

Gemeinde Zeuthen

Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 132 " Alten- und Pflegeheim "

- S a t z u n g -

Planung: Architekten Weidemüller + Kabisch
Dipl.-Architekt Ludger Weidemüller
Dipl.-Architekt Dietrich Kabisch
Ostendstraße 25, 12 459 Berlin
Tel. 030 / 67 89 09 52, Fax 030 / 81 82 93 97

Dipl.-Ing. Anke Hensel
Landschaftsarchitektur
Am Tierpark 11, 10 315 Berlin
Tel. 030 / 51 06 99 12, Fax 030 / 51 06 99 13

Berlin, 30.08.2010

Begründung

zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 132

" Alten- und Pflegeheim "

Gemeinde Zeuthen



Inhalt

A. Planungsgegenstand

1. Grundlagen / Planungsanlass
2. Städtebauliche Situation
 - 2.1. Zur Lage der Gemeinde Zeuthen im Territorium
 - 2.2. Zum Planungsgebiet
 - 2.3. Bestand im Planungsgebiet
 - 2.4. Kurzbeschreibung des Vorhabens „Alten- und Pflegeheim“

B. Planinhalt

1. Zielstellung / Ausgangspunkte
 - 1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerinnen und Bürger zum Vorentwurf vom 02.04.2008
 - 1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerinnen und Bürger zum 1. Entwurf vom 20.08.2008
 - 1.3 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerinnen und Bürger zum 2. Entwurf vom 30.04.2010
2. Inhalt des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 2.2.2 Zahl der Vollgeschosse
 - 2.3 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 2.4 Technische Infrastruktur
 - 2.4.1 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung
 - 2.4.2 Erdgasversorgung
 - 2.4.3 Elektroenergieversorgung
 - 2.4.4 Telekommunikationstechnische Versorgung
 - 2.4.5 Abfallentsorgung
 - 2.4.6 Löschwasserversorgung
 - 2.4.7 Entsorgung Niederschlagswasser
 - 2.5 Flächen für Stellplätze
 - 2.6 Nebenanlagen
 - 2.7. Weitere Flächen gem. § 9 Abs. 1 BauGB
 - 2.8 Stellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr
 - 2.9 Bodendenkmalpflege
 - 2.10 Immissionsschutzrechtliche Belange (Schallschutz)

A. Planungsgegenstand

1. Grundlagen / Planungsanlass

Die Gemeindevertretung Zeuthen hat am 22.08.2007 die Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 „Alten- und Pflegeheim“ in der Wilhelm-Guthke-Straße (siehe Grenzen des Planungsgebietes) mit einer Fläche von ca. 0,481 ha zum Zwecke der Errichtung eines Alten- und Pflegeheims beschlossen (Beschluss-Nr. 41-08/07). Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. 1/08, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13.04.2010 (GVBl. I Nr. 17)
- das Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542 vom 06.08.2009)
- das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.10.2008 (GVBl. I S. 266)
- das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.2004 (GVBl. I/2005, Nr. 5, S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes zur Änderung wasserrechtlicher Vorschriften vom 07.07.2009 (GVBl. I/2009, Nr. 12, S. 262, 270)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz –BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)
- die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503)
- die Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Zeuthen über die Zahl notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 12.10.2006
- der genehmigte und in der gültigen Fassung vorliegende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Zeuthen einschl. der 1. und 2. Änderung

Anlass zur Erarbeitung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 ist die Absicht des Vorhabenträgers, der Gesellschaft für stationäre, teilstationäre und ambulante Einrichtungen des ASB Königs Wusterhausen mbH, zur Errichtung eines Seniorenpflegeheimes mit 90 Plätzen in der Wilhelm-Guthke-Straße in Zeuthen. Bereits im Jahre 2008 wurden ein Vorentwurf und der 1. Entwurf zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan einschl. integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht erarbeitet sowie die Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt. Die im Rahmen der TÖB- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Einwände, Bedenken und Hinweise wurden abgewogen.

Durch Überprüfung der Marktanforderungen auf Betreiber- und Investorenmseite im Jahre 2010 und die dadurch erforderliche funktionelle sowie gestalterische Neugliederung der Baukörper wurde die Erarbeitung des 2. Entwurfes zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan erforderlich. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum 2. Entwurf wurde durchgeführt. Die im Rahmen der TÖB- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Einwände, Bedenken und Hinweise wurden abgewogen.

Ein entsprechender Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zwischen der Gemeinde Zeuthen und dem Vorhabenträger wurde abgeschlossen. Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Baugrundstücks.

Mit der Erarbeitung des Vorentwurfs und des 1. Entwurfs zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 132 wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zeuthen (2. Änderung) im Planbereich des Bebauungsplanes erforderlich und im Jahre 2008 im planungsrechtlichen Verfahren durchgeführt. Ursprünglich definierte der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen die Fläche des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 132 als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Aufgrund der veränderten Planungsabsicht zur Errichtung eines Alten- und Pflegeheims wurde in diesem Bereich die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zeuthen erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Parallelverfahren zum 1. Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 und weist nunmehr den Planbereich als „Sonstiges Sondergebiet (SO)“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“ aus. Dieser festgesetzten Plangebietstypik und Zweckbestimmung entspricht die Errichtung eines Seniorenpflegeheims.

2. Städtebauliche Situation

2.1. Zur Lage der Gemeinde Zeuthen im Territorium

Die Gemeinde Zeuthen mit einer Bevölkerungszahl von ca. 10.200 Einwohnern und einer Gesamtfläche von 1.265,67 ha gehört zum Landkreis Dahme-Spreewald und grenzt im Norden im Siedlungsverbund mit den unmittelbar anschließenden Gemeinden Schulzendorf und Eichwalde an den Ballungsraum der Hauptstadt Berlin.

Im Zusammenhang mit der polyzentrischen Entwicklung der Hauptstadt besitzt die Gemeinde Zeuthen eine außerordentliche Bedeutung als potentieller Wohn- und Erholungsort für vorwiegend in der Hauptstadt Beschäftigte.

