

**Entwurf 05/2025**

---

## **Teil B: Textliche Festsetzungen**

### **Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche**

1. Im sonstigen Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Hospiz sind zulässig:
  - Gebäude und bauliche Anlagen für die Nutzung als Hospiz und die dafür erforderlichen Nebenanlagen.
2. Im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) sind nicht zulässig
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.
3. Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hospiz kann ausnahmsweise ein Überschreiten der Baugrenzen im Erdgeschoss durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer bis zu einer Tiefe von 3,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 25 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

### **Verkehrsflächen**

4. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

### **Waldumwandlung**

5. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für den Verlust von Wald im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Kompensation eine Erstaufforstung von 6.200 m<sup>2</sup> (Verhältnis 1:1) vorgenommen. Diese Maßnahme wird durch den Vorhabenträger und Verursacher vertraglich mit einem Dienstleister vereinbart und in der Stadt Friedland, Gemarkung Klein Muckrow, Flur 2, Flurstück 1 durchgeführt. Die Durchführung der Maßnahme ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Zeuthen und dem Vorhabenträger.

### **Versiegelung**

6. Als Ausgleich für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässige Neuversiegelung von Boden durch Überbauung und Versiegelung wird durch den Vorhabenträger und Verursacher eine Kompensation vertraglich mit einem Dienstleister vereinbart, die durchgeführt wird in der Gemeinde Märkische Heide, Gemarkung Wittmannsdorf, Flur 2, Flurstück 564 (tlw.) durch Umwandlung eines Intensivackers in extensives Dauergrünland auf einer Fläche von 5.447 m<sup>2</sup> sowie in der Gemeinde Neuzelle, Gemarkung Bahro, Flur 1, Flurstück 174 (tlw.) durch Umwandlung von Acker (langjährig Winterroggen) in extensives Dauergrünland auf einer Fläche von 500 m<sup>2</sup>. Die Durchführung der Maßnahmen ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Zeuthen und dem Vorhabenträger.

### **Pflanzungen**

7. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind mindestens 10 klein- und mittelkronige standortgerechte Laubbäume (Bäume 3. und 2. Ordnung) mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es wird die Verwendung von Baumarten gemäß Pflanzenliste 1 unter Hinweis Nr. 3 (Pflanzenlisten

als Empfehlung) in den nach den textlichen Festsetzungen angegebenen Hinweisen empfohlen. Die Positionen der Gehölze können nach gärtnerischen Kriterien ausgewählt werden.

8. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hospiz" ist angrenzend an die festgesetzte Waldfläche und in einem Abstand von bis zu 6 m Abstand von der festgesetzten Waldfläche an der Böschungskante auf einer Länge von mindestens 80 m ein einreihiger Waldmantel aus mindestens 80 standortgerechten Sträuchern (Abstand 1 m) der Qualität 4 Tr (4 Triebe), h=70-100 cm und ggf. niedrigen Baumarten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es wird die Verwendung von Straucharten gemäß Pflanzenliste 2 unter Hinweis Nr. 3 (Pflanzenlisten als Empfehlung) in den nach den textlichen Festsetzungen angegebenen Hinweisen empfohlen.

## **Kennzeichnung**

9. Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche "Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind", sind die festgesetzten Nutzungen bis zum Abschluss notwendiger Altlastenuntersuchungen und Sanierungsmaßnahmen unzulässig (aufschiebende Bedingung gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

## **Lärmschutz**

10. Zum Schutz vor Verkehrslärm im allgemeinen Wohngebiet und im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hospiz müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das gemäß DIN 4109-1 zu ermitteln ist. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels LA erfolgt hierbei entsprechend DIN 4109-2. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.  
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der "Schalltechnischen Untersuchung" zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141 von HOFFMANN-LEICHTER vom April 2025 abzuleiten.  
Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

## **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes hinsichtlich des Artenschutzes**

11. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) bezüglich höhlenbrütender Brutvögel sind vor der Rodung von Gehölzen im Bebauungsplangebiet folgende Vogelnistkästen anzubringen
  - 3 Nistkästen für Baumläufer, z. B. die Modelle BLH (Fa. Hasselfeldt) oder Baumläuferhöhle 2B (Fa. Schwegler),
  - 3 Nistkästen für Kleinmeisen, z. B. die Modelle M2-27 mit zwei 27 mm Einfluglöchern (Hasselfeldt) oder Nisthöhle 2GR (Dreiloch) (Fa. Schwegler),
  - 3 Nistkästen für Höhlenbrüter (Ø 32 mm), Kohlmeisen, z. B. Modell R-32 (Fa. Hasselfeldt) oder Typ 1b 32 mm (Fa. Schwegler).Die Installation der Nistkästen hat außerhalb der Vegetationsperiode an umliegenden Bäumen oder Waldbereichen in mindestens 3 m Höhe unter Anleitung eines Fachmanns zu erfolgen.

