

Gemeinde Zeuthen

Bebauungsplan Nr. 139 "Forstallee"



Begründung

03/2020

EWS Stadtanierungsgesellschaft mbH

Gemeinde Zeuthen

**Bebauungsplan Nr. 139
"Forstallee"**

Begründung

03/2020

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

März 2020

Inhalt

1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Plangebiet	4
2.1 Geltungsbereich	4
2.2 Bestandssituation	4
2.3 Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3. Wesentlicher Planinhalt und Begründung der Festsetzungen	7
3.1 Intention des Planes, Planungskonzeption	7
3.2 Art der baulichen Nutzung	7
3.3 Erschließung, Geh- Fahr- und Leitungsrechte	8
3.4 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	8
3.5 Private Grünfläche, Grünfestsetzungen.....	10
3.6 Textliche Festsetzungen, Hinweise	10
4. Auswirkungen des Bebauungsplanes	13
4.1 Artenschutzrechtliche Belange	13
4.2 Altlasten.....	16
5. Planverfahren	17
5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.....	17
5.2 Aufstellungsbeschluss	17
5.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	18
5.4 Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	18
5.5 Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	19
6. Rechtsgrundlagen	20

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Veranlassung

Das Gebäude des Lebensmittelmarktes in der Forstallee 34b in der Gemeinde Zeuthen steht seit 2017 leer. Aufgrund der örtlichen Konkurrenzsituation und der Veränderungen im Lebensmitteleinzelhandelssektor besteht für das Grundstück keine Perspektive als Einzelhandelsstandort. Daher hat der Grundstückseigentümer gegenüber der Gemeinde sein Interesse zur Ansiedlung von Wohnnutzungen auf dem Grundstück bekundet. In Abstimmung mit der Gemeinde sollen Mehrfamilienhäuser mit barrierefreien Wohnungen entstehen, wofür in Zeuthen ein großer Bedarf besteht.

Erforderlichkeit

Für die Umnutzung des bisherigen Einzelhandelsmarktes zu einem Wohnstandort muss Planungsrecht durch einen Bebauungsplan geschaffen werden, der aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das private Grundstück Forstallee 43b (Flurstück 126/1 der Flur 8 in der Gemarkung Miersdorf) sowie – bis zur Straßenmitte – das davor liegende Straßengrundstück der Forstallee (Flurstück 41 teilweise).

2.2 Bestandssituation

Lage und Größe

Das Bebauungsplangebiet Nr. 139 "Forstallee" der Gemeinde Zeuthen befindet sich im Westen des bebauten Gemeindegebietes nordwestlich des Dorfkerns Miersdorf und nordöstlich des Miersdorfer Sees und hat eine Flächen-größe von rund 0,6 ha.

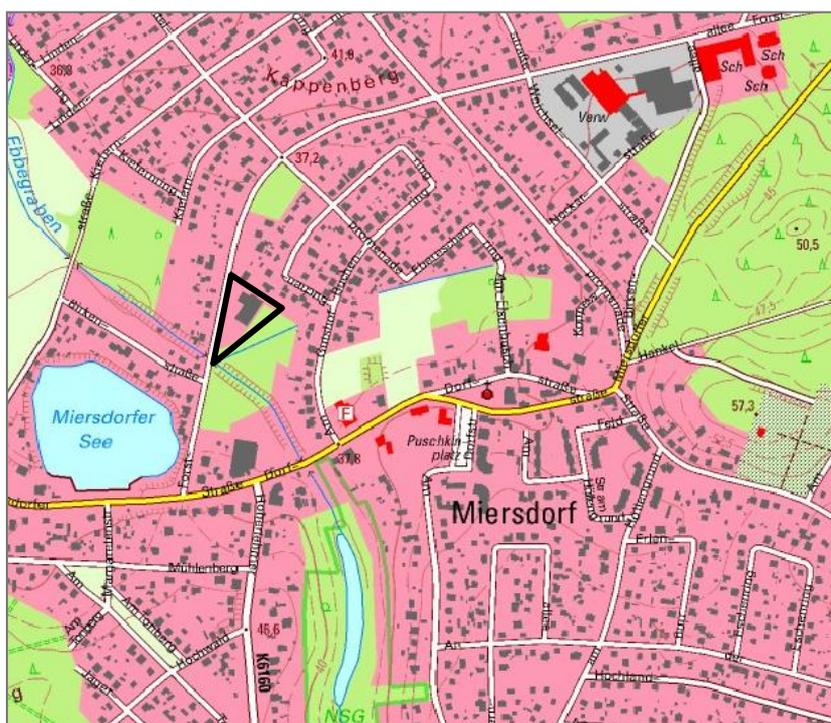


Abb.: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 139 "Forstallee" (schwarz umrandet)

Erschließung und Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet ist durch die Forstallee (kommunale Hauptsammelstraße) erschlossen, in der auch die Leitungen der Ver- und Entsorgung liegen. Auf dem Grundstück Forstallee 34b wurde an der nordöstlichen Grundstücksgrenze Anfang der 1990er-Jahre das eingeschossige Gebäude (Pfundgründung) errichtet, das bis 2017 als Lebensmitteldiscounter (zuletzt NP-Markt) genutzt wurde und nun leersteht. Eine weitere kleinere Ladeneinheit im Gebäude ist schon länger ungenutzt (ehemals Drogerie-Markt).