Durch ihre unmittelbare Lage am Zeuthener See und die waldreiche Umgebung ist die Gemeinde Zeuthen ebenfalls ein bedeutender Zielort für die Erholungssuche und Freizeitbetätigung insbesondere der Hauptstadtbewohner. Die bestehenden günsti-

gen Verkehrsverbindungen, insbesondere durch den Anschluss an das hauptstädtische S-Bahn-Netz, unterstützen die weitere Ausprägung und den Bedeutungszuwachs dieser Merkmale der Gemeinde Zeuthen.

Die Weiterentwicklung der Gemeinde Zeuthen als attraktiver Wohnstandort mit hohem Erholungs- und Freizeitwert am Rande der Hauptstadt Berlin ist eine wichtige Leitzielvorstellung der Gemeinde. Die Entwicklung der technischen, verkehrlichen und sozialen Infrastruktur der Gemeinde ist dabei integrativer Bestandteil dieser Zielvorstellung. Hierzu gehört auch die Standortentwicklung von sozialen Einrichtungen der Seniorenpflege.

2.2. Zum Planungsgebiet

In Übereinstimmung zwischen der Gemeinde Zeuthen und dem Vorhabenträger wurde für die Realisierung eines Alten- und Pflegeheims die Fläche des ehemaligen Bauhofes der Gemeinde Zeuthen favorisiert. Diese Fläche wurde für die Realisierung des Vorhabens durch den Vorhabenträger von der Gemeinde Zeuthen käuflich erworben.

Gemäß dem Beschluss der Gemeinde Zeuthen zur Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 wurden die Grenzen des Plangebietes plangraphisch definiert. Mit dem neuen Planungskonzept einschließlich Herstellung einer Feuerwehrdurchfahrt zwischen W.-Guthke-Straße und Goethestraße entlang der westlichen Plangebietsgrenze wurde für die Anbindung dieser Durchfahrt an den südwestlich anschließenden Anliegerweg in der erforderlichen Breite der Erwerb einer Teilfläche des Flurstückes 11 mit ca. 73 m² erforderlich. Die Fläche des Plangebietes beträgt einschließlich der bezeichneten Teilfläche des Flurstückes 11 ca. 0,481 ha und umfasst folgende Flurstücke bzw. Flurstücksbereiche der Flur 10 der Gemarkung Zeuthen mit den jeweiligen Flurstücksgrößen:



Bild 1: Plangebiet und unmittelbare Umgebung



Bild 2: Blick zum Plangebiet von der Kreuzung Schulstraße / Wilhelm-Guthke-Straße



Bild 3: Blick auf das Plangebiet von der Kreuzung Engelbrechtstraße / Wilhelm-Guthke-Straße

Flurstück	Flurstücksgröße
Teilstück Flurstück 11	ca. 73 m ²
Flurstück 12	2.088 m ²
Flurstück 18	504 m ²
Flurstück 19	192 m ²
Flurstück 20	955 m ²
Flurstück 74	56 m ²
Flurstück 254	946 m ²
<hr/>	
Summe:	ca. 4.814 m²



Bild 4: Plangebiet mit Flurstücken

Das Plangebiet schließt im nördlichen Bereich an die Wilhelm-Guthke-Straße an und befindet sich im erweiterten Zentrumsbereich in ca. 5- bis 10-minütiger Fußwegentfernung vom S-Bahnhof der Gemeinde Zeuthen. Östlich an das Plangebiet grenzt das Gelände des Friedhofes der Gemeinde Zeuthen. Im Süden und Westen schließen Wohngrundstücke mit Einfamilienhausbebauungen an. Auf der nördlich gegenüberliegenden Seite der Wilhelm-Guthke-Straße erstrecken sich das Gelände und die Bebauung der Zeuthener Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe.

Die Fläche des Plangebietes ist durch seine zentrumsnahe Lage und die infrastrukturellen Randbedingungen für eine Bebauung mit einer sozialen Betreuungs- und Pflegeeinrichtung für ältere Menschen prädestiniert.

2.3 Bestand im Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist frei von jeglichem Gebäudebestand und wurde im Februar 2008 in Verantwortung der Gemeinde Zeuthen komplett geräumt. Auf dem Gelände sind 5 Stück Einzelbäume (Obst- und Laubbäume, Nadelgehölz) mit geringer Wertigkeit vorhanden, welche mit der Realisierung des Vorhabens beseitigt werden.

2.4 Kurzbeschreibung des Vorhabens „Alten- und Pflegeheim“

Der geplante Neubau eines Seniorenpflegeheimes mit insgesamt 90 Bewohnerplätzen, aufgeteilt auf 5 Gruppen in 3 Etagen, wovon sich eine Bewohnergruppe im Erdgeschoss befindet und jeweils zwei Gruppen in den anderen beiden Geschossen (EG: 20 Bewohner; 1. OG u. 2. OG: jeweils 17 u. 18 Bewohner). Im Erdgeschoss des ersten Seitenflügels soll ein kleines medizinisches Versorgungszentrum entstehen, in dem zwei Ärzte mit den entsprechenden Behandlungszimmern und Nebenräumen untergebracht werden sollen. Hier ist in enger Zusammenarbeit mit dem Achenbach-Krankenhaus in Königs Wusterhausen angedacht, vor allem Ärzte mit gerontologischen Schwerpunkten anzusiedeln, die sowohl die Bewohner versorgen als auch für die Allgemeinheit zuständig sein sollen. Deswegen verfügt das medizinische Versorgungszentrum über einen separaten, äußeren Zugang zur Wilhelm-Guthke-Straße und über einen inneren Zugang zum Pflegeheim.