## **Einfriedungen**

12. Einfriedungen sind nur in den festgesetzten Baugebieten an den Grenzen zur Fontaneallee (L 401) und zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche sowie im allgemeinen Wohngebiet auch zur südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes zulässig und zwar ausschließlich als maximal 1,2 m hohe freiwachsende Hecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen.

# Nachrichtliche Übernahmen

## 1. Bodendenkmal

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im nordwestlichen Teil durch das gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte und in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal Nr. 12840 "Siedlung Bronze- und römische Kaiserzeit, Wildau Fpl. 1" betroffen. Es gelten die Bestimmungen des BbgDSchG, die zu beachten sind.

## 2. Bundeswasserstraße

Die teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke 45 der Flur 17 und 177 der Flur 18 der Gemarkung Miersdorf sind nach § 1 Abs. 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) Teil der gewidmeten Bundeswasserstraße Dahme-Wasserstraße (DaW).

## Hinweise

Vorbemerkung: Die Hinweise tragen keinen Normcharakter, sondern weisen auf zusätzlich zum Bebauungsplan geltende, im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplans zu beachtende Rechtsvorschriften und Empfehlungen hin.

### 1. Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der Gemeinde Zeuthen (Baumschutzsatzung)" vom 19.12.2007.

### 2. Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Zeuthen über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung)" vom 06.02.2008.

### 3. Pflanzenlisten als Empfehlung

#### Pflanzenliste 1 (öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage")

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Baumordnung 2
- Gem. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Baumordnung 2
- Wild-Apfel (*Malus sylvestris* agg.), Baumordnung 3
- Wild-Birne (*Pyrus communis*), Baumordnung 2
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Baumordnung 3
- Vogelbeere, Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Baumordnung 3
- Sal-Weide (*Salix caprea*), Baumordnung 2
- Feld-Ulme (*Ulmus minor*), Baumordnung 2

#### Pflanzenliste 2 (sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hospiz")

- Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*)
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Strauch-Hasel (*Corylus avellana*)
- Besenginster (*Cytisus scoparius*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gemeiner Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina* agg.)

- Hecken-Rose (*Rosa corymbifera* agg.)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

#### 4. Artenschutz

Gemäß dem Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 141 (03.12.2024, UWEG Ingenieure & Analytik GmbH) sind vor und während der Verwirklichung des Bebauungsplanes in Bezug auf den Artenschutz nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen und ggf. CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der ökologische Funktion) durchzuführen; erforderlichenfalls sind Befreiungen nach § 45 BNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde zu beantragen. Der Artenschutzfachbeitrag empfiehlt daher, für den Zeitraum der Bauarbeiten und vorbereitenden Maßnahmen, z. B. Baumfällungen und Gebäuderückbau, eine ökologische Baubegleitung zu binden.

##### Bauzeitenregelung

- Die Baufeldfreimachung (Abriss- und Rodungsarbeiten) soll außerhalb der Brutzeit der Brutvögel vom 01.10. bis 28.02. erfolgen, um die Beseitigung oder Störung von (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln zu vermeiden (§ 39 Abs. 1 und Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Ausnahmen sind nur nach vorheriger Kontrolle durch einen Ornithologen und Erteilung einer Befreiung nach § 45 BNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde möglich. Zum Schutz von Bodenbrüter-Lebensstätten sollten die Erd-/Bauarbeiten vor der Brutzeit beginnen. Andernfalls ist sicherzustellen, dass auf der offenen Fläche keine Wiesenbrüter Nester anlegen oder bebrüten. Voraussetzung für einen abweichenden Baubeginn ist eine Kontrolle und Freigabe der Flächen durch einen Sachverständigen.

