

# GEMEINDE ZEUTHEN

Bebauungsplan Nr. 137

„DESY Zeuthen“

- Vorentwurf-

Begründung

**Auftraggeber:** Deutsches Elektronen-Synchrotron  
DESY Zeuthen  
Platanenallee 6  
15738 Zeuthen

---

**Planbearbeitung:** AHNER / BREHM  
Partnerschaftsgesellschaft von Ingenieuren  
(Landschaftsarchitekt und Sachverständiger) mbB  
**Jochen Brehm**  
Schulweg 1  
15711 Königs Wusterhausen  
Tel.: 03375 / 52357-30  
Fax.: 03375 / 52357-69

---

**Stand:** September 2017

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage des Plangebietes.....	3
1.2	Planungsanlass- und Erfordernis .....	3
1.3	Ziel der Planung / Beschreibung des Vorhabens .....	4
1.4	Rechtsgrundlagen .....	4
1.5	Aufstellungsverfahren und vorzulegende Planunterlagen .....	5
1.6	Verfahrensübersicht .....	5
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>6</b>
2.1	Landschaftsprogramm Brandenburg .....	6
2.2	Landesentwicklungsplan .....	6
2.3	Flächennutzungsplan .....	7
2.4	Schutzausweisungen .....	7
2.5	Infrastruktur .....	7
2.6	Denkmalschutz .....	8
<b>3</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>9</b>
3.1	Raumordnung und Städtebau .....	9
3.2	Belange des Umweltschutzes .....	9
3.3	Belange des Artenschutzes.....	9
3.4	Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen.....	9
3.5	Bodenordnung .....	9
3.6	Finanzielle Auswirkungen .....	9
3.7	Sonstige Auswirkungen / Hinweise .....	9
<b>4</b>	<b>Festsetzungen.....</b>	<b>11</b>
4.1	Zeichnerische Festsetzungen .....	11
4.2	Textliche Festsetzungen .....	12
<b>5.</b>	<b>Quellen .....</b>	<b>15</b>
 <b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>		
	Abbildung 1: Lage des Plangebietes o.M. ....	3
	Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan o.M.....	7

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 137 „DESY, Zeuthen“ hat eine Größe von rund 2,54 ha und befindet sich südlich des Siedlungskerns von Zeuthen. Das Plangebiet umfasst das Forschungszentrum des Deutschen Elektronen-Synchrotron (DESY) zwischen den Straßen Lindenallee (L401) und Platanenallee. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an den Zeuthener See (Dahme).

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Miersdorf, Flur 16 und umfasst die Flurstücke 63,64, 145-149 und 151.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes o.M.

## 1.2 Planungsanlass- und Erfordernis

Der Wissenschaftsstandort DESY zählt zu den größten Wissenschaftseinrichtungen in Brandenburg und ist seit Jahrzehnten integraler Bestandteil der Gemeinde Zeuthen. DESY ist ein wichtiger Partner bei internationalen Projekten im Bereich der Astroteilchenphysik und betreibt eine der weltweit größten Forschungsgruppen in der Gammaastronomie. Die gestiegenen Anforderungen an Wissenschaft und Technik und insbesondere die Vergabe des Science Data Management Centre „Cherenkov Telescope Array“ (CTA) an den Standort in Zeuthen, machen eine bauliche Erweiterung sowie Neuordnung des Campus notwendig.

Der Ausbau des Forschungsstandortes wird sich aufgrund starker Synergieeffekte auch weiterhin gut in die Entwicklung der Gemeinde einfügen. Dies führt längerfristig zu neuen Arbeits- und Ausbildungsplätzen im Bereich von Wissenschaft und Forschung. Das neue Wissen-

schaftszentrum dient zukünftig als wissenschaftliche Zentrale für viele Institute und Universitäten. Das DESY als weltweit einzigartiges Zentrum für Astrophysik, ermöglicht weitere internationale sowie nationale Forschungskoperationen und Netzwerke, welche auch das Ansehen der Gemeinde stärkt und in die Region Berlin-Brandenburg ausstrahlt.

### 1.3 Ziel der Planung / Beschreibung des Vorhabens

Ziel und Zweck des B-Plans ist die bauplanungsrechtliche Sicherung und Erweiterung des Standorts des Deutschen Elektronen-Synchrotrons (DESY). Geplant sind eine Neuordnung, Verdichtung und Erweiterung der bestehenden Gebäude und die Mitnutzung eines südlich angrenzenden Nachbargrundstückes. Das Nachbargrundstück wird durch DESY angemietet, wodurch eine Erweiterung der Bürokapazitäten und der Gästewohnungen ermöglicht werden kann.