Der Grundstückszuschnitt eines langgezogenen Rechtecks und die Grundstücksgröße von ca. 4814 m² im Zentrum von Zeuthen erlauben den Bau einer kammförmigen Gebäudestruktur mit einem langgestreckten Hauptflügel an der Grenze zum Friedhof und drei, quer dazu angeordneten Nebenflügeln parallel zur Wilhelm-Guthke-Straße. Die zwei hierdurch entstehenden, nach Westen hin ausgerichteten Innenhofbereiche, sollen üppig begrünt werden und den Bewohnern ein Gefühl der Privatheit und Geborgenheit vermitteln. Die Verkehrserschließung des Grundstücks erfolgt über eine Stichstraße in gedachter Verlängerung der Engelbrechtstraße und parallel zum Hauptflügel des Gebäudes. Hier befinden sich dann auch 18 Pkw-Stellplätze in unmittelbarer Nähe des Haupteingangs und eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr. Durch diese Erschließungsstraße erfolgt fast der gesamte Zugangsverkehr zum Pflegeheim, so dass an der südlichen Grundstücksgrenze nur noch eine Durchfahrt für die Feuerwehr und für die private Nutzung der direkt angrenzenden Anliegergrundstücke errichtet werden muss. An der Durchfahrt zur Goethestraße werden Pfosten installiert, die ausschließlich durch die Feuerwehr im Bedarfsfalle umgelegt werden können. Der Haupteingang des medizinischen Versorgungszentrums liegt in der nordwestlichen Ecke des Grundstücks an der Wilhelm-Guthke-Straße und damit bewusst weit abseits vom Haupteingang des Pflegeheimes, um den Ärzten hier einen ungestörten Arbeitsablauf zu ermöglichen. Direkt vor dem Eingang des medizinischen Versorgungszentrums ist ein behindertengerechter Stellplatz geplant. Aufgrund der Nähe zur vorhandenen Gebäudeanlage der Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe erfolgt im nördlichen, entlang der Wilhelm-Guthke-Straße verlaufenden Querriegel die straßenabgewandte Einordnung von Wohn- und Schlafräumen.

Das Gebäude wird in Massivbauweise errichtet, ist nicht unterkellert und verfügt über drei Vollgeschosse (Erd-, 1. und 2. Obergeschoss) mit insgesamt ca. 5.525 m² Bruttogeschossfläche. Das jeweils 3. Obergeschoss der Querflügel ist als gestaffeltes Technikgeschoss mit Pultdach ausgebildet und beinhaltet Abstellräume und Haustechnikflächen, in denen primär die Anlagen zur Gebäudelüftung untergebracht werden sollen. Das Gebäude wird über ein Haupttreppenhaus, direkt neben dem Haupteingang des langgezogenen Hauptbaukörpers erschlossen und über drei Nebentreppenhäuser, wovon sich jeweils ein Treppenhaus an der Nordseite eines jeden Querflügels befindet. Seitlich vom Haupteingang ist ein Bettenaufzug geplant und der Gebäudeabschnitt an der Wilhelm-Guthke-Straße erhält zusätzlich einen rollstuhlgerichten Aufzug.

Direkt am Foyer des Haupteingangs ist ein gemeinschaftlicher Veranstaltungssaal (ca. 100 m²) angeordnet, der räumlich vom Rest des Pflegeheimes abgetrennt

werden kann und so mit seinen Nebenräumen auch für Veranstaltungen der Bürger von Zeuthen gemietet werden könnte. Der Saal wird mit einer Thekenanlage für Cafeteriabetrieb und mit moderner Veranstaltungstechnik ausgestattet, sodass hier auch Vorträge und Filmvorführungen stattfinden können. Die Essensversorgung erfolgt über ein externes Cateringunternehmen, welches die Speiseversorgung über die zentrale Verteilerküche im Erdgeschoss und die 5 Bewohneraufenthaltsräume vornimmt. Jede der 5 Bewohnergruppenbereiche verfügt über einen separaten Aufenthaltsbereich von ca. 80 m² Größe, eine vollausgestattete Küchenzeile und einen eigenen Balkon oder eine eigene Terrasse. Die Aufenthaltsräume der zwei oberen Geschosse werden jeweils Rücken an Rücken angeordnet und nur durch einen Flur voneinander getrennt, so dass hier bei Bedarf sofort zusätzliches Pflegepersonal aus dem jeweils anderen Aufenthaltsraum mobilisiert werden kann. In der Bewohnergruppe des Erdgeschosses können bei Bedarf bis zu 20 Bewohner mit demenziellen Erkrankungen untergebracht werden. Hier befindet sich einer der großzügig dimensionierten Innenhöfe, der sich durch das Pflegepersonal leicht kontrollieren lässt.

Das Gebäude verfügt über insgesamt 84 Einzelzimmer mit Raumgrößen von 14,52 bis 17,16 m², drei Doppelzimmer mit einer Größe von 26,55 m², wovon sich jeweils ein Doppelzimmer in jedem Geschoss und ein Ersatzzimmer mit 17,16 m² im 1. Obergeschoss befinden. Sämtliche Bewohnerbäder sind rollstuhlgerecht geplant und entsprechend mit einem behindertengerechten WC, einem Waschtisch sowie mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Jedes Bewohnerzimmer verfügt über einen rollstuhlgerechten Vorflur und mindestens über ein mehr als 2,6 m² großes Fenster mit einer nur ca. 60 cm hohen Brüstung, so dass auch Rollstuhlfahrer sitzend heraussehen können. Alle Bewohnerzimmerfenster erhalten außenliegende Holzschiebeläden als Sonnenschutzmaßnahme. Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Büro für die Heimleitung und im 1. Obergeschoss ein Büro für die Pflegedienstleitung. Ferner verfügt das Gebäude über fünf Pflegebäder mit allen dazugehörigen Einrichtungen wie beispielsweise einer Hubbadewanne. Das Erdgeschoss erhält einen separaten Friseursalon und das 2. Obergeschoss einen Therapieraum. Allen Wohnbereichen sind selbstverständlich die dazugehörigen Nebenräume angegliedert (Wäsche rein, Wäsche unrein, Fäkalienraum usw.), die einen reibungslosen Organisationsablauf innerhalb der Geschosse ermöglichen.

Für den Betrieb des Seniorenpflegeheimes werden voraussichtlich 34 Mitarbeiter in drei Arbeitsschichten tätig sein.