Die Flächen zwischen dem Gebäude und der Forstallee wurden überwiegend für Kundenstellplätze und die Anlieferung genutzt und sind entsprechend versiegelt (Betonpflaster). Vor dem Grundstück Forstallee 43b ist gegenwärtig kein Gehweg vorhanden. Auf dem Grünstreifen im Bereich der Grundstücksgrenze zur Forstallee sind mehrere Birken aufgewachsen, die meist auf dem Straßengrundstück aber direkt an der Flurstücksgrenze stehen. Eine ältere Weide befindet sich im Norden des Plangebietes und steht direkt auf der Grundstücksgrenze.



Abb.: Bestandssituation im Plangebiet

Geschütztes Biotop

An der östlichen Plangebiets- und Grundstücksgrenze befindet sich ein Feuchtbereich mit Baum- und Gebüschbestand benachbart zu einem Graben (Elsenbuschgraben), der sich auf dem Flurstück 126/2 befindet und südlich des Grundstückes in den Ebbegraben mündet. Der Feuchtbereich setzt sich südlich des Plangebietes auf kommunalen Flächen fort. Bei dem Feuchtbereich handelt es sich um ein gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Großseggen-Schwarzerlenwald) und teilweise um Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG). Die Grenze des geschützten Biotopes verläuft

an der unteren Böschungskante (nordwestliche Grenze des geschützten Biotops) in einem Abstand von ca. 8 m südwestlich von der Flurstücksgrenze zwischen dem Flurstück 126/1 und den Flurstücken 56 und 57 (nordöstliche Grenze des geschützten Biotops).

Umgebende Nutzungen

Westlich und nördlich benachbart zu dem Grundstück findet sich Wohnnutzung, überwiegend in ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken (rund 650 m² und größer).

2.3 Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 06.11.2019 und 14.02.2020 mitgeteilt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen enthält im Bereich des Plangebietes die Darstellungen Wohnbaufläche und Grünfläche (Bereich der gegenwärtig unbebaut ist). Der Bebauungsplan soll und kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden, da die Festsetzung eines reinen Wohngebietes und einer privaten Grünfläche vorgesehen ist.

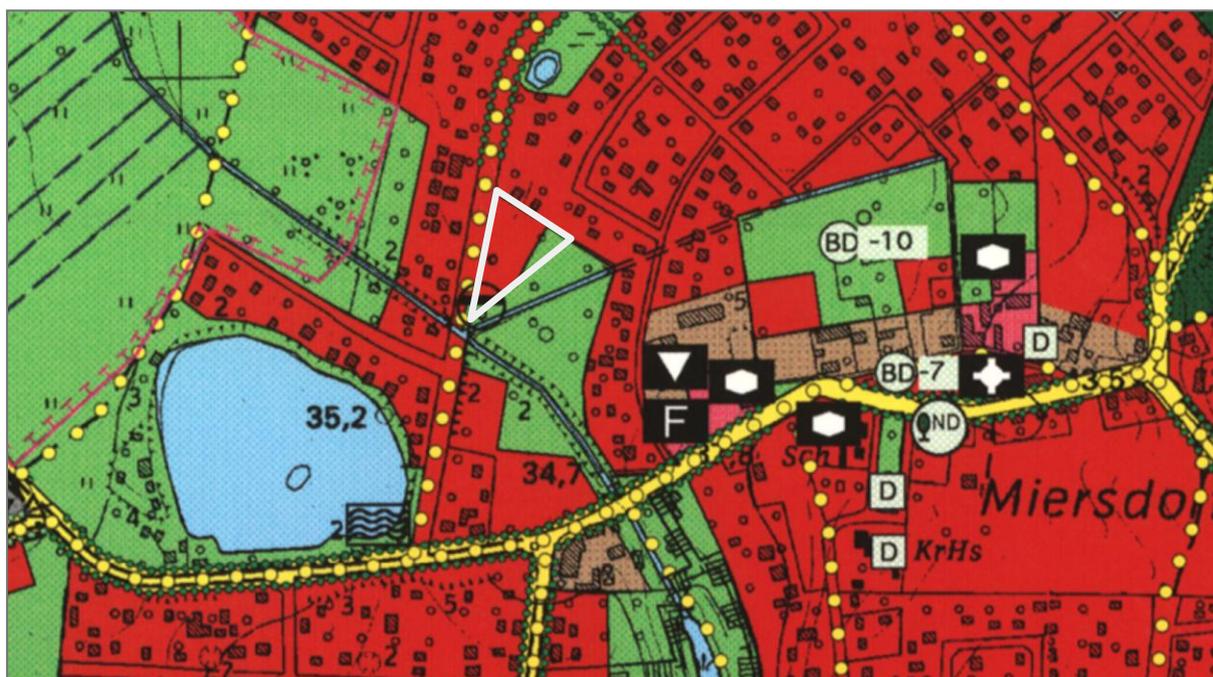


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes
(rot: Wohnbauflächen, grün: Grünfläche)

3. Wesentlicher Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Intention des Planes, Planungskonzeption

Planungsziele

Das Planungsziel besteht in der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzungen unter Berücksichtigung benachbarter Wohngrundstücke und des Erhalts der Freiflächen (überwiegend geschütztes Biotop) an der östlichen Plangebietsgrenze unterhalb der Böschungskante.

