leergezogen und sind teilweise beräumt. Auf den Parzellen sind kleine eingeschossige Wochenend- und Gartenhäuser sowie Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Gartenschuppen, kleine Gewächshäuser, Swimming Pools etc. vorhanden. Ein Randstreifen der Parzellen in einer Breite bis zu 3 m an der nordöstlichen Plangebietsgrenze (Grenze der Flurstücke 236 und 238) befindet sich auf dem benachbarten Flurstück 109 außerhalb des Plangebietes.

Flughafen Berlin Brandenburg (BER)

In einer Entfernung von ca. 9 km nordwestlich des Plangebietes wird gegenwärtig der Flughafen Berlin-Schönefeld (SXF) zum Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ausgebaut. Im Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Flughafen Berlin Brandenburg GmbH (FBB) als Betreiber von SXF und Bauherr von BER mitgeteilt, dass keine direkten Betroffenheiten des Bebauungsplanes durch die Schutz- und Planungszonen des Verkehrsflughafens und daraus resultierende Maßgaben festgestellt wurden.

Natur und Landschaft

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Gliderungseinheit Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet und dort zur Untereinheit Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung, die ein Teil des Berliner Urstromtals ist und aus ebenen bis flach geneigten Talsandflächen besteht. Das Gelände des Plangebietes fällt um ca. 1 m von Norden (~34,4 m ü NN) nach Süden (~33,5 m ü NN) minimal ab. Damit liegt das Plangebiet mindestens rund 1,2 m über dem Niveau des Zeuthener Sees, der als Grundwasserzehrgebiet durch seitlich einströmendes Grundwasser gespeist wird.

Der Miersdorfer Werder ist geprägt durch die großen durchgrünten Wohn- und Erholungsgrundstücke beidseitig der Kurt-Hoffmann-Straße mit teilweise älterem Laub- und Obstbaumbestand und überwiegend geringem Versiegelungs-/Überbauungsgrad.

Die Kurt-Hoffmann-Straße weist überwiegend ortsbildprägenden alten Alleebaumbestand auf. Im Straßenbereich nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich allerdings Straßenbäume nur auf der nördlichen Straßenseite (außerhalb des Plangebietes), weiter westlich fehlen dann Alleebäume. Im nördlichen Abschnitt des Dahmeweges sind auf der westlichen Seite des Dahmeweges einzelne Straßenbäume (alte Linden) vorhanden.

Das Plangebiet ist durch die intensive Wochenend- und Gartennutzung stark anthropogen geprägt. Baumbestand beschränkt sich auf wenige Obst- und Laubbäume und Koniferen. Mehrere Parzellen sind zu den Straßen und teilweise untereinander durch Hecken abgegrenzt. Das Ortsbild positiv prägende Baulichkeiten innerhalb des Plangebietes sind nicht auszumachen.

Die artenschutzfachlichen Belange werden im Abschnitt 4.1 erläutert.

2.3 Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ziele der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat der Gemeinde im Rahmen der Mitteilung der Ziele der Raumordnung mit Schreiben vom 30.06.2015 bestätigt, dass ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zum derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar ist. Die Übereinstimmung der Bebauungsplanziele mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wurden durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wie folgt bewertet:

Das Bebauungsplangebiet liegt nach Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) außerhalb der Gebietskulisse Gestaltungsraum Siedlung. Für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Zeuthen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung sind die Zielfestlegungen im Plansatz 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B i. V. m. Abs. 2 LEP B-B maßgebend.

lich. Danach sind Wohnsiedlungsflächen für Gemeinden, die einen Anteil am Gestaltungsraum Siedlung haben, durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich. Die zusätzliche Entwicklungsoption (0,5 ha pro 1000 EW nach 4.5 Abs. 2 LEP B-B) bezieht sich auf die Zahl der Einwohner im jeweiligen Siedlungsbereich außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung und für Zeuthen nur auf Teilflächen des Miersdorfer Werders. Planungen, die nach § 13a Abs. 1 BauGB durch Bebauungspläne der Innenentwicklung entwicklungsfähig sind, werden als Nachverdichtungspotenziale im Rahmen der Innenentwicklung anerkannt. Da der Bebauungsplan eine Maßnahme der Innenentwicklung umfasst und als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, ist die angestrebte Wohnsiedlungsflächenentwicklung im Bebauungsplangebiet nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption angewiesen. Die angestrebte Umnutzung des bereits teilweise brachgefallenen Wochenend- und Kleingartengebietes ist unter Betrachtung der Zielfestlegung 4.5 Abs. 3 LEP B-B zu bewerten. Vorliegend kann von einer siedlungsstrukturellen Angebundenheit des Plangebietes an bereits dauerhaft wohngenutztes Siedlungsgebiet ausgegangen werden. Eine Übereinstimmung mit 4.5 (Z) Abs. 3 LEP B-B liegt vorbehaltlich des Nachweises einer wohngebietsadäquaten Erschließung im Aufstellungsverfahren vor.

Da die wohngebietsadäquate Erschließung entsprechend der Planungsziele durch die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen Kurt-Hoffmann-Straße und Dahmeweg gegeben ist, ist diese Bedingung erfüllt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wird im weiteren Planverfahren beteiligt.

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (01/2016) des Bebauungsplanes hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 24.08.2016 bestätigt, dass dem Bebauungsplanentwurf keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ebenso wie die restlichen Bauflächen auf dem Miersdorfer Werder - mit Ausnahme des Uferstreifens ("Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (mind. 15 m)") ist die gesamte Bebauungsplangebietsfläche im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Zeuthen als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorhandene Kleingartenanlage östlich des Bebauungsplangebietes ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" dargestellt.

Im Bebauungsplan soll - neben der Festsetzung der (vorhandenen) Straßenverkehrsflächen - die Festsetzung eines reinen Wohngebietes erfolgen, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes als aus den Darstellungen des FNP entwickelt gelten können.