Das gesamte Gebäude wird nach den neuesten Forderungen der Energieeinsparverordnung errichtet und erhält zusätzlich zu einem modernen Kessel in Gasbrennwerttechnik voraussichtlich ein kleines Blockheizkraftwerk zur Heizungsunterstützung und Stromerzeugung. Die komplette Haustechnik und einige Abstellräume werden im jeweiligen Technikgeschoss (3. Obergeschoss) der drei Querflügel eingeordnet. Sämtliche Räume, so auch die Bewohnerzimmer und -bäder, werden über eine Lüftungsanlage neuester Bauart mit Wärmerückgewinnung permanent be- und entlüftet. Die fast ausschließlich vertikal orientierte Leitungsführung von den ausreichend bemessenen Technikräumen jeweils direkt in die sich darunter befindlichen Geschosse über senkrechte Leitungsschächte ermöglicht eine permanente Anpassungsfähigkeit der gesamten Energieversorgung des Gebäudes durch sich möglicherweise ändernde Umwelt- oder Förderbedingungen.

B. Planinhalt

1. Zielstellung / Ausgangspunkte

Auf der Grundlage der rechtswirksamen Beschlüsse der Gemeindevertretung ist eine harmonische städtebauliche, verkehrliche und infrastrukturelle Entwicklung das Ziel der kommunalen Bauleitplanung. Die Entwicklung des bezeichneten Planbereiches für ein Seniorenpflegeheim entspricht dieser Zielstellung.

Dem Vorhaben bezogenen Bebauungsplan liegt der vermessungstechnisch erstellte Bestandsplan für das Planungsgebiet zugrunde, welcher durch die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Dipl.-Ing. Gerhard Jursa und Dipl.-Ing. Christine Umpfenbach, Miersdorfer Chaussee 11-12, 15738 Zeuthen, angefertigt wurde. Die verwendete Planunterlage basiert auf dem Inhalt des Liegenschaftskatasters für das Plangebiet mit Stand 14.08.2008.

1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerinnen und Bürger zum Vorentwurf vom 02.04.2008

Als frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 wurde am 19.05.2008 eine Bürger- und Informationsveranstaltung durchgeführt. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde über die Ziele, Zwecke und Inhalte der Planung durch den ehemaligen Vorhabenträger und das Planungsbüro informiert. Im Ergebnis dieser Informationsveranstaltung sind seitens der Bürgerinnen und Bürger keine Stellungnahmen, Hinweise, Bedenken oder Einwände in schriftlicher Form abgegeben worden.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 wurden im Wesentlichen folgende Hinweise und Einwände formuliert, die bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes in der 1. Entwurfsfassung berücksichtigt bzw. geprüft wurden:

- Erfordernis einer archäologischen Bestandsanalyse im Plangebiet aufgrund von vermuteten Bodendenkmalen
- Erarbeitung eines Grünordnungsplanes und Umweltberichtes sowie Integration grünordnerischer Festsetzungen im Vorhaben bezogenen Bebauungsplan
- Korrektur der Planunterlage in Bezug auf das aktuelle Liegenschaftskataster
- rechtliche Sicherung der geplanten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie der Flächen für die Feuerwehr als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten des Landkreises Dahme-Spreewald
- grundbuchliche Vereinigung der Flurstücke des Plangebietes zum Zwecke der Überbauung vorhandener Flurstücksgrenzen
- Darstellung der Lage, Art und Leistungsfähigkeit vorhandener Löschwasserentnahmestellen
- Definition des Systems der Abfallentsorgung
- Aussagen zur Niederschlagswasserentsorgung / -bewirtschaftung
- Erörterung der immissionsschutzrechtlichen Belange (Schallschutz)

1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerinnen und Bürger zum 1. Entwurf vom 20.08.2008

Zum 1. Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 „Alten- und Pflegeheim“ wurde gem. § 3, Abs. 2, und § 4 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Die im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen hatten im Wesentlichen folgende Hinweise und Einwände, die mit der Erarbeitung des 2. Entwurfes geprüft und nach Abwägung teilweise berücksichtigt wurden:

- Lageveränderung des Erschließungsweges zum Zwecke des Erhaltes von 2 Alleebäumen
- Hinweis auf Ausnahmegenehmigung gem. § 72 BbgNatSchG
- Hinweis auf Nichtübereinstimmung der Anzahl zu pflanzender Bäume in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen
- Einwand hinsichtlich der dargestellten Löschwasserentnahmestellen
- Hinweis auf Regelungen zu grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen während der Bautätigkeit
- Hinweis auf das Erfordernis einer abschließenden Prüfung notwendiger Maßnahmen zur Minderung der Schallimmissionen aus dem künftigen Betrieb des Alten- und Pflegeheims selbst im baurechtlichen Genehmigungsverfahren

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben. Darin wurde darauf hingewiesen, dass die Anzahl der im Plangebiet ausgewiesenen Pkw-Stellplätze als deutlich zu gering erscheint. Es wurden deutlich mehr Pkw-Stellplätze gefordert.

1.3 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerinnen und Bürger zum 2. Entwurf vom 30.04.2010

Zum 2. Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 „Alten- und Pflegeheim“ wurde gem. § 3, Abs. 2, und § 4 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Die im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen hatten im Wesentlichen folgende Hinweise und Einwände, die mit der Erarbeitung der Satzungsunterlagen geprüft und nach Abwägung teilweise berücksichtigt wurden:

- Hinweis zu Belangen des Bodendenkmalschutzes
- Lageveränderung des Erschließungsweges zum Zwecke der Erhaltung von 2 Alleebäumen
- Hinweis auf Regelungen zu grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen während der Bautätigkeit
- Umkehr der Pultdachneigung der Quergebäude
- Hinweis zur Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse
- Prüfung des Nachweises der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge behinderter Menschen
- Hinweis zur Korrektur von Flurstücksgrößen gemäß Liegenschaftskataster
- Eintragung von Zufahrten der westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke
- Prüfung des Nachweises der erforderlichen Pkw-Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Zeuthen sowie der Einordnung zusätzlicher Stellplätze

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben, weshalb keine Hinweise oder Einwände abzuwägen waren.