Planungskonzeption

Das Bebauungs- und Nutzungskonzept basiert auf Entwürfen für eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung in kompakten Gebäuden. Es sind insgesamt sechs Wohngebäude mit insgesamt ca. 28 Wohnungen vorgesehen. Es sollen zwei Haustypen zum Einsatz kommen, die sich hinsichtlich ihrer Grundfläche unterscheiden. Beide Haustypen sollen barrierefrei (mit Aufzügen) gestaltet werden. Unter Berücksichtigung der Ziele der Ortsentwicklung sowie der umgebenden Nutzungen soll das oberste der drei Vollgeschosse der Gebäude als zurückgesetztes Staffelgeschoss (mit flachem Zelt- bzw. Walmdach) ausgebildet werden.

Die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück soll sich an der nordöstlichen Grundstücksgrenze ausrichten, analog der nördlich benachbarten Wohngrundstücke. Die interne Erschließung erfolgt über zwei befahrbare Wohnwege, an denen auch die Stellplätze sowie Abstell- und Müllräume liegen. Die übrigen Wege auf dem künftigen Baugrundstück dienen der fußläufigen Erschließung.

An der Forstallee soll ein 5 m breiter Streifen von baulichen Nebenanlagen freigehalten werden (Vorgartenzone).

Der gegenwärtig nicht bebaute und versiegelte Bereich an der östlichen Grundstücksgrenze (überwiegend geschütztes Biotop) soll auch künftig von Bebauung freigehalten werden und begrünt bleiben.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

Die Art der baulichen Nutzung für die bisherige Einzelhandelsfläche soll als reines Wohngebiet festgesetzt werden, was der überwiegenden baulichen Nutzung in der Umgebung entspricht.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 werden die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen. Das betrifft:

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

Diese Nutzungen sollen im reinen Wohngebiet nicht etabliert und daher nicht zugelassen werden.

3.3 Erschließung, Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Straßenverkehrsfläche	<p>Die Fläche des in den Bebauungsplan einbezogenen Flurstückes 41 (teilweise) wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, was dem Bestand entspricht.</p> <p>Auf dem Straßengrundstück der Forstallee (im Bereich des Bebauungsplangebietes) soll künftig ein Gehweg angelegt werden. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist allerdings kein Gegenstand der Festsetzungen.</p>
Einfahrtsbereiche	<p>Die innere Erschließung auf dem Baugrundstück soll durch Privatwege erfolgen, die nicht festgesetzt werden. Allerdings werden zwei 8 m breite Einfahrtsbereiche an der Forstallee festgesetzt, um die Anbindung an das öffentliche Straßennetz zu definieren.</p>
Stellplätze	<p>Die Anlage von Stellplätzen richtet sich nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung (1 Stellplatz je Wohnung bis 100 m² Nutzfläche und 2 Stellplätze je Wohnung über 100 m² Nutzfläche). Die Lage der Stellplätze wird ebenso wie die privaten Erschließungswege nicht festgesetzt, um eine gewisse Variabilität bei der Verwirklichung des B-Planes zu erhalten.</p>
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	<p>An der nördlichen Grundstücksgrenze wird in einer Breite von 2,5 m ein Leitungsrecht (Fläche A) zugunsten der Gemeinde Zeuthen festgesetzt, da hier eine Regenwasserleitung zur Ableitung des Oberflächenwassers der Forstallee in Richtung des Retentionsraumes im Bereich des Ebbegrabens vorgesehen ist.</p> <p>Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Zeuthen wird auf einer ca. 40 m² großen Fläche im südlichen Winkel des reinen Wohngebietes festgesetzt, da die Gemeinde hier die Einordnung einer kleinen Sedimentationsanlage plant, um perspektivisch Teilmengen des Oberflächenwassers der Forstallee (nur südöstlicher Gehwegbereich) in den Ebbegraben leiten zu können.</p> <p>Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind – ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung - in der textlichen Festsetzung Nr. 7 geregelt.</p>

3.4 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Maß der baulichen Nutzung	<p>Im reinen Wohngebiet wird als Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt, um die geplanten Wohnnutzungen in Mehrfamilienhäusern ermöglichen zu können. Durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50% überschritten werden (also bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6).</p> <p>Durch zeichnerische Festsetzung werden im reinen Wohngebiet drei Vollgeschosse als Höchstzahl zugelassen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 ist geregelt, dass das zulässige dritte Vollgeschoss (entspricht dem 2. Obergeschoss) nur als Staffelgeschoss zulässig ist. Dafür müssen mindestens drei</p>
----------------------------------	--

Außenwände gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss um mindestens 1,0 m zurückgesetzt sein.

Außerdem ist die Höhe der baulichen Anlagen auf die Höhe der Gebäudeoberkante 10,8 m bzw. 11,5 m über dem aktuellen Geländeniveau begrenzt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 ist klargestellt, dass als Bezugspunkt für diese Höhenfestsetzung 36,5 m ü. NHN festgelegt wird (entspricht dem aktuellen und in Zukunft zu erwartenden Geländeniveau).

Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die künftigen Gebäude - vor allem hinsichtlich der Höhenentwicklung - einen ortsbildgerechten Maßstab bewahren.

überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption für das reine Wohngebiet werden drei 16,0 bzw. 17,5 m tiefe parallele Baufenster als überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Zur nordöstlichen Grundstücks- und Plangebietsgrenze wird aus Gründen des Nachbarschutzes ein Abstand von 8,5 m gewahrt (und die etwas niedrigere Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen festgesetzt).

Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 ist geregelt, dass ein ausnahmsweises Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker, Balkone, Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden kann, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Damit erhöht sich die Flexibilität bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes etwas.

An der Forstallee wird durch zeichnerische Festsetzung und durch die textliche Festsetzung Nr. 4 im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein grundsätzlich 5 m breiter Streifen festgesetzt, in dem Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig sind. Nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn sich der überwiegende Teil des Stellplatzes außerhalb dieser festgesetzten Fläche befindet. Damit ist sichergestellt, dass der in den Zeuthener Wohnsiedlungsgebieten typische Vorgartenbereich auch hier gesichert wird, im Ausnahmefall jedoch Teile einzelner Stellplatzflächen möglich sind. Die Ausnahme begründet sich aus der Geometrie des Grundstückes mit den schräg zur Forstallee angeordneten Baufenstern und entsprechend der künftigen privaten Erschließung, die auch dazu führt, dass der festgesetzte "Vorgartenbereich" sich (nur) an den Ecken der Baufenster auf 3 m verringert, ohne dass die optische Wirkung des von Bebauung freizuhaltenden Bereiches beeinträchtigt wird.

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind gemäß zeichnerischer und textlicher Festsetzung Nr. 6 nur Einzelhäuser, deren Gebäudelängen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) in Nordwest-Südostrichtung 14,0 m nicht übersteigen. Diese Festsetzung ist erforderlich, um zu verhindern, dass die Baufenster (überbaubare Grundstücksflächen) zum Beispiel komplett mit jeweils einem Gebäude überbaut werden, wie es bei der offenen Bauweise möglich wäre.

3.5 Private Grünfläche, Grünfestsetzungen

Private Grünfläche

Der auch künftig unbebaute Bereich an der östlichen Grundstücksgrenze unterhalb der Böschung wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Feuchtbiotop" festgesetzt. Damit soll gesichert und klargestellt werden, dass dieser Bereich, bei dem es sich überwiegend – einschließlich benachbarter Flächen auf dem Flurstück 126/2 – um ein gemäß BNatSchG geschütztes Biotop (Großseggen-Schwarzerlenwald) handelt, künftig naturbelassen bleiben soll. Die textliche Festsetzung Nr. 10. regelt daher auch, dass zum Schutz des Biotopes vor Beeinträchtigungen (Betreten, Ablagerungen etc.) zwischen dem reinen Wohngebiet und der privaten Grünfläche "Feuchtbiotop" ein Zaun zu errichten ist, der kleintierfreundlich gestaltet werden soll.

Baumpflanzungen

Zur Entwicklung des durchgrünten Orts- und Landschaftsbildes wird im Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung Nr. 8 festgelegt, dass im reinen Wohngebiet pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Im Hinweis Nr. 5 unter "Hinweise" im Anschluss an die textlichen Festsetzungen ist als Empfehlung eine Pflanzliste enthalten, auf die verwiesen wird. Die Pflanzliste enthält als Empfehlung eine Auswahl standortgerechten Baumarten einschließlich von Obstbäumen als Hochstamm.

Mit dieser Festsetzung wird eine allgemeine Begrünungsverpflichtung gesichert.

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.

3.6 Textliche Festsetzungen, Hinweise

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplanentwurf enthält folgende textliche Festsetzungen:

1. Im reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Das im reinen Wohngebiet zulässige dritte Vollgeschoss (2. Obergeschoss) ist nur als Staffelgeschoss zulässig, bei dem mindestens drei Außenwände gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss um mindestens 1,0 m zurückgesetzt sind.
3. Der Bezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Oberkante Gebäude) beträgt 36,5 m ü. NHN.
4. Im reinen Wohngebiet sind auf der schraffierten und mit V bezeichneten Fläche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig; nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind ausnahms-

weise nur dann zulässig, wenn sich der überwiegende Teil des Stellplatzes außerhalb der schraffierten und mit V bezeichneten Fläche befindet.

5. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker, Balkone, Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
6. Im reinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Zulässig sind nur Einzelhäuser, deren Gebäudelängen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Nordwest-Südostrichtung 14,0 m nicht übersteigen darf.
7. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzte Flächen sind wie folgt zu belasten:
Fläche A: mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Zeuthen,
Fläche B: mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Zeuthen.
8. Im reinen Wohngebiet ist auf jedem Baugrundstück pro angefangene 400 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 Hinweis Nr. 5 (Pflanzliste als Empfehlung) in den nach den textlichen Festsetzungen angegebenen Hinweisen empfohlen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume, sofern sie den vorgenannten Anforderungen entsprechen, einzurechnen.
9. Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche "Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind", ist die festgesetzte Nutzung bis zum Abschluss notwendiger Altlastenuntersuchungen und Sanierungsmaßnahmen unzulässig.
10. Zum Schutz des geschützten Biotopes "Großseggen-Schwarzerlenwald" vor Beeinträchtigungen (Betreten, Ablagerungen) ist zwischen dem reinen Wohngebiet und der privaten Grünfläche "Feuchtbiotop" ein Zaun zu errichten. Der Zaun ist kleintierfreundlich mit einem Bodenabstand von 10 cm zu gestalten.