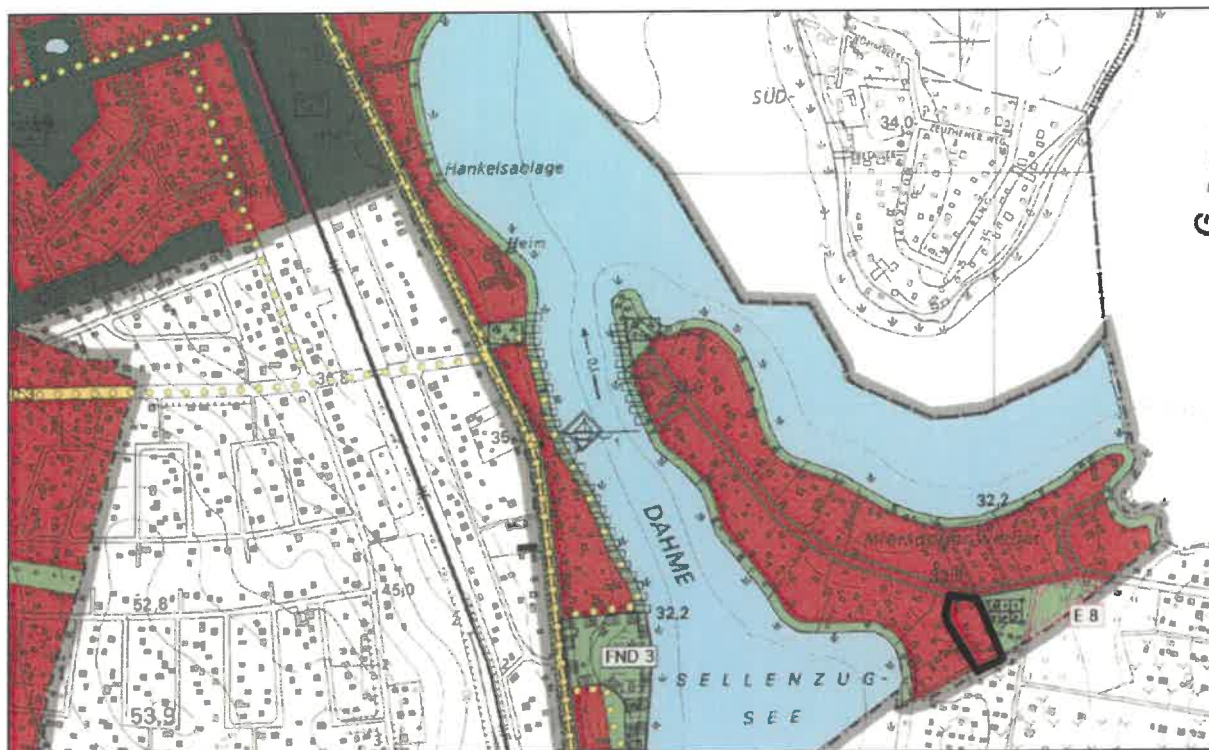


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 140 [schwarz umrandet]

3. Wesentlicher Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Intention des Planes, Planungskonzeption

Planungsziele

Abgeleitet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und in Orientierung an den westlich und nördlich anschließenden Baugebieten (u. a. Verlängerung des Dahmeweges nach Südwesten) sowie unter Berücksichtigung der Lage- und Erschließungsgunst sollen durch den Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen einschließlich der erforderlichen Erschließung und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Wesentliche Prämissen des Planungskonzeptes bilden die Nutzung der vorhandenen Erschließung (Dahmeweg, Kurt-Hoffmann-Straße), die in den kommenden Jahren erhebliche Aufwendungen der Gemeinde zum baulichen Erhalt und zur Verbesserung erfordert, ohne zusätzliche innere (öffentliche oder private) Erschließung des Plangebietes und die Vermeidung von Hammergrundstücken, die auf dem Miersdorfer Werder und in Zeuthen generell untypisch sind.

Planungskonzeption

Die vorhandenen Straßen Kurt-Hoffman-Straße und Dahmeweg sollen in vorhandener Breite als Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Zur Sicherung der Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ist die Verbreiterung des Straßenraumes des Dahmeweges im Süden des Plangebietes vorgesehen. Eine zusätzliche innere Erschließung im Plangebiet ist nicht vorgesehen, so dass von diesen vorhandenen Straßen aus die künftigen Einfamilienhausgrundstücke erschlossen werden.

Durch eine niedrige GRZ sowie die Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen als 15 m tiefe Baufenster soll eine geringe Versiegelung gesichert und ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung bei Wahrung einer gewissen Flexibilität der Einordnung der Gebäude ermöglicht werden. Die Anordnung der Baufenster soll eine gute Belichtung und Besonnung der künftigen Einfamilienhäuser berücksichtigen.

Ausgewählte baugestalterische Festsetzungen zur Dachdeckung und zu den straßenseitigen Grundstückseinfriedungen sowie zur Einschränkung von Garagen und Nebengebäuden in einer ca. 5-8 m breiten den Vorgartenzone dienen der Sicherung eines Mindestmaßes an positiver Ortsbildpflege.

Insgesamt sollen durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für die Zulässigkeit von rund sieben Einfamilienhäusern geschaffen werden. Als Nutzungsart ist reines Wohngebiet vorgesehen.

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Bebauungsplan die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies ist unabhängig von der Art des Planverfahrens erforderlich, das heißt auch bei Durchführung des Planverfahrens im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne die im "Normalverfahren" abzuhandelnde naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Aus dem Landschaftsplan und dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen sind für den Bebauungsplan folgende allgemeine Entwicklungsziele in Bezug auf die Entwicklung von Natur und Landschaft von Relevanz:

- Konzentration der Siedlungsentwicklung in den bereits besiedelten Gebieten, soweit dies nicht den Zielen des Naturschutzes entgegensteht.
- Gegenüber der Siedlungsausdehnung in die freie Landschaft haben die Umwandlung von Wochenend- und Kleingartenanlagen in Wohngebiete sowie die Verdichtung weitläufiger Einzelhausgebiete Vorrang.
- Geschützte Allee (Kurt-Hoffmann-Straße).
- Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laubgehölzen.
- Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.