##### Potenzielle Fledermausquartiere

- Im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes sind zu fällende Bäume und rückzubauende Gebäude unmittelbar bis maximal eine Woche vor Fällungen bzw. Abriss durch einen Sachverständigen auf Fledermausquartierstrukturen bzw. –besatz zu kontrollieren. Beim Verlust von Habitatstätten ist ein Antrag auf Befreiung nach § 45 BNatSchG durch den Verursacher bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.
- Für ggf. wegfallende Quartierstrukturen ist entsprechender Ersatz in Form von Kunstquartieren zu leisten (CEF-Maßnahme), die am umliegenden Gebäudebestand unter Zuhilfenahme eines Sachverständigen bzw. der ökologischen Baubegleitung installiert werden. Es wird empfohlen Fassadenquartiere am künftigen Gebäudebestand anzubringen. Verlorengelende potenzielle Quartierstrukturen sind bei Verlust durch geeignete Kunstquartiere als vorgezogene Maßnahme zu ersetzen. Der Ersatz leitet sich anhand der nachgewiesenen Strukturen ab. Ausgehend von den vorgefundenen Strukturen wird die Eignung als Habitat bewertet und bei Verlust der erforderliche Ersatz hinsichtlich Modell und Anzahl entsprechender Kunstquartiere aus langlebigem Holzbeton durch einen Sachverständigen bzw. die ökologische Baubegleitung festgelegt. Die Installation der Kunstquartiere hat an umliegenden Bäumen oder Hausfassaden unter Anleitung eines Fachmanns in mindestens 4 m Höhe zu erfolgen. Zur Anbringung an Gehölzen werden Aluminiumnägel verwendet. Es ist auf möglichst freien Anflug zu achten. Bereiche mit Lichtverschmutzung (künstliche Beleuchtung) sind zu meiden. Die Installation kann auch in kleinen Gruppen erfolgen.

##### Amphibien-/Reptilienschutz

- Sollten Baumaßnahmen während Wanderungsphasen von Amphibien stattfinden, sind die Baugruben zu sichern bzw. mit Ausstiegshilfen zu versehen. Zur Verhinderung der Amphibienwanderung auf das Baufeld sollte entlang der Biotop-Grenze (Erlenbruchwald) ein Amphibienschutzzaun aufgestellt werden. Ein glatter Schutzzaun für Amphibien verhindert auch das Passieren anderer Kleintiere. Da der Erlenbruchwald auch für Ringelnattern ein geeignetes Habitat darstellt und diese jährlich einwandern können, sollte ein mindestens 40 cm hoher Zaun installiert werden.

## Waldameisen

- Wenn das im April 2024 im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet im südwestlichen Bereich des Flurstückes 93 gegenüber dem Grundstück Fontaneallee 36 festgestellte Waldameisennest (*Formica pratensis*) am Standort erhalten werden kann, muss es während des Zeitraums der Bauarbeiten mit Pflöcken o. ä. markiert und darf nicht beeinträchtigt werden.
- Sollte ein Erhalt des im April 2024 festgestellten Ameisennestes nicht möglich sein, ist es nach Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG im Rahmen einer Rettungs Umsiedlung – möglichst im Zeitraum Mitte März bis Mai (je nach Witterung) – durch die Ameisenschutzwerke Brandenburg bzw. einen ausgebildeten Ameisenheger umzusetzen.

## **Kennzeichnung**

### **1. Altablagerung**

Der Bebauungsplan enthält eine Fläche, die mit der "Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichnet ist. Die Fläche umfasst das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hospiz, das allgemeine Wohngebiet und die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Diese Fläche ist von der im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald unter der Reg.-Nr. 0329610551 erfassten Altablagerung "Deponie Fontaneallee, Zeuthen" in Zeuthen betroffen. Aufgrund der Altlastenproblematik ist eine Beteiligung der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bei der Verwirklichung des Bebauungsplans, insbesondere im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, erforderlich (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.). Grundlage dafür bilden die während der Bebauungsplanaufstellung durchgeführten, vom Vorhabenträger beauftragten und mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde hinsichtlich des Untersuchungsumfanges abgestimmten orientierende Altlastenuntersuchungen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind enthalten im "Bericht über Orientierende Altlastenuntersuchungen Fontaneallee 27 in 15738 Zeuthen" vom 18.12.2024, GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH in Zusammenarbeit mit eurofins GmbH.

## **Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).