Entsprechend den genannten Zielen soll das Forschungsgelände als sonstiges Sondergebiet für „Forschung und Entwicklung“ ausgewiesen werden, um weitere Forschungskapazitäten zu schaffen. Des Weiteren erfolgt eine Ausweisung der im Süden befindlichen Flächen für Büroflächen- und Gästewohnungen. Dieses Grundstück befindet sich im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 128 „Lindenallee 12A“ und ist z.Zt. als Reines Wohngebiet festgesetzt. Entlang des Zeuthener Sees soll eine 15 m breite Uferzone festgesetzt werden, welche zukünftig von Bebauung freizuhalten ist.

Ausgewiesen werden sollen entsprechend der benannten Entwicklungsziele im Einzelnen:

- ein Sonstiges Sondergebiet „Forschung und Entwicklung“ nach § 11 BauNVO für die Umgestaltung des Wissenschaftsstandortes
- Flächen für Büro- und Gästewohnungen im Süden des Plangebietes
- Private Grünflächen entlang einer 15m-Zone zum Zeuthener See.

### 1.4 Rechtsgrundlagen

Grundlage des Verfahrens sind insbesondere die folgenden Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.1.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1062)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016

## 1.5 Aufstellungsverfahren und vorzulegende Planunterlagen

Das Aufstellungsverfahren wird unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird normalerweise von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abgesehen. Hierbei wurde freilich entschieden, eine regelgerechte Umweltprüfung durchzuführen. Von der Anwendung der Eingriffsregelung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB hingegen abgesehen.

Weiterhin ist beim geplanten Vorhaben zu prüfen, ob nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beziehungsweise Standorte im Planungsgebiet vorkommen und beeinträchtigt werden können. Diese besonders und streng geschützten Arten beziehungsweise deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten unterliegen den Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Da artenschutzrechtliche Bestimmungen von der geplanten Baumaßnahme berührt werden können, ist eine Prüfung mit den Belangen des Artenschutzes auf der Ebene des Bebauungsplanes erforderlich. Damit soll sichergestellt werden, dass die Umsetzbarkeit des Bauvorhabens gewährleistet wird.

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits im Zusammenhang bebauten Ortsteil (DESY-Gelände) i.S.d. § 34 BauGB sowie in einem bereits qualifiziert beplanten und bebauten Bereich (VEP Nr. 128 „Lindenallee 12A“) Nr. 128 „Lindenallee 12A“.

Die weiteren Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB, dass die Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) oder versiegelte Fläche kleiner als 20.000qm oder versiegelte Fläche zwischen 20.000qm bis 70.000qm ist und nach überschlägiger Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind im vorliegenden Fall erfüllt.

## 1.6 Verfahrensübersicht

Nachfolgende Aufstellung wird im laufenden Verfahren fortgeschrieben.

- In der Sitzung der Gemeindevertretung am 13.06.2017 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- Die Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Amtsblatt Nr. 06 vom 10.08.2017

## 2 Übergeordnete Planungen

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte übergeordneter Planungen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind, wiedergegeben.

### 2.1 Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm Brandenburg [MLUR 2000] gibt für das Plangebiet als Entwicklungsziel vor: „Siedlung / Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen“.

Schutzgutbezogene Ziele formuliert das Landschaftsprogramm für die Schutzgüter:

- Arten und Lebensgemeinschaften: Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes im besiedelten Bereich
- Boden: größere Siedlungsflächen
- Wasser: Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten; Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit/ Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächennutzungen am Grundwasserschutz
- Klima / Luft: größere Siedlungen (Wirkungsräume)
- Landschaftsbild: Größere Siedlung, Landschaftsbild nicht bewertet
- Erholung: Erhalt der Erholungseignung der Landschaft in Schwerpunkträumen der Erholungsnutzung, Entwicklung der siedlungsnahen Freiräume im Berliner Umland für die Naherholung

### 2.2 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B [MIR 2009] wurde am 31. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen und trat am 15. Mai 2009 in Kraft. Er löste die bisherigen Landesentwicklungspläne LEP I Brandenburg, LEP eV und LEP GR ab.

Mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 16.06.2014 wurde die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 für unwirksam erklärt. Daraufhin hat am 28.04.2015 – Verordnung vom 27.05.2015 - die Landesregierung Brandenburg die Verordnung über die rückwirkende Wiederinkraftsetzung des LEP B-B auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes beschlossen. Mit Entscheidung vom 11.09.2015 hat nun das Verwaltungsgericht Potsdam erklärt, dass die Wiederinkraftsetzung rechtsunwirksam ist. Dieses Urteil hatte jedoch keine Allgemeinverbindlichkeit – selbige konnte nur vom OVG festgestellt werden.