Diesen Belangen soll der Bebauungsplan entsprechen, unter anderem durch Sicherung einer geringen Überbauung/ Versiegelung (Grundflächenzahl), Sicherung eines zusammenhängenden Hausgartenbereiches (überbaubare Grundstücksfläche) sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und zur Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.

Zudem werden die ermittelten artenschutzrechtlichen Anforderungen berücksichtigt durch entsprechende Hinweise im Anschluss an die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Eine Biotopkartierung wird als nicht erforderlich erachtet, da es sich bei dem gesamten Plangebiet um ein durch Wochenend- und Gartennutzung anthropogen geprägte Fläche handelt, die

- abgesehen von drei kürzlich bereits von Baulichkeiten beräumten Parzellen und den vorhandenen Straßenflächen - keine besondere Differenzierungen aufweist.

Gegenüber der vorhandenen Wochenendnutzung mit eingeschossigen Gartenlauben unterschiedlicher Größe und Bauart (mit intensiver Überbauung und Versiegelung insbesondere im Norden des Plangebietes) in zwei Baureihen und mit Nebengebäuden und einer Versiegelung/ Überbauung von über 20% (unter Einbeziehung der bereits beräumten Parzellen) ist festzustellen, dass die geplante Nutzung eines reinen Wohngebietes mit maximal zweigeschossiger Einzelhausbebauung und klaren ordnenden Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen (Haupt- und Nebenanlagen) und Begrenzung der GRZ auf 0,2 sowie mit Pflanzfestsetzungen auf Pflanzen, Tiere, Boden, Klima, Grundwasser und Menschen keinen Nachteil darstellt. Die Versiegelung kann sich bei maximaler Ausschöpfung der festgesetzten GRZ von 0,2 gegenüber dem Bestand höchstens geringfügig erhöhen. Planungsalternativen bestünden unter Berücksichtigung der großen Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken und der hohen Grundstückspreise in einem höheren Maß der baulichen Nutzung, das aber - auch aus Gründen des schonenden Umganges mit den natürlichen Ressourcen - nicht zur Anwendung kommen soll.

In Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild ist durch Verwirklichung des Bebauungsplanes mit einem Gewinn gegenüber der Bestandssituation zu rechnen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

Das Baugebiet wird entsprechend der geplanten Nutzungen als reines Wohngebiet festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 werden die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO, also

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht dem geplanten Nutzungsprofil in diesem Bereich des Miersdorfer Werders entsprechen, der im Wesentlichen durch Wohn- und Gartennutzungen geprägt ist.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgelegt, dass höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Dadurch wird - im Zusammenspiel mit der festgesetzten Bauweise - gesichert, dass die geplante kleinteilige Struktur der Wohngebäude im Plangebiet zum Tragen kommt und Einliegerwohnungen, z. B. für generationenübergreifendes Wohnen, möglich sind.

Durch die Festsetzung des reinen Wohngebietes entstehen weder Beeinträchtigungen vorhandener benachbarter Nutzungen, noch sind durch die benachbarten Nutzungen (Wohngebiete, Dauerkleingärten) Beeinträchtigungen innerhalb des Bebauungsplangebietes zu erwarten.

3.3 Erschließung

Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie

Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen Kurt-Hoffmann-Straße und Dahmeweg werden im Bereich des Plangebietes in der vorhandenen Ausdehnung als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und zum reinen Wohngebiet hin mit Straßenbegrenzungslinien begrenzt. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie erfolgt auf den Flurstücksgrenzen, die die Kurt-Hoffmann-Straße und den Dahmeweg begrenzen.

Abfallentsorgung

Als Besonderheit muss zur Gewährleistung der Abfallentsorgung im Bereich des Dahmeweges im Süden des Plangebietes an der Abzweigung des Dahmeweges nach Südwesten Richtung Seeufer die Straßenverkehrsfläche, einschließlich eines Teiles der jetzigen südlichen Gartenparzelle, so festgesetzt werden, dass eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge (inklusive 1 m Freihaltezone) sowie Standplätze für Abfallbehälter in den Straßenraum integriert werden können. Damit ist in diesem Bereich die festgesetzte Straßenverkehrsfläche umfangreicher als im Bestand. Die Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ist erforderlich, da gemäß der Unfallverhütungsvorschrift "Müllbeseitigung" mit Müllfahrzeugen nicht rückwärts gefahren werden darf, weshalb Stichstraßen und -wege am Ende eine geeignete Wendeanlage aufweisen müssen. Diese Regelung gilt für Stichstraßen und -wege, die nach dem 01.10.1979 geplant und gebaut wurden bzw. werden. Somit müssen die Festsetzungen des Bebauungsplanes so getroffen werden, dass den Anforderungen der Abfallentsorgung entsprochen wird. Am westlichen Ende des Dahmeweges besteht keine Möglichkeit zur Einrichtung einer Wendemöglichkeit, weshalb diese innerhalb des Bebauungsplangebietes eingeordnet wird. Bei der späteren baulichen Gestaltung des Dahmeweges ist zu berücksichtigen, dass die Anlieger der Grundstücke Dahmeweg 5-9 ihre Abfallbehälter bzw. -säcke am Entsorgungstag zu dem einzurichtenden Standplatz im Bereich der Wendeanlage bereitstellen müssen und nach Leerung die Behälter wieder zurückzuschaffen haben.

Die Planung der Neugestaltung des Dahmeweges und der Standplätze für Abfallbehälter ist rechtzeitig mit dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen (zzt. SBAZV, Südbrandenburgischer Abfallzweckverband) abzustimmen.

