

Gemeinde Zeuthen

Bebauungsplan Nr. 143 "Festwiese Miersdorf"

Teil B: Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

0 6 / 2 0 2 6

Textliche Festsetzungen

Grünflächen

1. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Festwiese" ist als weitgehend rasenbestandene Fläche zu gestalten und dient der Nutzung für temporäre Veranstaltungen wie Osterfeuer, Zirkusvorführungen, Konzerte, Feuerwehrfeste, sonstige Veranstaltungen.
2. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Bolzplatz" sind neben Rasen-, Strauch- und Baumflächen Flächen für freizeitbetonte Sportarten mit einem Bolzplatz, Klettermöglichkeiten, Ballspiele wie Tischtennis, Streetball und Basketball zulässig. Die Fläche dient außerdem der temporären Nutzung für eine Bühne im Zusammenhang mit der benachbarten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Festwiese".
3. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "BMX-Strecke" dient der Anlage und Nutzung einer BMX-Strecke und umgebenden Rasenflächen.
4. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturgarten" dient als weitgehend naturbelassener Bereich mit Baum- und Strauchbestand und als Naturerfahrungsraum der benachbarten Jugendfreizeiteinrichtung.

Einfriedungen

5. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturgarten" ist nach Norden, Westen und Osten mit einem blickdurchlässigen Zaun in einer Höhe von von 1,7 m bis 1,8 m einzufrieden. Der untere Bezugspunkt für die Höhe ist die Höhe des Geländes am Fuß der Böschung mit einer Höhe von 37,0 m über NHN. Der Zaun ist kleintierfreundlich derart zu gestalten, dass ein Abstand von 10 cm zwischen Boden und beginnenden Zaunfeldern eingehalten wird.

Oberflächenbefestigungen

6. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Festwiese" sind Wege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
7. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Bolzplatz" sind Befestigungen (Unterbau der Spielflächen) nur mit wassergebundener Deckschicht von höchstens 360 m² und mit Pflasterflächen mit versickerungsfähigen Fugen von insgesamt höchstens 360 m² zulässig. Die übrigen nicht befestigten Flächen sind als Rasen- und Pflanzflächen anzulegen.

Verkehrerschließung

8. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist zwischen den Punkten A und B an der Straße Am Gutshof zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Lärmschutz

9. Zur Einhaltung der Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie des Landes Brandenburg wird folgende Festsetzung getroffen:

Auf der festgesetzten "Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen – Lärmschutzwand" ist eine 4 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzwand ist die umgebende Höhe des Geländes mit einer Höhe von 37,0 m über NHN.

Bepflanzungen

10. Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen sind mindestens 7 Laubbäume folgender Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,3 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung folgender Baumarten empfohlen:

- Zerleiche (*Quercus cerris*),
- Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*),
- Europäische Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*),
- Wollapfel (*Malus tschonoskii*),
- Winterlinde (*Tilia cordata*).

11. Die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9. (a) zu errichtende Lärmschutzwand ist an der parallel der Straße Am Gutshof verlaufenden und zur Straßenfläche weisende Wandfläche auf mindestens 75 % der Wandlänge mit einer mindestens 1,2 m hohen Böschung zu versehen, die mit standortgerechten Sträuchern (Abstand höchstens 1,5 m) zu bepflanzen sind. Die Strauchpflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Es wird die Verwendung folgender Straucharten empfohlen:

- Kartoffel-Rose (*Rosa rugosa*),
- Europäischer Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*),
- Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*).

Außerdem ist die über der Böschung liegende Lärmschutzwand straßenseitig auf mindestens 75 % der Wandlänge mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen, die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Je laufende zwei Meter ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Es wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

- Efeu (*Hedera helix*),
- Großblättriger Efeu (*Hedera hibernica*),
- Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*).

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes hinsichtlich des Artenschutzes

12. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) bezüglich Fledermäuse sind die verlorengehenden potentiellen Zwischenquartierstrukturen für Fledermäuse bei Verlust durch geeignete Kunstquartiere zu ersetzen. Der Ersatz leitet sich anhand der nachgewiesenen Strukturen ab.

Aufgrund der geringen Habitateignung am Pappelbestand beträgt der Kompensationsfaktor 1:1. Es sind 3 Fledermaus-Spaltenkästen für Kleinfledermäuse, z.B. FSK-TB-KF (Hasselfeld) an umliegenden Bäumen oder Waldbereichen sowie Hausfassaden unter Anleitung eines Fachmanns in mindestens 4 m Höhe anzubringen. Es werden Modelle der Firma Hasselfeld aus langlebigen Holzbeton empfohlen. Die Anbringung vergleichbarer Modelle anderer Hersteller ist möglich. Zur Anbringung an Gehölzen werden Aluminiumnägeln 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.

13. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) bezüglich Brutvögel sind die verlorengehenden potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten höhlenbrütender Brutvögel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor der Rodung von Gehölzen (ohne "Time-Lag-Effekt") durch entsprechende Vogelnistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter im Geltungsbereich oder der unmittelbaren Umgebung zu ersetzen. Beim anzusetzenden Kompensationsfaktor von 1:2 für jedes verlorengegangene Höhlen- und Nischenbrüterrevier sind herzustellen: 2 Nistkästen für Baumläufer, z.B. BLH (Hasselfeld) oder Baumläuferröhle 2B (Schwegler), 2 Nistkästen für Höhlenbrüter (Durchm. 32 mm), Kohlmeisen, z.B. R-32 (Hasselfeld) oder Typ 1b 32 mm (Schwegler), 2 Nistkästen für Nischenbrüter, Gartenrotschwanz und Rotkehlchen, z.B. NBH (Hasselfeld) oder Typ 2H (Schwegler). Zu verwenden sind möglichst Nistkästen aus Holzbeton. Die Installation der Nistkästen erfolgt außerhalb der Vegetationsperiode an umliegenden Bäumen oder Waldbereichen unter Anleitung eines Fachmanns in mindestens 3 m Höhe. Zur Anbringung werden Aluminiumnägeln verwendet.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodendenkmal

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützten und in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Bodendenkmals Nr. 12450 "Siedlung Urgeschichte, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Kirche deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit, Friedhof deutsches Mittelalter, Friedhof Neuzeit". Es gelten die Bestimmungen des BbgDSchG, die zu beachten sind.

2. Altlast

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald enthaltene altlastverdächtige Fläche bzw. der Altstandort gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG: Registernummer 0329610550, Bezeichnung "Ehemalige LPG Tierproduktion, Zeuthen/Miersdorf", Gemarkung Miersdorf, Flur 8, Flurstück 247, Bemerkungen: altlastenverdächtige Fläche/Altstandort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Diese Fläche mit der ortsüblichen Bezeichnung "Ehemalige Tierproduktion, Zeuthen/Miersdorf" besitzt nach Auskunft der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde auf Grund vorliegender Untersuchungen nur ein geringes Gefährdungspotential für den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser. Für den Gefährdungspfad Boden-Mensch im Nutzungsszenario "Kinderspielflächen" und "Wohngebiete" konnten keine Prüfwertüberschreitungen festgestellt werden.

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) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

2. Artenschutz

Gemäß dem Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 143 "Festwiese Miersdorf" (19.03.2023, UWEG Ingenieure & Analytik GmbH) sind vor und während der Umsetzung 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.

Bauzeitenregelung

- Die Baufeldfreimachung (Abriss- und Rodungsarbeiten) muss außerhalb der Brutzeit der Brutvögel vom 01.10. - 28.02. erfolgen, um Verluste im Zuge der Beseitigung von (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden. Ggf. ist ein abweichender Baubeginn möglich. Voraussetzung dafür ist eine Kontrolle und Freigabe der Flächen durch einen Sachverständigen.

Markierung eines Waldameisennestes

- Wenn das 2023 im südlichen Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturgarten" aufgefundene Waldameisennest (Formica) am Standort erhalten werden kann, muss es während des Zeitraums von benachbarten Bauarbeiten mit Pflöcken o. ä. markiert und darf nicht beeinträchtigt werden.

Rettungsumsiedlung eines Waldameisennestes (Gattung Formica)

- Grundsätzlich ist ein Erhalt des Waldameisennestes im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturgarten" an Ort und Stelle einer Rettungsumsiedlung vorzuziehen. Sollte ein Erhalt des Nestes nicht möglich sein, muss es umgesiedelt werden. Eine Rettungsumsiedlung im Zeitraum Mitte März bis Mai (je nach Witterung) bedarf einer artenschutzrechtlichen Ausnahmege-
nehmigung und sollte durch die Ameisenschutzwerke Brandenburg bzw. einen ausgebildeten Ameisenheger erfolgen.

Ökologische Baubegleitung

- Für den Zeitraum von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im Rahmen der vorangehenden Ausführungsplanung sowie der Kontrolle und Dokumentation der Artenschutzmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung, die gegenüber den Baufirmen weisungsbefugt ist, zu binden.

3. Lärmschutz

Die Hinweise zum Lärmschutz ergeben sich aus "Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 143 "Festwiese Miersdorf" der Gemeinde Zeuthen", HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, 14.02.2025.

Nutzungsdauer Bolzplatz

- Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Bolzplatz" ist die Nutzungsdauer des Bolzplatzes auf 8 Stunden (09:00 – 20:00 Uhr) werktags und an Sonntagen auf 8 Stunden zwischen 09:00 – 13:00 oder 15:00 – 20:00 Uhr zu begrenzen.

Nutzungsdauer BMX-Platz

- Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "BMX-Strecke" ist die Nutzungsdauer der BMX-Strecke auf 11 Stunden (09:00 – 20:00 Uhr) werktags und auf 9 Stunden sonntags zwischen 09:00 – 13:00 oder 15:00 – 20:00 Uhr zu begrenzen.

Seltene Ereignisse auf der Festwiese

- Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Festwiese" im Zusammenhang mit der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Bolzplatz" finden gelegentliche Veranstaltungen wie das Osterfeuer oder Schlagerpartys statt. Als maßgebliche geräuschintensive Veranstaltung wurde ein Freiluftkonzert mit technischer Unterstützung (zwei Lautsprecher) untersucht. Zur Einhaltung der Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für seltene Ereignisse ist die folgende Begrenzung der Lautsprecherpegel erforderlich:
 - 111,0 dB(A) im Tageszeitraum
 - 96,0 dB(A) im Nachtzeitraum

Für Veranstaltungen an denen eine höhere Geräuschemission benötigt wird, ist eine Sondergenehmigung zu beantragen. Eine Sonderregelung kann bei Veranstaltungen in Kraft treten, wenn diese selten stattfinden und eine hohe Standortgebundenheit oder soziale Adäquanz und Akzeptanz aufweisen. Die zuständige Behörde hat dann im Einzelfall unter Berücksichtigung von Schutzbedürftigkeit und Sensibilität des Einwirkbereichs die Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit zu prüfen.