2. Inhalt des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes

2.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Einrichtungsart wird das Plangebiet im Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 132 gemäß § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“ festgesetzt. Diese Festsetzung steht mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zeuthen im Einklang.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzte Grundflächenzahl von 0,45 berücksichtigt zum Einen das vorhandene Maß der baulichen Nutzung auf den das Plangebiet umgebenden Siedlungsflächen und zum Anderen die funktionellen und wirtschaftlichen Erfordernisse des geplanten Vorhabens. Der Ermittlung der ausgewiesenen Grundflächenzahl liegen die maximal durch das Seniorenpflegeheim bebaubare Fläche und die Plangebietsfläche abzüglich der Fläche des westlichen Feuerwehrdurchfahrt (GFL 1) zugrunde.

Zum Zwecke der Überbauung der vorhandenen Flurstücksgrenzen innerhalb des Plangebietes sind die betroffenen Flurstücke im Rahmen der Bauantragstellung für das Vorhaben bzw. vor dessen Realisierung grundbuchlich zu vereinigen oder zu einem Grundstück / Flurstück zu verschmelzen.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund des Standortes des geplanten Seniorenpflegeheims zwischen dem Gebäudeensemble der nördlich des Plangebietes anschließenden Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe, dem östlich angrenzenden Friedhof der Gemeinde Zeuthen sowie der westlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung ist aus städtebaulicher Sicht die Realisierung einer Gebäudeanlage mit bis zu 3 Vollgeschossen und einem Technikgeschoss der Quergebäude möglich und vertretbar. Dieses Technikgeschoss ist kein Vollgeschoss, sondern ein Installationsgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 4 Satz 2 BbgBO. Um eine optische Minderung der Gebäudehöhe zu erreichen, wird das Technik-/Installationsgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet. Diese Staffelung dokumentiert sich in der Festsetzung differenzierter Baugrenzen und Traufhöhen gemäß Planeinschrieb. Des Weiteren wird die Dachneigung der festgesetzten Pultdachflächen auf ein Maximalmaß von $\leq 15^\circ$ festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt für die Einordnung der baulichen Anlage wird die vorhandene Höhenordinate auf der Schachtabdeckung der örtlichen Abwasserkanalisation im Kreuzungsbereich Wilhelm-Guthke-Straße / Engelbrechtstraße festgesetzt.

2.3 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet über die Wilhelm-Guthke-Straße verkehrstechnisch erschlossen. In Anbindung über diese gemeindliche Anliegerstraße wird das Gelände des Seniorenpflegeheims am nordöstlichen Plangebietsrand über eine befahrbare Zuwegung mit Feuerwehrstellfläche erschlossen. An der westlichen Plangebietsgrenze erfolgt die Einordnung einer Feuerwehrdurchfahrt zwischen W.-Guthke-Straße und Goethestraße, um die erforderliche Erschließung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngrundstücke für die Zwecke der Feuerwehr- und

Rettungsfahrzeuge zu sichern und die Einspeisungsstellen der Treppenhäuser in den Querriegeln des Pflegeheims durch die Feuerwehr im Havariefall erreichen zu können.

Im Rahmen der Bauantragstellung zum Vorhaben sind die geplanten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die Flächen für die Feuerwehr als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten des Landkreises Dahme-Spreewald rechtlich zu sichern.

Mit der Einordnung der befahrbaren Zuwegung sowie der erforderlichen Feuerwehrdurchfahrt wird in deren Anbindebereichen an der Wilhelm-Guthke-Straße die Fällung von zwei Alleebäumen (Linden) erforderlich. Um diese zwei Alleebäume entfernen und durch Neupflanzung ersetzen zu können, ist vor Realisierung des Bauvorhabens eine Ausnahmegenehmigung gem. § 72 BbgNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Der Grünordnungsplan sieht vor, die im Verlauf der Wilhelm-Guthke-Straße vorhandene lückenhafte Allee durch 7 Stück Neupflanzungen von Linden in Teilbereichen zu vervollständigen.

Die Zufahrten in das Plangebiet sind gemäß Planeinschrieb definiert.

Die Zufahrten/Zugänge der westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke (Flurstücke 11, 13 und 16) dienen der verkehrlichen Erschließung im möglichen Falle von perspektivischen Grundstücksteilungen, in deren Folge die dann entstehenden hinteren Grundstücksbereiche von der Erschließungsfläche GFL 1 aus erschlossen werden können. Diese Zufahrten/Zugänge sind in der Planzeichnung ohne maßliche Lagedefinition eingetragen, ihre genaue Lage kann erst im Zuge perspektivischer Ausführungsplanungen erfolgen.

2.4 Technische Infrastruktur

2.4.1 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat der Märkische Abwasser- und Wasserzweckverband als zuständiger Träger eine Stellungnahme zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des Vorhabens abgegeben. Darin wird bestätigt, dass der Planbereich über die in den öffentlichen Verkehrsflächen der Wilhelm-Guthke-Straße vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen bereits erschlossen ist. Die Kapazität der vorhandenen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung werden für das Vorhaben als ausreichend angesehen. Genauere Aussagen hierzu werden von der Vorlage der konkreten Objektplanung mit den entsprechenden Bedarfszahlen abhängig gemacht.

2.4.2 Erdgasversorgung

Gemäß Stellungnahme der EWE Netz GmbH, Bezirksmeisterei Königs Wusterhausen als zuständiger Träger öffentlicher Belange ist ein Anschluss an das vorhandene und in der Wilhelm-Guthke-Straße anliegende Erdgasversorgungsnetz möglich.

2.4.3 Elektroenergieversorgung

In ihrer Stellungnahme bestätigt die E.ON edis AG, Regionalbereich Dahme-Schönefeld, den möglichen Anschluss des Vorhabens an das vorhandene Netz der Elektroenergieversorgung. In Vorbereitung und im Rahmen der konkreten Objektplanung werden entsprechende Abstimmungen für erforderlich gehalten.

2.4.4 Telekommunikationstechnische Versorgung

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH hat den Anschluss des Vorhabens an das Netz der telekommunikationstechnischen Versorgung in Aussicht gestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass für die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich ist.

2.4.5 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung kommen als Entsorgungssystem Abfall- und Wertstoffbehälter zum Einsatz. Der Standort für diese Behälter ist im Rahmen der konkreten Objektplanung mit dem Südbrandenburgischen Abfallzweckverband als dem zuständigen Träger öffentlicher Belange abzustimmen.