Elektroenergieerschließung

Gemäß durchgeführter Vorabstimmung mit der E.DIS AG, Standort Königs Wusterhausen ist geplant, die vorhandene massive Trafostation östlich der Einmündung des Dahmeweges auf die Kurt-Hoffmann-Straße auf der Grenze der Flurstücke 236 und 238 durch eine moderne kompakte Trafostation zu ersetzen. Dafür ist eine Fläche benachbart zum jetzigen Standort an der Ecke Dahmeweg/ Kurt-Hoffmann-Straße in einer Größe von rund 4,1 x 3,9 m vorabgestimmt. Diese Fläche liegt innerhalb des geplanten reinen Wohngebietes außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Eine Einbeziehung dieser Fläche in die Straßenverkehrsfläche ist nicht erforderlich, da gemäß § 14 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) innerhalb der Baugebiete Versorgungsanlagen für die Elektroenergieversorgung ausnahmsweise zulässig sind.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung sind die Bestimmungen des Grundwasserschutzes (WHG, BbgWG), die unabhängig vom Bebauungsplan gelten, einzuhalten. Zur Unterstützung einer möglichst geringen Versiegelung wird im reinen Wohngebiet eine geringe GRZ (0,2) festgesetzt und außerdem durch die textliche Festsetzung Nr. 5 bestimmt, dass die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen auf den Baugrundstücken nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig ist.

Sonstige Festsetzungen bezüglich der technischen Ver- und Entsorgung sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Grundsätzliches

Der Bebauungsplan enthält die Festsetzungen für die künftige Nutzung und Bebauung, legt aber den künftigen Grundstückszuschnitt (Parzellierung) nicht fest.

Es ist jedoch festzustellen, dass bei der künftigen Festlegung der Grundstücksgrenzen eine Berücksichtigung der vorhandenen Bestandswochenendhäuser nicht möglich ist. Dies begründet sich dadurch, dass die Abstände der Wochenendhäuser untereinander und die teilweise zweireihige Anordnung der Wochenendhäuser keine Parzellierung erlauben, die sowohl den Erhalt der Wochenendhäuser als auch den Zuschnitt sinnvoller Einfamilienhausgrundstücke (Breite, Tiefe) ermöglicht. Da durch Grundstücksteilungen keine baurechtswidrigen Zustände entstehen dürfen (§ 7 BbgBO, § 19 Abs. 2 BauGB), ist die Festlegung neuer Grundstücksgrenzen unter Erhalt der Bestandswochenendhäuser und Einhaltung der Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze nicht umsetzbar.

Zudem liegt den Festsetzungen die Überlegung zugrunde, dass die Grundstücksfreiflächen der künftigen Einfamilienhausgrundstücke und damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen am Dahmeweg aus Gründen der Besonnung nach Süden, Westen bzw. Südwesten orientiert sein sollen, wo sich jetzt die erste Reihe der Wochenendhäuser am Dahmeweg befindet.

Grundsätzlich genießen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorhandene Baulichkeiten und Nutzungen Bestandsschutz, sofern die bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllt werden.

überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Die zwei "Baufenster" mit einer Tiefe von 15 m berücksichtigen:

- die Erschließung der künftigen Baugrundstücke von den anliegenden Straßen aus,
- eine Vorgabe hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung,
- die Orientierung der Hausgärten nach Süden bis Westen,
- eine gewisse Flexibilität der Einordnung der Hauptgebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 wird bestimmt, dass ausnahmsweise ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker, Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden kann, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Damit soll sichergestellt werden, dass sich aus der Architektur der Gebäude ergebende geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen möglich sind.

Durch zeichnerische Festsetzung und die die textliche Festsetzung Nr. 8 sind auf der schraffierten und mit "A" bezeichneten Fläche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig; Standplätze für bewegliche Abfallbehälter mit einer befestigten Grundfläche bis zu 2 m² sind ausnahmsweise dann zulässig, wenn sie mit einer mindestens 1,5 m hohen Bepflanzung (Hecken, Rankpflanzen) eingefasst sind. Durch diese Regelung soll eine von Garagen und Carports usw. freie 5-8 m breite Vorgartenzone gesichert werden, wie sie auf dem Miersdorfer Werder typisch ist.

Nutzungsmaß, Bauweise

Die Grundflächenzahl wird mit 0,2 festgesetzt und liegt damit aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unter dem möglichen Höchstmaß für reine Wohngebiete (0,4) gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung, ist aber ausreichend für die angestrebte Einfamilienhausnutzung.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 2 Vollgeschosse beschränkt, womit den Anforderungen an die Ortsbildentwicklung und an ein gebietsverträgliches Nutzungsmaß entsprochen werden soll. Weitere Vorgaben hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen oder zur Dachform sind entbehrlich und werden bewusst nicht gemacht, um sowohl Flach- als auch Steildachlösungen und unterschiedliche Gebäudehöhen zu ermöglichen.

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt und durch die textliche Festsetzung Nr. 3 dahingehend bestimmt, dass nur Einzelhäuser mit einer Länge bis maximal 15 m zulässig sind. Damit wird dem Ziel des Einzelhauscharakters der künftigen Einfamilienhäuser entsprochen.

3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Grundsätzliches

Der Bebauungsplan enthält nur zwei baugestalterische Festsetzungen, da aus der Umgebung weitergehende strenge Regelungen zur Baugestaltung nicht herleitbar sind. Beide Festsetzungen dienen einer positiven Ortsbildpflege und der Verhinderung ortsuntypischer Gestaltung und schränken potenzielle Bauherren nicht ungerechtfertigt ein.