Dieses hat nun mit Beschluss vom 06.05.2016 festgestellt, dass die rückwirkende Inkraftsetzung vom 27.05.2015 nicht rechtsunwirksam sei. Ferner wird festgestellt, dass die Interessen der Landesregierung am Erhalt der Steuerungswirkung des Landesentwicklungsplans im Hinblick auf eine nachhaltige und ausgewogene Entwicklung und Ordnung des Landesgebietes deutlich gewichtiger seien als die gegenläufigen Interessen der Gemeinden, welche die Aussetzung des Plans angestrengt hatten. Der Beschluss ist unanfechtbar.

Der LEP B-B behält damit weiterhin seine Gültigkeit.

Im Folgenden werden die Planaussagen des LEP B-B wiedergegeben:

In der LEP B-B – Festlegungskarte 1 befindet sich die Darstellung „Gestaltungsraum Siedlung 4.5 (Z) Absatz 1 Nummer 2“ im Bereich des Plangebietes. Die zweite Festlegungskarte enthält keine weiteren Aussagen für das betroffene Gebiet.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan [Geoportal der Gemeinde Zeuthen 2017] der Gemeinde Zeuthen, ist der Bereich des Plangebietes als Sondergebiet „Forschung“ und im Süden als Wohnbaufläche dargestellt. Im Osten entlang des Zeuthener Sees verläuft ein Grünstreifen.



Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan o.M.

## 2.4 Schutzausweisungen

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete des Naturschutzrechtes.

## 2.5 Infrastruktur

Das Plangebiet ist derzeit verkehrsmäßig an die angrenzenden Straßen „Platanenallee“ und „Lindenallee“ angebunden.

Eine Erschließung hinsichtlich Trinkwasser, Stromversorgung und Abwasserentsorgung besteht bereits.

Die Entsorgung von haushaltsähnlichen Abfällen obliegt dem öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger.

Die Aufgaben des öffentlich rechtlichen Entsorgungsträgers für das Plangebiet erfüllt der

- Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBAZV)  
Teltowkehre 20  
14974 Ludwigsfelde.

Die satzungsrechtlichen Regelungen des Abfallentsorgungsverbandes (Verbandssatzung, Abfallentsorgungssatzung, Abfallgebührensatzung) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

Als potentielle Löschwasserentnahmestelle dient der Zeuthener See, der nordöstlich an das Plangebiet grenzt.

## 2.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind derzeit keine dem Denkmalschutz und oder der Denkmalpflege unterliegenden Gebäude oder Einrichtungen bekannt. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege (Außenstelle Cottbus), oder der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind ablieferungs-pflichtig (§§ 19 Abs. 4, 20 BbgDSchG). Die Bauausführenden sollen über diese gesetzliche Festlegung belehrt werden.

## 3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 3.1 Raumordnung und Städtebau

Raumordnerische und städtebauliche Konflikte werden durch das Bauvorhaben nicht ausgelöst. Vielmehr fügt sich die geplante Bebauung in die nähere Umgebung ein und erfüllt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen, die von den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans abweichen. Das angemietete Wohngrundstück im südlichen Plangebiet wird nach Beendigung des Mietverhältnisses wieder in die Nutzung der jetzigen Eigentümer übergehen. Es handelt sich demnach um eine temporäre Abweichung zum Flächennutzungsplan.

### 3.2 Belange des Umweltschutzes

Die Bewertung und Auswirkung des Vorhabens auf die Umwelt werden im späteren Entwurf zum Bebauungsplan aufgezeigt und ergänzt.

### 3.3 Belange des Artenschutzes

Für die betrachtungsrelevanten Arten wird im Rahmen der Konfliktanalyse geprüft, ob die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG vorhabenbedingt eintreten. Gemäß § 44 (5) BNatSchG tritt eine Verletzung des Schädigungsverbotes der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) nicht ein, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies gilt sogar für damit verbundene, unvermeidbare Beeinträchtigungen der wild lebenden Tiere für das Tötungs-/Verletzungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG).

Die Bewertungen und Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich des Artenschutzes werden im Entwurf zum Bebauungsplan ergänzt.