2.4.6 Löschwasserversorgung

Grundsätzlich ist vor Realisierung des Bauvorhabens die Löschwasserbereitstellung aus gesicherten Löschwasserentnahmestellen (Teiche, Brunnen, Zisternen usw.) in einem Umkreis von 300 m nachzuweisen. Für die geplante Bebauung des Seniorenpflegeheims ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW sicherzustellen.

Die in der Wilhelm-Guthke-Straße vorhandenen Hydranten sind gemäß Stellungnahmen des Landkreises Dahme-Spreewald und des MAWV keine Anlagen im Sinne gesicherter Löschwasserentnahmestellen. Sie dienen vorrangig technologischen Anforderungen im Trinkwassernetz, z.B. der Rohrnetzspülung. Die Löschwasserentnahme aus den vorhandenen Hydranten kann gestattet werden, eine garantierte Leistung dieser Hydranten wird jedoch ausgeschlossen. Deshalb ist auf Antrag eine Prüfung der vorhandenen Hydranten durch den MAWV dahingehend durchzuführen, ob und welche Menge Löschwasser aus dem örtlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann. Dies entbindet nicht vom Nachweis gesicherter Löschwasserentnahmestellen.

2.4.7 Entsorgung Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist gemäß Brandenburgischem Wassergesetz (BbgWG) zu realisieren.

2.5 Flächen für Stellplätze

Der rechnerische Nachweis der erforderlichen Pkw-Stellplätze gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde Zeuthen ergibt sich wie folgt:

- Das Alten- und Pflegeheim hat eine geplante Bettenkapazität von 90 Betten. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde sieht für eine derartige Einrichtung (Nr. 1.5) einen Richtwert von 1 Stellplatz je 10 Betten vor. Dies ergibt einen erforderlichen Bedarf von **9 Pkw-Stellplätzen**.
- Das im Alten- und Pflegeheim geplante Medizinische Versorgungszentrum erfordert gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde Zeuthen einen gesonderten Bedarf an Pkw-Stellplätzen. Das Medizinische Versorgungszentrum im Erdgeschoss des nördlichen Quergebäudes ist mit einer Nutzfläche nach DIN 277 von 133,60 m² geplant. Gem. Stellplatzsatzung (Nr. 2.2, Räume mit erheblichem Besucherverkehr) ist hierfür 1 Stellplatz je 30 m² Nutzfläche nachzuweisen. In der Aufrundung

ergibt sich somit für das Medizinische Versorgungszentrum ein Bedarf von **5 Pkw-Stellplätzen**.

In der Summe ergibt sich somit ein **Gesamtstellplatzbedarf für das Alten- und Pflegeheim von 14 Stellplätzen**.

In Abänderung des 2. Entwurfes zum Vorhaben bezogenen B-Plan werden **zum ermittelten Gesamtstellplatzbedarf zusätzlich 5 Pkw-Stellplätze** ausgewiesen und in der Planzeichnung festgeschrieben.

In der Summe stehen für das Alten- und Pflegeheim nunmehr **insgesamt 19 Pkw-Stellplätze** zur Verfügung. Damit werden die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Zeuthen um 35 % übererfüllt und es wird der Anforderung nach mehr Stellplätzen, als baurechtlich notwendig, Rechnung getragen. Eine weitere Erhöhung der Stellplatzanzahl ist aufgrund einer damit verbundenen Vergrößerung versiegelter bzw. teilversiegelter Flächen nicht sinnvoll und im Rahmen der maximal zulässigen GRZ von 0,45 nicht realisierbar.

Von den insgesamt nachzuweisenden Pkw-Stellplätzen sind gem. § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde je 1.000 m² Nutzfläche ein Stellplatz für Kraftfahrzeuge behinderter Menschen vorzusehen. Für die bauliche Anlage ist eine Nutzfläche nach DIN 277 von 3.286,38 m² geplant. In der Aufrundung ergibt sich somit ein Bedarf von **4 Behindertenstellplätzen** als Anteil am Gesamtstellplatzbedarf.

Die insgesamt 19 Pkw-Stellplätze einschl. 4 Behindertenstellplätze werden gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Die geplanten Behindertenstellplätze werden in der Planzeichnung präzisierend bezeichnet und in der Legende zur Planzeichnung erläutert.

Die Oberfläche der Pkw-Stellplätze ist gemäß textlicher Festsetzung wasser- und luftdurchlässig auszubilden, eine völlige oder Teilversiegelung in Beton oder Asphalt ist unzulässig. Oberirdische und Tiefgaragen sind im Plangebiet nicht zulässig.

2.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und Regenwasser dienen, können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

2.7 Weitere Flächen gem. § 9, Abs. 1 BauGB

Für den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 132 „Alten- und Pflegeheim“ wurden ein Grünordnungsplan und ein Umweltbericht erarbeitet. Im Grünordnungsplan sind weitere Flächen gem. § 9, Abs. 1 BauGB definiert und dafür entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen konkretisiert. Diese Festsetzungen und Maßnahmen wurden in die Bebauungsplanung integriert.

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25a/b BauGB. Die Ergebnisse des erstellten Umweltberichtes sind Bestandteil dieser Bauleitplanung.

Für die Fällung von zwei Alleebäumen (Linden) in den Anschlussbereichen der befahrbaren Zuwegung im nordöstlichen Plangebietsbereich und der geplanten

Feuerwehrdurchfahrt an der Wilhelm-Guthke-Straße und für ihren Ersatz durch Neupflanzung wird vor Realisierung des Seniorenpflegeheims in Verantwortung des Vorhabenträgers die Antragstellung auf eine Ausnahmegenehmigung gem. § 72 BbgNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Der Grünordnungsplan sieht vor, die im Verlauf der Wilhelm-Guthke-Straße vorhandene lückenhafte Allee durch 7 Stück Neupflanzungen von Linden in Teilbereichen zu vervollständigen.