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, auf die erforderliche Verfahrensweise zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange und die Pflanzliste als Empfehlung hin. Folgende Hinweise sind im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgeführt:

1. Altablagerung

Bei der im Bebauungsplan gekennzeichneten Umgrenzung der für die bauliche Nutzung vorgesehenen Fläche (reines Wohngebiet), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, handelt es sich um die im

Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald unter der Reg.-Nr. 0329610561 erfasste Altablagerung "Deponie Sumpfgelände Forstallee" in Zeuthen. Aufgrund der Altlastenproblematik ist eine Beteiligung der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes, insbesondere im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, erforderlich. Weitere Ausführungen sind in der Begründung des Bebauungsplanes enthalten.

2. Baumschutzsatzung

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

3. Stellplatzsatzung

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

4. Biotop- und Artenschutz

Die festgesetzte private Grünfläche "Feuchtbiotop" ist teilweise Bestandteil eines gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotopes "Großseggen-Schwarzerlenwald". Während der Bauphase und nach der Verwirklichung des Bebauungsplanes sind Beeinträchtigungen des geschützten Biotopes zu vermeiden.

Gemäß dem Faunistischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 139 zu den Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Insekten (März 2019) und dem ergänzenden Faunistischen Gutachten zu den Artengruppen Brutvögel und Amphibien (Juli 2017) soll der Abriss des ehemaligen Supermarktgebäudes in den Wintermonaten (außerhalb der Brutzeit von Brutvögeln und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen), das heißt in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden, um Beeinträchtigungen der Artengruppen zu vermeiden. Es wird empfohlen, an neue Gebäude Brutvogelnisthilfen und optimalerweise Fledermausquartierstrukturen zu integrieren. Vor Gebäudeabbrüchen oder Gehölzfällungen sind alle relevanten Strukturen mit Quartierpotenzial für Brutvögel sowie Fledermäuse hinsichtlich 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.

5. Pflanzliste als Empfehlung:

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Hänge-Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Eingriff. Weiß-Dorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Obst in alten Sorten als Hochstamm	

6. Gewässerunterhaltung

Der südlich an das Plangebiet angrenzende Graben (Eisenbuschgraben als Zulaufgraben zum Ebbegraben) hat eine große Bedeutung für die angrenzenden Flächen, unter anderem zur Niederschlagswasserabführung. Der (in Fließrichtung) rechtsseitige Gewässerrandstreifen des Eisenbuschgrabens ist gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) parallel der Böschungsoberkante 5 m breit und berührt das reine Wohngebiet. Dieser Gewässerrandstreifen ist zur Gewährleistung der Gewässerunterhaltung von Baulichkeiten einschließlich Zäunen freizuhalten.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Artenschutzrechtliche Belange

Artenschutz – Relevanzanalyse

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde auf Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten für den Bebauungsplan erstellt (Natur + Text GmbH, 20.03.2019), in dem im Sinne einer Relevanzanalyse für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Insekten ermittelt werden sollte, für welche Tiergruppen ggf. vertiefende Untersuchungen erforderlich sind. Die artenschutzfachliche Prüfung dient der vorausschauenden Beurteilung, ob durch die geplanten Festsetzungen und die spätere Verwirklichung des des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sein könnten und wie damit umzugehen ist.

Brutvögel

Im Rahmen der Begehungen wurden im Plangebiet und den angrenzenden Erlenbruchwaldbereichen verschiedene Vogelarten festgestellt, die potenziell als Brutvögel auf diesen Flächen in Betracht kommen würden. So wurden an der Nordgrenze des Plangebietes Ringeltauben beobachtet. In den Erlenbruchbereichen waren die Arten Amsel, Star und Zaunkönig mit Revier anzeigendem Verhalten zu verorten. Hinweise auf Nester in den Bäumen rund um die Parkplatzflächen im Plangebiet lagen nicht vor.

Eine Höhle befand sich in einer abgestorbenen Birke im Erlenbruchbereich südöstlich des Gebäudes. Am Gebäude selbst wurde Nistmaterial, welches auf eine vergangene Nutzung des Marktgebäudes durch Haussperlinge hindeutete, vorgefunden.

Amphibien

Der südlich an das Plangebiet angrenzende Graben (Eisenbuschgraben) zeigte keine Fließbewegung und wies nur eine geringe Wassertiefe auf. Der betrachtete Abschnitt ist durch die umgebenden Gehölzbestände beschattet. Aufgrund der strukturellen Defizite besitzt das Gewässer insgesamt nur ein geringes Habitatpotenzial als Laichhabitat für Amphibien. Als potenziell vorkommende Arten sind Erdkröte, Teichmolch und Teichfrosch zu nennen. Der östliche, bewachsene Teil des Plangebietes stellt ein potenzielles Landhabitat dar. Der bebaute Teil des Plangebietes weist hingegen keine für Amphibien nutzbaren Strukturen auf, so dass durch die Überplanung dieses Bereichs eine Betroffenheit der Artengruppe nicht gegeben ist.