Dachdeckung

In der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird festgelegt, dass Dachflächen mit einer Neigung größer als 25 Grad mit roten bis rotbraunen Dachsteinen einzudecken sind, wobei das nicht für Dachflächen mit einer Fläche von weniger als 10 m² gilt. Durch die Festsetzung wird die Verwendung der ortstypischen Dachdeckung für Steildächer durchgesetzt und die Verwendung untypischer Materialien und Farben verhindert.

Einfriedung

Als weitere bauordnungsrechtliche Regelung wird in der textlichen Festsetzung Nr. 10 bestimmt, dass an der festgesetzten Straßenverkehrsfläche Ein-

friedungen mit einer Mindesthöhe von 1,2 m in offener Form (mit mindestens 60 % transparentem Anteil), z. B. als Maschendraht, in Gitterform, in Form senkrechter Stäbe, zu errichten sind. Durchgehende Sockel bis 0,5 m Höhe und Pfeiler bis 0,5 m Breite sind dabei ebenso zulässig, wie eine Heckenhinterpflanzung. Damit wird die Einfriedung der Wohngrundstücke in angemessener Höhe und ortstypischer Art und Weise gesichert.

3.6 Grünfestsetzungen, Bodenschutz

Baumpflanzungen

Zur Entwicklung des durchgrünten Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherung eines möglichst hohen Anteils standortgerechter Bäume im Plangebiet wird im Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung Nr. 6 festgelegt, dass im reinen Wohngebiet pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche auf jedem Grundstück ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. In der textlichen Festsetzung Nr. 7 ist als Empfehlung eine Pflanzliste enthalten, auf die verwiesen wird. Vorhandene Bäume sind, sofern sie den festgesetzten Anforderungen entsprechen, bei der Ermittlung der Anzahl einzurechnen. Die Pflanzliste enthält als Empfehlung eine Auswahl der für das Plangebiet standortgerechten Baumarten einschließlich von Obstbäumen als Hochstamm.

Mit dieser Festsetzung wird eine allgemeine Begrünungsverpflichtung der Baugrundstücke gesichert. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass durch weitere Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken und an den Gebäuden eine orts- und landschaftsbildverträgliche Entwicklung im Bebauungsplangebiet unterstützt wird.

Baumschutzsatzung

Zu beachten ist, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die "Satzung zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der Gemeinde Zeuthen (Baumschutzsatzung)" vom 19.12.2007 gilt, durch die vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm, gemessen in einer Höhe von 1,3 m über dem Erdboden sowie freiwachsende Hecken und Großsträucher mit einer Höhe von Mindestens 2 m generell unter Schutz gestellt sind. Im Hinblick auf die Gehölzerhaltung ist die Anwendung der gemeindlichen Baumschutzsatzung im Bebauungsplangebiet ausreichend und gewährleistet Ersatzpflanzungen an geeigneter Stelle.

Bodenschutz

Zur Unterstützung einer möglichst bodenschonenden Nutzung ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durch die textliche Festsetzung Nr. 5 festgelegt, dass die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig ist und dass Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen unzulässig sind.

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Anforderungen siehe die Ausführungen weiter unten unter Pkt. 4.1.

3.7 Textliche Festsetzungen, Hinweise

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält folgende textliche Festsetzungen, die auf der Planzeichnung angebracht sind:

1. Im reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im reinen Wohngebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
3. Im reinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.
4. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker, Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
5. Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen, Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
6. Im reinen Wohngebiet ist auf jedem Baugrundstück pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Baumarten der Pflanzliste gemäß Nr. 7 empfohlen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume, sofern sie den vorgenannten Anforderungen entsprechen, einzurechnen.
7. Pflanzliste als Empfehlung:

Feldahorn	(Acer campestre)
Weißbirke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eingriffl. Weiß-Dorn	(Crataegus monogyna)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Obst in alten Sorten als Hochstamm	
8. Im reinen Wohngebiet sind auf der schraffierten und mit A bezeichneten Fläche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig; Standplätze für bewegliche Abfallbehälter mit einer befestigten Grundfläche bis zu 2 m² sind ausnahmsweise dann zulässig, wenn sie mit einer mindestens 1,5 m hohen Bepflanzung (Hecken, Rankpflanzen) eingefasst sind.

9. Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 25 Grad sind mit roten bis rotbraunen Dachsteinen einzudecken. Das gilt nicht für Dachflächen mit einer Fläche von weniger als 10 m².
10. Im reinen Wohngebiet sind an der festgesetzten Straßenverkehrsfläche Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 1,2 m in offener Form, das heißt mit mindestens 60 % transparentem Anteil, z. B. als Maschendraht, in Gitterform, in Form senkrechter Stäbe zu errichten. Durchgehende Sockel bis 0,5 m Höhe und Pfeiler bis 0,5 m Breite sind zulässig. Eine Heckenhinterpflanzung ist zulässig.

Hinweise

Die Hinweise des Bebauungsplanes tragen selbst keinen Normcharakter. Sie weisen auf zusätzlich zu den Festsetzungen geltende, im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplans zu beachtende Rechtsvorschriften und auf die erforderliche Verfahrensweise zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange hin. Folgende Hinweise sind auf der Planzeichnung angebracht:

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der Gemeinde Zeuthen (Baumschutzsatzung)" vom 19.12.2007.
2. Gemäß "Artenschutzrechtlicher Prüfung Dahmeweg Zeuthen" (August 2015) sind zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Anforderungen Gehölzfällungen und Gebäudeabbrüche außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen, das heißt nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Vor Gebäudeabbrüchen oder Gehölzfällungen sind alle relevanten Strukturen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse auf Fledermausbesatz hin zu prüfen. Bei einem Nachweis von Fledermäusen sind diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald unter Schaffung geeigneter Fledermausersatzquartiere umzusetzen.
3. Innerhalb des Plangebietes werden durch die Gemeinde Zeuthen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für den Feldsperling mindestens zwei artgerechte Nistkästen angebracht, deren dauerhafter Erhalt zu sichern ist.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Artenschutzrechtliche Belange

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, inwieweit durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sein könnten und welche Maßnahmen ggf. geeignet sind, die Verletzung von Verboten zu vermeiden. Daher wurde im Auftrag der Gemeinde die "Artenschutzrechtliche Prüfung Dahmeweg Zeuthen, Artengruppen: Fledermäuse, Avifauna, Reptilien und Amphibien" (Natur+Text GmbH, Rangsdorf, August 2015) erarbeitet.