Zur Minderung der Folgen der Bautätigkeit auf vorhandene Vegetationen sind im Rahmen der Realisierung des Alten- und Pflegeheims folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Baustelleneinrichtung und Lagerbereiche von Baustoffen nur außerhalb der Kronenbereiche vorhandener Bäume zulässig
- Bauzeitliche Schutzmaßnahmen für Bäume im Umfeld des Baufeldes und der Baustellenzufahrt nach DIN 18920 (Wurzelschutz, Baumschutz, evtl. Kronenschnitt)
- Schutz ggf. angrenzender Biotope durch fachgerechte anerkannte Maßnahmen nach DIN 18920
- Schutz des Oberbodens nach DIN 18915
- Schutzmaßnahmen während der Bauzeit gegen Bodenverunreinigungen

2.8 Stellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr

Erforderliche Stellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr am zu errichtenden Seniorenpflegeheim sind mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt worden. Es wird darauf orientiert, dass mit der konkreten Objektplanung für das Gebäude die erforderlichen Stellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr entsprechend den spezifischen Erfordernissen nachzuweisen und mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen sind. Die Anforderungen der Brandenburgischen Krankenhaus- und Pflegeheim-Bauverordnung (BbgKPBauV) sind dabei zu berücksichtigen.

2.9 Bodendenkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, 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, Abt. Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

2.10 Immissionsschutzrechtliche Belange (Schallschutz)

Für Krankenhäuser und Pflegeanstalten ist gemäß Technischer Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm) der höchste Schutzanspruch von 45 / 35 dB(A) zu gewährleisten.

Auf der gesamten östlichen Seite des Plangebietes grenzt das parkähnliche Gelände des Friedhofes der Gemeinde Zeuthen an. Diese als öffentliche Grünanlage im

Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen dargestellte Fläche verursacht in der Funktion keine Schallemissionen, die den Schutzanspruch des geplanten Seniorenpflegeheims in Frage stellen.

Die das Plangebiet im Süden und Westen umgebenden und als Mischbauflächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen ausgewiesenen Bereiche beinhalten im Bestand in den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereichen ausschließlich Wohnnutzungen (vorwiegend Einfamilienhausbebauung). Lärmintensive Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden und können aufgrund der vorhandenen städtebaulichen und funktionellen Struktur auch künftig ausgeschlossen werden. Lediglich im Bereich der Goethestraße (Entfernung > 100 m) befinden sich kleinere nicht störende Handels- und Dienstleistungseinrichtungen vorwiegend als Funktionsunterlagerungen in den Erdgeschossen der dort vorhandenen Mehrfamilienwohnhäuser. Von diesen Einrichtungen werden keine Schallemissionen verursacht, die den Schutzanspruch von 45 / 35 dB(A) des geplanten Alten- und Pflegeheims gefährden.

Nördlich des Plangebiets, getrennt durch die Wilhelm-Guthke-Straße, erstreckt sich das Gelände der Zeuthener Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe. Die bis zu viergeschossigen Gebäudeteile dieses Schulbaus umschließen zwei Pausenhöfe, die in nördlicher Richtung nochmals durch einen Baukörper unterteilt werden. Beide Pausenhöfe öffnen sich in östlicher Richtung. Der Mittelpunkt des südlichen Pausenhofs hat zum Planungsgebiet einen Abstand von > 100 m. Dieser Pausenhof ist zur Wilhelm-Guthke-Straße mit einem parallel zur Straße verlaufenden Baukörper abgeschlossen. Die nördliche Pausenhoffläche befindet sich in einer größeren Entfernung (> 200 m) und ist, wie bereits dargestellt, an ihrer südlichen Seite durch einen mehrgeschossigen, durchgängigen Gebäuderiegel abgeschlossen.

Auch die gewählte Gebäudekonfiguration des Seniorenpflegeheims reduziert zusätzlich mögliche Schallimmissionen. Insbesondere in der Straßenfassade des nördlichen Baukörpers (entlang der Wilhelm-Guthke-Straße) wird die Einordnung von geeigneten Schallschutzfenstern als zusätzliche Schallschutzmaßnahme empfohlen.

In Bezug auf den möglichen Bahnlärm, resultierend aus der in einem Abstand von ca. 400 m westlich des Plangebiets verlaufenden Bahnstrecke mit Fern- und Güterzugverkehr, ist vor Realisierung des Vorhabens der Schutzanspruch von 45/35 dB(A) des Alten- und Pflegeheims nachzuweisen. Sich aus diesem Nachweis ggf. ergebende Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) sind entsprechend zu berücksichtigen. Schallschutzwände werden aufgrund der städtebaulich-architektonischen Struktur des Siedlungsbereiches ausgeschlossen.

Zusammenfassend kann aus der vorgenannten Standortanalyse eingeschätzt werden, dass der gemäß TA-Lärm definierte Schutzanspruch bezogen auf mögliche Lärmbelastigungen aus der Umgebung des Plangebietes nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird. Der Nachweis hierüber ist jedoch vor Realisierung des Vorhabens zu erbringen.

Für mögliche Schallemissionen, die von dem geplanten Alten- und Pflegeheim selbst ausgehen können (Lüftungsanlagen und dgl.), sind unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen die zulässigen Grenzwerte einzuhalten und bauseits entsprechende schallschutztechnische Vorkehrungen zu treffen. Die abschließende Prüfung notwendiger Erfordernisse zur Minderung der Schallemissionen aus dem künftigen Betrieb des Seniorenpflegeheims selbst ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens vorzunehmen.

Grünordnungsplan zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 132 der Gemeinde Zeuthen „Alten- und Pflegeheim“

Satzungsexemplar vom 30.08.2010

Auftraggeber: Architekten Weidemüller & Kabisch

Ostendstraße 25
12459 Berlin

Auftragnehmer: Büro Hensel- Landschaftsarchitektur

Am Tierpark 11
10315 Berlin

Inhalt	Seite
1. Planungsgrundlagen, Beschreibung des Bauvorhabens	2
2. Bestandsaufnahme	
2.1. Naturräumliche Gegebenheiten	2
2.2. Geologie / Boden	2
2.3. Hydrologische Verhältnisse	3
2.4. Klima	3
2.5. Potentiell natürliche Vegetation	3
2.6. Vorhandene Vegetationsstrukturen / Biotope	3
2.7. Landschafts- / Ortsbild	4
2.8. Schutzgebiete / -objekte	4
3. Bestandsbewertung	4
3.1. Arten- und Biotoppotential	4
3.2. Boden- und Wasserpotential	4
3.3. Klimapotential	5
3.4. Bewertung des Landschafts- / Ortsbildes	5
4. Konfliktanalyse	5
4.1. Beeinträchtigungen und Konflikte durch das Bauvorhaben	5
4.2. Bewertung	5
4.3. Artenschutzrechtliche Prüfung	6
5. Maßnahmen der Grünordnung	7
5.1. Vorschläge zu grünordnerischen Festsetzungen	7
6. Zusammenfassung	8
7. Literaturverzeichnis	10

1. Planungsgrundlagen, Beschreibung des Bauvorhabens

Das Büro Hensel- Landschaftsarchitektur wurde im Rahmen der Erarbeitung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans für den Standort des geplanten Alten- und Pflegeheims beauftragt, den Grünordnungsplan zu erarbeiten.