### 3.4 Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen primär eine Bebauung mit Forschungs-, Büro- und Verwaltungsgebäuden im Sinne der Forschung und Wissenschaft.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die soziale Maßnahmen gemäß §180 BauGB erforderlich machen.

### 3.5 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Landes Brandenburg. Das südlich angrenzende Grundstück wird von DEYS Zeuthen angemietet und geht nach Beendigung des Mietverhältnisses wieder in die Nutzung der jetzigen Eigentümer über. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

### 3.6 Finanzielle Auswirkungen

Dem Bauherrn entstehen Kosten für Planung, Bau, Erschließung und Betrieb der geplanten Bebauung.

### 3.7 Sonstige Auswirkungen / Hinweise

#### Kampfmittel

Derzeit gibt es keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Weiterhin besteht die Verpflichtung,

die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

#### Baum- / Artenschutz

Gemäß § 39 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 ist es unzulässig, Bäume, Gebüsche, Ufervegetation oder ähnlichen Bewuchs außerhalb des Waldes in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. In begründeten und unaufschiebbaren Einzelfällen kann eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

#### Altlasten

Bei Erdarbeiten in Folge von Baumaßnahmen findet das Bundes-Bodenschutzgesetz und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zum Schutze des Bodens Anwendung.

Werden im Rahmen von Erdarbeiten Hinweise auf Schadstoffeinträge in den Boden festgestellt, ist die Baumaßnahme in diesem Bereich zu unterbrechen und unverzüglich die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, Breitscheidstraße 7, 15848 Beeskow gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) zu informieren.

## 4 Festsetzungen

### 4.1 Zeichnerische Festsetzungen

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

Im Plangebiet werden die Flächen als „sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Forschung und Entwicklung“ (§ 11 BauNVO) festgesetzt. Die unter 4.2 aufgeführten Textfestsetzungen definieren die für das Sonstige Sondergebiet zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen.

Der Schwerpunkt des sonstigen Sondergebietes liegt auf dem Ausbau des bereits bebauten Forschungsstandortes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO im sonstigen Sondergebiet SO1 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,4 festgesetzt. Im SO2 bleibt das Maß der baulichen Nutzung wie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 128 mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,35 erhalten. Die Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 wird im SO nicht eingeschränkt.

Bauweise, überbaubare Grundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Baugrenze im SO1 verläuft mit einem Abstand von 5m parallel zur Lindenallee. Im SO2 ist ein Baufenster - mit Baugrenze - definiert (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Es berücksichtigt die Eigenart der vorhandenen Bebauung.

Im SO2 ist gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 128 eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt, während im SO1 eine abweichende Bauweise bis max. 70m Gebäudelänge und einer max. Gebäudehöhe von 52m über NHN festgesetzt ist. Dies ermöglicht dem DESY die vorhandenen Gebäude zu erweitern. Die Geländehöhen im Plangebiet liegen im Mittel bei 36m über NHN. Die zulässige max. Gebäudehöhe orientiert sich am Gebäudebestand und geht von der im Plangebiet höchsten Firsthöhe von 51,66m über NHN aus. Dementsprechend ergeben sich für das Plangebiet mögliche Gebäudehöhen von bis zu 16m.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 128 festgesetzte Dachneigung von max. 45° wurde in die Planzeichnung übernommen.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können im Bebauungsplan unter anderem Einfahrten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf festgesetzt werden. Da die erschließungstechnisch bedingte räumliche Anordnung der notwendigen Ein- beziehungsweise Ausfahrt bereits feststeht, wird diese mittels entsprechender Abgrenzung zeichnerisch festgesetzt. Nebenzufahrten werden nicht festgesetzt.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 128 festgesetzte Straßenverkehrsfläche wurde in die Planzeichnung übernommen.

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entlang des Zeuthener Sees ist gemäß Flächennutzungsplan eine 15m breite Uferzone geplant. Diese soll zum Schutz der Uferkante und für Erholungssuchende von Bebauung freigehalten werden. Dementsprechend wird eine private Grünfläche, die den vorhandenen Baum- und Strauchbestand im Osten des Plangebietes einschließt und entlang des Zeuthener Sees verläuft, festgesetzt.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die im Plan dargestellten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Natur und Landschaft – Entsiegelung sind aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 128 übernommen und behalten weiter ihre Gültigkeit. Die Umsetzung der Maßnahmen unterliegt jedoch nicht dem DESY.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 128 hat weiterhin Bestandskraft und wurde in die Planzeichnung übernommen.