Zunächst wurden in der Relevanzprüfung die europarechtlich geschützten Arten selektiert (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch die Verwirklichung der Bebauungsplanung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.

Im Ergebnis konnte für die Mehrzahl der aufgeführten Artengruppen ein Vorkommen aufgrund der Ergebnisse der Geländebegehungen sowie der bekannten Standortansprüche und der Verbreitungssituationen der einzelnen Arten ausgeschlossen werden. Eine potenzielle Betroffenheit ist lediglich für folgende Artengruppen nicht auszuschließen:

- Fledermäuse,
- Brutvögel,
- Reptilien (Zauneidechsen).

Daher wurden durch die Gutachter jeweils drei Begehungen des Plangebietes und seines Umfelds bei geeigneten Witterungsbedingungen im Frühjahr/Sommer 2015 für die genannten Artengruppen durchgeführt. Zusätzlich fand eine einmalige Begehung zur Einschätzung des Potenzials für Amphibien statt.

Fledermäuse

Zur Erfassung potenzieller Fledermausquartiere wurden alle leer stehenden Gebäude von innen (soweit zugänglich) und außen auf einen potenziellen Fledermausbesatz sowie Spuren von Fledermäusen (z. B. Kot) geprüft. Zudem wurden mittels Detektor zwei Ausflugbeobachtungen zur Abenddämmerung durchgeführt, um Hinweise auf potenzielle Quartiere zu erhalten.

In den Lauben, welche nicht mehr genutzt und dadurch begehbar waren, wurden keine Tiere oder Spuren von Fledermäusen (z.B. Kotansammlungen) gefunden. Bei der Begehung zur Abenddämmerung wurden im Bereich der Lauben Abendsegler und Zwergfledermäuse beobachtet. Es handelte sich um einzelne Tiere, so dass davon auszugehen ist, dass sich kein größeres Quartier im Bereich der abzureißenden Lauben befindet. Da jedoch Quartierpotential, z. B. für Sommerquartiere in den Dachbereichen der Lauben oder hinter der Verkleidung aber auch für Winterquartiere bei gedämmten Lauben, welche im Winter beheizt werden, vorhanden ist, sollte eine vollständige Kontrolle der Lauben nach Auszug der Pächter, unmittelbar vor dem Abriss durchgeführt werden. Auch zu fallenden Gehölze, welche mögliches Quartierpotential bieten (z. B. durch abplatzende Borke, Höhlungen) und aktuell nicht begutachtet werden konnten, sollten vor einer Fällung auf Quartiere hin untersucht werden.

Brutvögel

Die Kartierung der Brutvögel umfasste das gesamte Plangebiet, wobei alle singenden und rufenden Tiere sowie weitere Hinweise auf Reviere, z. B. Nester oder Nistmaterial im Schnabel, erfasst wurden. Aufgrund der geringen Begehungszahl wurden auch Einzelnachweise als Revier gewertet, da dies dem realen Brutvogelbestand näher kommt. Zudem wurden auch nachgewiesene Arten außerhalb des Plangebietes aufgeführt, da es möglich erscheint, dass durch das Vorhaben verursachte Beeinträchtigungen über das Plangebiet hinaus wirken.

Innerhalb des Plangebietes selbst konnten vier Arten, mit insgesamt fünf Revieren, nachgewiesen werden (Elster, Fitis, Feldsperling, Klappergrasmücke). Der Hauptteil der weiteren registrierten Vogelarten hielt sich in angrenzenden Bereichen (Umfeld des Plangebietes) auf. Im Plangebiet wurden diverse Nistkästen vorgefunden, von denen jedoch nur ein einziger durch einen Feldsperling besetzt war. Zudem wurde ein unbesetztes Nest, wahrscheinlich aus dem Vorjahr, in einem am Dahmeweg stehenden Baum lokalisiert. Unter Einbeziehung der Umgebung konnten in 25 Revieren 17 Arten nachgewiesen werden, die in der Anlage 1 zur Bundesartenschutzverordnung als besonders geschützte Art aufgeführt sind. Unter den im Plangebiet und im Umfeld nachgewiesenen Arten befinden sich keine, die im Anhang 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie aufgeführt sind. Von den nachgewiesenen Arten ist nur der Feldsperling in den Vorwarnlisten (Art zurückgehend) der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands und der Roten Liste Brandenburg aufgeführt.

Im Plangebiet befinden sich nur wenige für Brutvögel geeignete Strukturen, welche sich auf Höhlenbrüter (Nistkästen und Gebäude) und Baum- und Gebüschbrüter beschränken. Bodenbrüter sind aufgrund der gepflegten Gärten nicht zu erwarten. Im Allgemeinen weist das Untersuchungsgebiet eine zu stark anthropogen geprägte, das heißt gepflegte Gartenstruktur auf, womit Niststätten lediglich in aufgehängten Nistkästen, an bzw. in Gebäuden und größeren Gehölzstrukturen zu erwarten sind.