Untersuchung des leerstehenden Gebäudes/ Fledermäuse

Bei der Untersuchung des Gebäudes wurden an der Außenfassade nur in den Bereichen der Giebeldachkästen potenzielle Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse und Brutvögel vorgefunden. Hinweise auf eine Nutzung der Dachkastenbereiche als Fledermausquartier lagen nicht vor. Jedoch wurde an mehreren Stellen Nistmaterial festgestellt, welches auf eine Nutzung der Dachkästen als Niststätte für Haussperlinge hindeutet. Tiere selbst wurden nicht beobachtet. Auch im Umfeld des Gebäudes wurden keine Haussperlinge verhöhrt oder beobachtet. Eine aktuelle Nutzung des Gebäudes durch die Art kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im Gebäude wurde ein einzelner Kotkrümel einer Fledermaus im Dachraum festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass der Dachraum von einem Einzeltier aufgesucht wurde. Geeignete Einflugöffnungen waren nicht zu verorten. Auch lagen keine Hinweise auf weitere Nutzungen durch Fledermäuse vor. Es ist nicht von einer Nutzung als Fledermausquartier auszugehen.

Insekten und weitere Arten

Im Plangebiet wurden keine Hinweise auf Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten festgestellt. Bis auf eine ältere Weide stehen keine Bäume im Plangebiet, die als Lebensraum geschützter Käfer wie Eremit und Heldbock in Frage kommen. An der Weide im Nordwesten des Plangebietes wurden keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten festgestellt. Im Umfeld sind keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Insektenarten festgestellt worden.

Einzelbäume mit Höhlungen und/ oder Strukturen die als Fledermausquartiere nutzbar wären, waren im Plangebiet nicht vorhanden.

Ergebnis der Relevanzanalyse

Im Ergebnis der Relevanzanalyse haben die Gutachter festgestellt, dass bei Abriss des ehemaligen Einzelhandelsgebäudes in den Wintermonaten (außerhalb der Brutzeit und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen) Beeinträchtigungen der Artengruppen vermieden werden können. Es wurde empfohlen, an die neuen Gebäude als Kompensation entsprechende Brutvogelnisthilfen und optimalerweise auch Fledermausquartierstrukturen zu integrieren. Bauzeitliche Beeinträchtigungen sind nur im Hinblick auf die im Umfeld vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Da keine Hinweise auf besonders störungsempfindliche Arten vorliegen, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Brutvögel durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auszugehen. Weitere Artengruppen sind nach Einschätzung der Gutachter nicht vom Vorhaben betroffen.

Da die Untere Naturschutzbehörde in Auswertung des Gutachtens vertiefende Begehungen bezüglich Brutvögel und konkretisierende Aussagen zu möglichen Wanderkorridoren von Amphibien im Bereich des Plangebietes empfohlen hat, erfolgte im Juni 2019 durch die Gutachter eine weitere Begehung des Plangebietes, wobei auf Vorkommen von Brutvogelarten im Plangebiet und den angrenzenden Flächen geachtet wurde. Besonderes Augenmerk lag auf möglichen Niststätten am leerstehenden Einzelhandelsgebäude. Des Weiteren wurde die Situation der Gewässer hinsichtlich ihrer aktuellen Eignung als Lebensraum für Amphibien überprüft. Die Ergebnisse wurden in einem ergänzenden faunistischen Gutachten zusammengefasst (Natur + Text GmbH, 15.07.2019).

Amphibien – konkretisierende Aussagen

Die Gräben südöstlich und südlich des Plangebietes zeigten im März aufgrund der strukturellen Ausprägung (insbesondere geringer Wasserstand) nur

ein geringes Habitatpotenzial als Laichhabitat für Amphibien. Im Juni war der Ebbegraben südlich des Plangebietes nur noch partiell wasserführend, der südöstlich des Plangebietes verlaufende Graben (Eisenbuschgraben) wies keine Wasserführung auf. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Gräben aufgrund der temporären Wasserführung keine Funktion als Laichgewässer haben. Denkbar ist ein Vorkommen von Amphibien wie Erdkröte, Teichfrosch und Teichmolch in Gartenteichen der umgebenden Grundstücke. Der mit Gehölzen bewachsene Teil des Plangebietes stellt wie der südöstlich angrenzende Waldbereich insofern ein potenzielles Landhabitat dar. Potenzielle Wanderbewegungen von Amphibien sind im Gebiet vornehmlich entlang des südlich verlaufenden Grabens (Ebbegraben) zu vermuten. Eine Nutzung des Plangebietes als Wanderkorridor ist wenig wahrscheinlich und würde allenfalls geringe Individuenzahlen betreffen. Zudem ergäbe sich mit der Planung (Bebauung mit Wohnhäusern mit Gärten) keine erhebliche Auswirkung auf mögliche Wanderbewegungen, da sich die Hinderniswirkung nicht wesentlich erhöht.

Ein bauzeitlicher Amphibienschutz entlang des Baufeldes ist auf Grund der örtlichen Situation und der wenig wahrscheinlichen Querung des Baufeldes durch allenfalls geringe Individuenzahlen nicht notwendig.

Brutvögel – Ergebnis der Begehung

Im Rahmen der Begehungen wurden im Bebauungsplangebiet und den angrenzenden Erlenbruchwaldbereichen verschiedene Vogelarten festgestellt, die potenziell als Brutvögel auf diesen Flächen in Betracht kommen. In dem bewachsenen Teil des Plangebietes wurden die Arten Amsel, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Zilpzalp sowie Star festgestellt. Letztere Art brütet potenziell in einer teils abgestorbenen Birke, welche eine Höhle aufweist. Südöstlich außerhalb des Plangebietes wurde zudem der Zaunkönig registriert.