## 4.2 Textliche Festsetzungen

Über die zeichnerischen Festsetzungen (siehe Planzeichnung) hinaus werden die folgenden textlichen Festsetzungen getroffen:

1. Im SO 1 sind zulässig: Gebäude und Räume für Forschungszwecke einschließlich Büros, Laboratorien, Werkstätten, Gästewohnungen, gastronomische Einrichtungen und Lager (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO).

*Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass nur wissenschafts- und forschungsorientierte Nutzungen sowie für den Campus notwendige Versorgungen (Kantine) zulässig sind.*

2. Im SO 2 sind zulässig: Gebäude und Räume für Büros und Gästewohnungen, soweit sie den Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen des 'DESY Zeuthen' dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

*Der Eigentümer der mit SO 2 bezeichneten Fläche stellt diese dem DESY für die vorübergehende Nutzung zur Verfügung. Ziel ist es, dort zusätzliche Gästewohnungen und Büroräume unterzubringen.*

3. Im SO 2 sind die gemäß Planzeichnung B festgesetzten Nutzungen erst zulässig, wenn die vertraglich geregelte Nutzung durch das 'DESY Zeuthen' ordnungsgemäß endet (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

*Diese Festsetzung stellt sicher, dass nach Beendigung der Nutzungsdauer durch DESY die ursprüngliche Nutzung durch den Eigentümer wieder aufgenommen werden kann. Die Festsetzungen des bestehenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 128 „Lindenallee 12A“ treten dementsprechend, nach Beendigung der Nutzung durch DESY, wieder in Kraft.*

4. Sämtliche bauliche Anlagen müssen einen Mindestabstand von min. 15m zur Uferlinie des Sees aufweisen.

*Im Flächennutzungsplan ist die Uferzone des Zeuthener Sees als Grünfläche festgesetzt um diese von Bebauung freizuhalten. Diese Festsetzung wurde in den Bebauungsplan mit aufgenommen.*

5. Im SO2 sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Zufahrten und Wege auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

*Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass evtl. notwendige Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im SO2 errichtet werden können.*

6. Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten a-A und b-B zugleich Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 11 BauGB).

*Da im Bebauungsplan sowohl an der Lindenallee als auch an der Platanenallee die Straßenbegrenzungslinien mit der Geltungsbereichsgrenze übereinander liegen, wurden entsprechende Punkte für die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.*

7. Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Dazu ist je 5 Stellplätze 1 hochstämmiger Baum der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 12/14cm der Pflanzliste 1 zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB).

*Diese Festsetzung dient der Gestaltung und Gliederung zusätzlich erforderlicher Stellplätze und wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus. Zudem kann dadurch im Sommer ein Aufheizen der Stellplätze vermindert werden.*

8. Für die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Verkehrsflächen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Landkreises Dahme-Spreewald und der Anlieger zu sichern.

*Diese Festsetzung wurde aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.128 „Lindenallee 12A“ übernommen und behält weiterhin ihre Gültigkeit.*

9. Die zeichnerisch gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung „E“ sind zu entsiegeln.

*Diese Festsetzung wurde aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.128 „Lindenallee 12A“ übernommen und behält weiterhin ihre Gültigkeit. Sie ist jedoch nicht von DESY umzusetzen, sondern gilt weiterhin für den rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 128.*

### **Pflanzliste 1**

An Pflanzqualitäten werden empfohlen:

Bäume: Hochstamm, Stammbusch oder Heister, 2-3 x v., StU 14-16,

Sträucher: verpflanzt, 100-150

#### **Bäume**

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Flatterulme	Ulmus laevis

#### **Sträucher**

Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Besenginster	Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica

Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Purpurweide	Salix purpurea
Mandelweide	Salix triandra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

## 5. Quellen

### Literatur

Ing.- Büro C. Lensky 2007: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 128 „Lindenallee 12A“, Gemeinde Zeuthen, Höhnow

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG 2004: Biotopkartierung Brandenburg. Band 1, Kartierungsanleitung und Anlagen, Potsdam

MIR / MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG 2007: Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam

MIR / MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG 2009: Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), Potsdam

MLUR / MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG 2000: Landschaftsprogramm Brandenburg. Potsdam

### Internetseiten

- [https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de&user=os\\_standard&password=osiris](https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de&user=os_standard&password=osiris) / Internetseite des Landesamt für Umwelt (LfU) Brandenburg / Fachinformationsdienst Schutzgebiete 2017
- <https://iwebgis.com/zeuthengeo/asp/main.asp/> Internetseite der Gemeinde Zeuthen/ Geoportal der Gemeinde Zeuthen 2017/ Fachinformation Flächennutzungsplan