Reptilien (Zauneidechse)

Während der Kartierung wurden innerhalb des Plangebietes alle relevanten Strukturen, wie z. B. Saumstrukturen, Totholz oder Offen-/ Halboffenbereiche, die zugänglich waren, nach Reptilien abgesucht. Dabei konnten im Plangebiet sowie in dessen direktem Umfeld keine Reptilien nachgewiesen werden. Ein Vorkommen der Zauneidechse im Untersuchungsgebiet ist unwahrscheinlich, da die bewohnten Gärten sehr gepflegt waren bzw. sind. Lediglich die verlassenen Grundstücke wiesen suboptimale Strukturen auf, wobei diese inselartig im Untersuchungsgebiet lagen und mutmaßlich als Inseln neu entstanden sind, womit Reliktorkommen auszuschließen sind. Zu beachten ist, dass ein Negativnachweis nur äußerst schwer zu erbringen ist und erst nach jahrelangen Untersuchungen als gesichert angesehen werden kann.

Amphibien

Bei der durchgeführten Begehung zur Einschätzung des Potenzials für Amphibien wurden neben dem Plangebiet auch die nächstgelegenen Gewässer außerhalb des Plangebietes aufgesucht. Ein Potenzial für Amphibien besteht im Untersuchungsraum nicht. In diesem Bereich kommen keine Gewässer, das heißt auch keine Gartenteiche vor. Als Winterquartier sind die vorhandenen Gebäude und Gärten weitestgehend auszuschließen, da sich zwischen den nächstgelegenen Gewässern (Sellenzugsee und Großer Zug) und dem Untersuchungsgebiet zahlreiche Gärten befinden, welche als Winterquartier geeignet sind. Zudem weisen die aufgeführten Gewässer nur eine geringe

Eignung für Amphibien auf. Lediglich Teichfrosch, Seefrosch und Erdkröte sind dort an wenigen Uferabschnitten zu erwarten. Ursache hierfür sind fehlende Flachwasserbereiche und ungeeignete Ufer, welche weit verbreitet mit Spundwänden versehen sind.

Maßnahmen

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Potenzialanalyse und der anzunehmenden bebauungsplanbedingten Auswirkungen (baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren) wurden im Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung Vorschläge für Vermeidungsmaßnahmen, Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) und sonstige kompensatorische Maßnahmen erarbeitet.

Vermeidungsmaßnahmen

Um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern, sollen die nachfolgenden Vorkehrungen durchgeführt werden:

- Bauzeitenregelung: Die Baufeldfreimachung darf nicht innerhalb der Vogelbrutzeit und Wochenstubenzeit der Fledermäuse liegen (das heißt nicht in den Monaten März bis September). Diese Maßnahme dient der Minderung bzw. Vermeidung von Störungen und potenziellen Schädigungen oder Tötungen von Brutvögeln und Fledermäusen.
- Fledermausbesatzkontrolle: Vor Abriss der Lauben bzw. Fällung von Gehölzen sind alle relevanten Strukturen, welche Quartierpotential bieten, auf Fledermausbesatz hin zu prüfen, um eine Beeinträchtigung zu vermeiden. Bei einem Nachweis von Quartieren, das heißt Tieren, sind diese umzusetzen. Diese Maßnahme dient der Vermeidung von potenziellen Schädigungen oder Tötungen von Fledermäusen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG

Es werden folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen = continuous ecological functionality-measures) durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden:

- Anbringung von Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter: Anbringung von zwei artgerechten Nistkästen für den Feldsperling. Als Standorte der Nistkästen sind die Gehölzbestände im Geltungsbereich zu wählen. Eine Verortung ist noch nicht erfolgt und findet in Abstimmung zwischen der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde statt.

Sonstige kompensatorische Maßnahmen

Die sonstigen kompensatorischen Maßnahmen sind nur dann erforderlich, wenn bei der Fledermausbesatzkontrolle (siehe oben) Quartiere festgestellt werden:

- Anbringung von Fledermausersatzquartieren: Anbringung geeigneter Fledermausersatzquartiere entsprechend den verloren gehenden Quartieren. Eine Verortung ist noch nicht erfolgt; sie ist bei Erforderlichkeit in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Prognose und Bewertung

Die abschließende Einschätzung, inwiefern die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes betroffen sein können, erfolgt unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmevorschläge.

Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Durch die Maßnahmen zur Bauzeitenregelung und zur Fledermausbesatzkontrolle kann die Verletzung oder Tötung von Tieren einschließlich ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden. Der Verbotstatbestand wird somit nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG

Bei Berücksichtigung der Maßnahme zur Bauzeitenregelung sind erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der Maßnahme zur Anbringung von Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter (Nistkästen für den Feldsperling) als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen vermieden werden. Der Verbotstatbestand wird somit nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:

Eine Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Umsetzung der Maßnahme zur Anbringung von Fledermausersatzquartieren wird der Verbotstatbestand jedoch nicht ausgelöst, da ein Fortbestand innerhalb des räumlichen Zusammenhangs gewährleistet ist.

**Übernahme in den
Bebauungsplan**

Um sicherzustellen, dass durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes die artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG nicht verletzt werden, werden die im Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung vorgeschlagenen oben genannten Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, sonstige kompensatorische Maßnahmen) als Hinweise unter Nr. 2 und 3 in den Bebauungsplan aufgenommen (Vgl. Pkt. 3.7).

4.2 Sonstige Auswirkungen

**Verkehrsflächen,
Grundstücksteilung/
Parzellierung,
Vermarktung**

Im Bereich der vorhandenen Straßenflächen Kurt-Hoffmann-Straße und Dahmeweg wurde die Übereinstimmung der Flurstücksgrenzen mit den Grenzen der Straßenverkehrsfläche im Laufe des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens hergestellt. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche im B-Plan entspricht somit der Ausdehnung der vorhandenen Straßenverkehrsfläche, mit Ausnahme der Aufweitung des Straßenraumes an der geplanten Wendestelle, wo die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie und die Straßenverkehrsfläche teilweise auf dem Flurstück 238 liegen. Dort ist eine Anpassung der Flurstücksgrenzen erforderlich.