Am ehemaligen Einzelhandelsgebäude wurde bei der Begehung im Juni 2019 keine Brutvogelaktivität festgestellt. Die im Rahmen der Gebäudeuntersuchung im März festgestellten Bereiche mit Nistmaterial waren zur Zeit der zweiten Untersuchung nicht besetzt. Es kam zudem zu keiner Neuanlage von Niststätten am Gebäude. Von einer aktuellen Nutzung der Niststätten am Gebäude ist nicht auszugehen. Nester in den Bäumen rund um die Parkplatflächen im Plangebiet waren nicht auszumachen.

Fazit

Im Ergebnis der artenschutzfachlichen Untersuchungen wurde in den Bebauungsplan die textliche Festsetzung Nr. 10 aufgenommen, die die Errichtung eines Zaunes zum Schutz des geschützten Biotopes "Großseggen-Schwarzerlenwald" vor Beeinträchtigungen (Betreten, Ablagerungen) zwischen dem reinen Wohngebiet und der privaten Grünfläche "Feuchtbiotop" vorschreibt, wobei der Zaun kleintierfreundlich zu gestalten ist (Bodenabstand von 10 cm).

Außerdem wird in den Hinweisen im Anschluss an die textlichen Festsetzungen zum Biotop- und Artenschutz auf das gem. BNatSchG geschützte Biotop "Großseggen-Schwarzerlenwald" und die erforderliche Vermeidung von Beeinträchtigungen hingewiesen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der Abriss des ehemaligen Supermarktgebäudes in den Wintermonaten (außerhalb der Brutzeit von Brutvögeln und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen), das heißt in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden soll, um Beeinträchtigungen der Artengruppen zu ver-

meiden und es wird empfohlen, an neue Gebäude Brutvogelnisthilfen und optimalerweise Fledermausquartierstrukturen zu integrieren.

Vor Gebäudeabbrüchen oder Gehölzfällungen sollen relevanten Strukturen mit Quartierpotenzial für Brutvögel sowie Fledermäuse geprüft werden. Bei einem Nachweis von Fledermausbesatz sind die Fledermäuse in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald unter Schaffung geeigneter Fledermausersatzquartiere umzusetzen.

4.2 Altlasten

Altablagerung "Deponie Sumpfgelbiet Forstallee"

Im Bebauungsplan ist die im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald unter der Reg.-Nr. 0329610561 erfasste Altablagerung "Deponie Sumpfgelbiet Forstallee" mit der Umgrenzung der für die bauliche Nutzung vorgesehenen Fläche (reines Wohngebiet), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde in Absprache zwischen dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde Zeuthen und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde/ Unteren Bodenschutzbehörde (UAWB/UB) Untersuchungen zu dem Altstandort durchgeführt, da bisher kaum Aussagen vorlagen ("Geotechnischer Bericht zur aktuellen Altlastensituation für das Projekt Forstallee 43b", AnalyTech GmbH, 16.05.2019). Ziel der Untersuchung, die einen orientierenden Charakter hatte und 5 Bohrsondierungen im Bereich 25 m ab Forstallee umfasste, war die Ermittlung der Schichtung, die Abschätzung des Schadstoffpotenzials (Quellpotenzial) des Ablagerungskörpers, die Ermittlung der Mobilität der festgestellten Schadstoffe sowie die Ermittlung der Deponieinhaltsstoffe.

Untersuchungsergebnis

Durch die durchgeführte Bodenuntersuchung wurde die Altablagerung im Boden im Bereich des Bebauungsplangebietes bestätigt. Die erkundeten Aufschüttungsmaterialien im Umfeld von zwei der durchgeführten Bohrsondierungen sind als gefährlicher Abfall einzustufen.

Unter den aktuellen Voraussetzungen (flächenhaft versiegelter Parkplatz und leerstehendes Einzelhandelsgebäude) ist zwar kein akuter Handlungs-/Sanierungsbedarf herleitbar. Die Umsetzung einer sensiblen Nutzung, wie sie durch den Bebauungsplan festgesetzt werden soll (WR – reines Wohngebiet), erfordert jedoch Sanierungsmaßnahmen.

Die UAWB/UB hat darauf hingewiesen, dass die durchgeführte Untersuchung (Probenentnahme und Bewertung der Ergebnisse) nicht der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) entspricht, sondern orientierenden Charakter hatte. Eine abfallrechtliche Bewertung anhand der durchgeführten Sondierungen ist problematisch, da nur eine Teilfläche untersucht wurde.

Fazit

Durch die orientierende Untersuchung der Altablagerung wurde festgestellt, dass die sensible Nutzung eines reinen Wohngebietes, wie sie im Bebauungsplan festgesetzt werden soll, Bodensanierungsmaßnahmen erfordert. Es kann eingeschätzt werden, dass die Sanierung des Altlastenstandortes einen erheblichen Kostenfaktor bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes

darstellt, die geplante Nutzung jedoch nicht unmöglich macht.

Die Technologie der Sanierung des Altlastenstandortes ist vor der Durchführung mit der UAWB/UB abzustimmen. Infrage kommt zum Beispiel ein rastermäßiges Vorgehen mit Schürfbeprobungen oder die Bildung von Haufwerken von max. 500 m³ auf Zwischenlagerflächen mit erforderlicher Beprobung und laborchemischer Untersuchung des Aushubmaterials.

Nachdem die Sanierung der Altlastenfläche durch die UAWB/UB festgestellt ist, wird die Fläche als sanierter Altstandort im Altlastenkataster vermerkt.

Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung

Zur Sicherstellung der erforderlichen Bodenuntersuchungen und –sanierungen vor Verwirklichung der festgesetzten Nutzung (reines Wohngebiet) wurde in der textlichen Festsetzung Nr. 9 als aufschiebende Bedingung gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass auf der gekennzeichneten Fläche "Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind", die festgesetzte Nutzung bis zum Abschluss notwendiger Altlastenuntersuchungen und Sanierungsmaßnahmen unzulässig ist.

Durch den Hinweis Nr. 1 im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wird auf die in der Planzeichnung gekennzeichnete Altablagerung sowie die erforderliche Beteiligung der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bei der Verwirklichung des Bebauungsplans, insbesondere im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, hingewiesen.

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 allgemeinen Grundsätzen zu berücksichtigen. Außerdem sind die artenschutzrechtlichen Belange und Verbote zu berücksichtigen (Vgl. Abschnitt 4.1).

5.2 Aufstellungsbeschluss

Am 13.12.2017 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) wurden im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen vom 23.01.2018 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 13.09.2018 bis 12.10.2018 nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen vom 05.09.2018 durchgeführt. Innerhalb dieser Frist ging eine Stellungnahme von Grundstückseigentümern ein, die (nach ihrer Auffassung) auf Engpässe der vorhandenen Kanalisation hinweisen und befürchten, dass bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes baubedingt Schäden an ihrem Wohngebäude auftreten könnten.

Behörden

Mit Schreiben im Auftrag der Gemeinde Zeuthen vom 13.09.2018 wurden insgesamt 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (einschließlich Nachbargemeinden) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Vorentwurf des Bebauungsplanes beteiligt und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Insgesamt 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich mit Stellungnahmen zurückgemeldet, wobei von einigen geäußert wurde, dass die zu vertretenden Belange nicht betroffen sind oder dass keine Hinweise vorzubringen 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 09/2019 sowie in die Hinweise im Anschluss an die textlichen Festsetzungen eingegangen.

5.4 Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 07.10.2019 bis 06.11.2019 nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen vom 25.09.2019 durchgeführt. Innerhalb dieser Frist ging eine Stellungnahme von Grundstückseigentümern ein zur Festsetzung der Gebäudehöhen und zur Regenwasserableitung.

Behörden

Mit Schreiben im Auftrag der Gemeinde Zeuthen vom 15.10.2019 wurden insgesamt 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Entwurf (09/2019) des Bebauungsplanes beteiligt und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert. Aufgrund eines Hinweises wurde außerdem mit Schreiben im Auftrag der Gemeinde Zeuthen vom 25.11.2019 eine weitere Behörde (Amt für Forstwirtschaft, Oberförsterei Königs Wusterhausen) beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Insgesamt 13 Stellungnahmen gingen ein.

Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplanes

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 12/2019 eingeflossen. Änderungen und Präzisierungen gegenüber der Entwurfsfassung 09/2019 betreffen u. a.:

- Korrektur der Abgrenzung des geschützten Biotopes (nachrichtliche Übernahme) im Osten des Plangebietes entsprechend der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde,
- darauf abgestimmte (geringfügig) veränderte Abgrenzung des reinen Wohngebietes (WR) und der privaten Grünfläche "Feuchtbiotop",
- geringfügige Anpassung (Reduzierung) der überbaubaren Grundstücksflächen im reinen Wohngebiet (bedingt durch die Verschiebung der Grenze zwischen reinem Wohngebiet und privater Grünfläche),
- Ergänzung der Vermaßung des südlichen Baufeldes (Baugrenzen) im reinen Wohngebiet,
- bisherige textliche Festsetzung Nr. 9 "Pflanzliste als Empfehlung" aus den textlichen Festsetzungen herausgenommen und als Hinweis Nr. 5 nach den textlichen Festsetzungen unter "Hinweise" eingefügt,
- Grünfestsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 8 angepasst hinsichtlich des Verweises auf die Pflanzliste unter "Hinweise" Nr. 5,
- neue textliche Festsetzung Nr. 9 mit einer aufschiebenden Bedingung gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB bezüglich der Zulässigkeit der festgesetzten baulichen Nutzung (reines Wohngebiet) bis zur Untersuchung und Beseitigung der Altlast auf der Fläche,
- textliche Festsetzung Nr. 10 ergänzt hinsichtlich der kleintierfreundlichen Gestaltung des Zaunes zwischen reinem Wohngebiet und privater Grünfläche.

5.5 Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfes wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Öffentlichkeit

Zum geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes (12/2019) wurde eine erneute öffentliche Auslegung vom 20.01.2020 bis 07.02.2020 durchgeführt nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung vom 08.01.2020. Es ging keine Stellungnahme ein.

Behörden

Mit Schreiben im Auftrag der Gemeinde Zeuthen vom 20.01.2020 wurden 4 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt, die sich jeweils mit Stellungnahmen beteiligt haben.

Aus den Stellungnahmen ergab sich kein weiterer Änderungsbedarf an den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Gemeinde Zeuthen und dem Grundstückseigentümer ist vor dem Satzungsbeschluss der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vorgesehen, in dem neben der Finanzierung der Planung weitere Regelungen

getroffen werden sollen. Dazu gehören Vereinbarungen zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

6. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])