Mehrere Pächter haben ihr Interesse am Kauf eines Grundstückes im Plangebiet - vorzugsweise unter Wahrung des bisherigen baulichen Bestandes an Wochenendhäusern - bekundet. Da es sich bei den Wochenendhausparzellen im Plangebiet um ein gemeindliches Grundstück handelt, das (teilweise noch) verpachtet ist, kann die Gemeinde den Zeitpunkt und das Verfahren der Umsetzung des Bebauungsplanes bestimmen. Vorgesehen ist eine abschnittsweise Vermarktung (Verkauf oder Verpachtung), die sowohl vorhandene Pachtverhältnisse als auch die langfristige Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Dazu werden mit den Pächtern die entsprechenden Gespräche geführt und Vereinbarungen getroffen.

Die Beseitigung vorhandener baulicher Anlagen und die dafür erforderlichenfalls zu gewährende Entschädigung der Pächter durch die Gemeinde erfolgt entsprechend der Regelungen in den Pachtverträgen, die für die einzelnen Parzellen unterschiedlich sind und unter Berücksichtigung der einschlägigen gesetzlichen Anforderungen (u. a. SchuldRAnpG). Wie erforderlich und in der Gemeinde üblich, soll der Verkauf bzw. die Verpachtung der künftigen Baugrundstücke durch öffentliche Ausschreibung (mit Festlegung eines Mindestgebots) erfolgen. Mehrere Pächter von Wochenendhausparzellen im Plangebiet haben gegenüber der Gemeinde ihr Interesse am Kauf eines Wohngrundstückes - unter Einbeziehung der Fläche ihrer bisherigen Pachtparzelle - signalisiert.

5. Planverfahren

5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Maßnahme der Innenentwicklung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes behandelt eine Maßnahme der Innenentwicklung, da das Plangebiet sich innerhalb des Siedlungsgebietes befindet und auch im Übrigen die unter § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt (u. a. weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche, keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter). Daher wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Ein Umweltbericht ist damit nicht Bestandteil dieser Begründung. Trotz Verzicht auf die Umweltprüfung sind die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Außerdem sind die artenschutzrechtlichen Belange und Verbote zu berücksichtigen (Vgl. Abschnitt 4.1).

5.2 Einleitungsbeschluss

Am 08.01.2015 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss sowie die Durchführung des Planverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren wurde

im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen vom 20.01.2015 öffentlich bekanntgemacht.

5.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 04.06. bis 26.06.2015 nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen vom 27.05.2015 durchgeführt. Innerhalb dieser Frist gingen zwei Stellungnahmen von Pächtern von Gartenparzellen innerhalb des Plangebietes ein, die sich für einen möglichst langfristigen Erhalt ihrer Wochenendhäuser einsetzen und Interesse am Kauf künftiger Wohngrundstücke im Bereich ihrer jetzigen Wochenendhäuser äußerten.

Behörden

Mit Schreiben der Gemeinde Zeuthen vom 03.06.2015 wurden insgesamt 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (einschließlich der Nachbargemeinden) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Unterrichtung über die Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung beteiligt und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert. Gleichzeitig erfolgte die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und der Regionalen Planungsgemeinschaft.

Insgesamt 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich mit Stellungnahmen zurückgemeldet, wobei von einigen geäußert wurde, dass die zu vertretenden Belange nicht betroffen sind.

Die in den eingegangenen Stellungnahmen enthaltenen Hinweise und Anregungen wurden entweder bereits durch die Planung berücksichtigt, oder sind in die Entwurfsbegründung sowie in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Entwurfes des Bebauungsplanes, Stand 01/2016 sowie in die Hinweise im Anschluss an die textlichen Festsetzungen eingegangen. Wesentliche Anregungen mit Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes betrafen die geplante Ersetzung der vorhandenen Trafostation östlich der Einmündung des Dahmeweges auf die Kurt-Hoffmann-Straße durch eine neue kompakte Trafostation innerhalb des Plangebietes sowie Fragen der Abfallentsorgung in Bezug auf eine erforderliche Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge und Standplätze für Abfallbehälter im Dahmeweg.

5.4 Öffentliche Auslegung sowie formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Abwägung und Satzungsbeschluss

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes (01/2016) fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen vom 19.07.2017 vom 27.07. bis 26.08.2016 statt.

Innerhalb der Auslegungsfrist gingen 4 Stellungnahmen ein.

Behörden

Die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben der Gemeinde vom 26.07.2016

Abwägung und Satzungsbeschluss

ausgelöst. Von den 17 angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich 12 mit einer Stellungnahme beteiligt.

Die in den eingegangenen Stellungnahmen enthaltenen Hinweise und Anregungen führten bis auf wenige redaktionelle Anpassungen von textlichen Festsetzungen und von Rechtsgrundlagen zu keiner Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenüber dem Entwurf (01/2016).

Wesentliche Anregungen der Bürger betrafen Fragen der Bebauungsplanumsetzung, insbesondere das durch Pächter bisheriger Wochenendhausparzellen geäußerte Kaufinteresse an Wohngrundstücken im Bereich der bisher gepachteten Parzellen sowie den Hinweis, die Festsetzungen so zu treffen, dass die Wochenendhäuser im Rahmen des Bestandsschutzes weitergenutzt werden können. In der Abwägung wurde festgestellt und festgelegt, dass die Gemeinde den Zeitpunkt und das Verfahren der Umsetzung des Bebauungsplanes bestimmen kann, da es sich um ihre Grundstücksflächen handelt. Eine abschnittsweise Vermarktung (Verkauf, Verpachtung) wird angestrebt, die sowohl vorhandene Pachtverhältnisse als auch die langfristige Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Dazu werden mit den Pächtern die entsprechenden Gespräche geführt und Vereinbarungen getroffen.

Eine Änderung der Grundkonzeption und der Ziele des Bebauungsplanes mit anderer Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen und Erschließung von Grundstücken "in zweiter Reihe" (Hammergrundstücke) oder innerer Erschließung soll daher nicht vorgenommen werden.

6. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])