Die Gemeindevertretung Zeuthen hatte am 22.08.2007 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans gefasst.

Die bei der Bebauungsplanung festzusetzenden Maßnahmen der Grünordnung, die die landschaftsgerechte Einordnung der Planung sowie die Kompensation des baulichen Eingriffs zum Ziel haben, werden in den Bebauungsplan integriert.

Sie sind aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme/-bewertung sowie der Darstellung von Beeinträchtigungen und Konflikten, die durch das Bauvorhaben für Natur und Landschaft im Plangebiet entstehen, abgeleitet.

Die Gemeinde beabsichtigt, auf dem Grundstück in der Wilhelm- Guthke- Straße ein Alten- und Pflegeheim errichten zu lassen.

2. Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet liegt im Zentrumsbereich der Gemeinde Zeuthen in der Nähe des Bahnhofs.

Es liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan (FNP) einschließlich 2. Änderung mit integriertem Landschaftsplan vor, der das Gebiet als Sonderbaufläche „Alten- und Pflegeheim“ ausweist.

Der FNP sowie der Landschaftsplan dienen als Arbeitsgrundlage für die grünordnerischen Belange.

Die zu beplanende Fläche umfasst eine Größe von ca 4.800 m² und wird begrenzt im Norden durch Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsflächen (Schule), im Osten durch den Friedhof, im Süden und Westen durch gemischte Bauflächen (Siedlungsgebiet mit Einzelhausbebauung).

Für die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung wurde ein bereits bebautes und erschlossenes Grundstück im Innenbereich von Zeuthen gewählt. Das bereitgestellte Gemeindegrundstück wurde bisher als Annahmestelle für Altmaterialien und als Bauhof der Gemeinde genutzt.

2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der naturräumlichen Einheit „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ in der Berlin- Fürstenwalder Spreetalniederung. Diese Niederung ist aus ebenen Talsandflächen des Berliner Urstromtals zusammengefügt. In Zeuthen überwiegt ein ebenes Relief mit einzelnen Höhenrücken und Dünenzügen. Die Höhen im Plangebiet liegen bei 35m über NN.

2.2 Geologie/Boden

Nach der historischen geologischen Karte von Preußen, Sect. Königs- Wusterhausen sind im Plangebiet alluvial gebildete Talsande in der Formation „Schwach humoser Sand über Sand“ vorhanden. Diese sandigen Substrate sind durch anthropogene Nutzung (Siedlungs- /Straßenbau, Gartennutzung) stark überformt.

Als Bodenarten kommen Parabraunerden vor.

Im Rinnenbereich des Flutgrabens im westlich angrenzenden Territorium sind holozäne anmoorige Bildungen (humose Sande, Moorerde) über Talsanden anzutreffen.

2.3 Hydrologische Verhältnisse

Grundwasser:

Das obere Grundwasser steht unter einer sandigen Deckschicht in einem Flurabstand von 0,5-2 m an und ist ungeschützt. Der Hauptgrundwasserleiter befindet sich erst in größeren Tiefen.

Oberflächenwasser:

Oberflächenwasser kommen im Plangebiet nicht vor. Westlich des Grundstücks verläuft der Flutgraben und in östlicher Richtung befindet sich in ca 250 m Entfernung der Zeuthener See als Bundeswasserstraße.

2.4 Klima

Das Klima der naturräumlichen Einheit wird als Ostdeutsches Binnenklima bezeichnet. Die Jahresdurchschnittstemperaturen schwanken zwischen 8,0° und 9,0°C. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt 540-600mm. Die Hauptwindrichtung ist Nordwest.

Das Kleinklima im Plangebiet wird durch folgende Faktoren geprägt:

- überwiegend lockere Bebauung mit größeren Gärten und zahlreichem Baumbestand, Großsträucher, Gehölzflächen, klimatisch günstige Wirkung
- öffentlicher Straßenraum mit überwiegend versiegelten Flächen und geringem Grünanteil, Straßenbaumbestand aus Altbäumen, angrenzend Friedhof mit prägendem Altbaumbestand, positive Wirkung auf Verdunstung, Einstrahlung, Staub- und Schadstoffbindung.

2.5 Potentiell natürliche Vegetation

In den Torf- und Niedermoorrinnen des Flutgrabens sowie der sandigen Flussniederung der Dahme würden sich grundwasserbeeinflusste Waldgesellschaften wie Kiefern- Traubeneichenwald und Traubeneichen- Hainbuchenwald herausbilden.

Die folgenden Gehölzarten sind typisch:

Bäume:

Deutscher Name:

Sandbirke
Waldkiefer
Traubeneiche
Stieleiche
Hainbuche
Roterle

Botanischer Name:

Betula pendula
Pinus sylvestris
Quercus petraea
Quercus robur
Carpinus betulus
Alnus glutinosa

2.6 Vorhandene Vegetationsstrukturen / Biotope

Die Bestandsflächen im Plangebiet können nach dem Kartierungsschlüssel der Biotopkartierung Brandenburg 2009 folgenden Biotoptypen zugeordnet werden:

Allee, überwiegend heimische Arten (BRAG 071411 §§)

- in der Wilhelm- Guthke- Straße Linden- Allee, lückig, Altbaumbestand, stark gefährdeter Biotop

Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten. (OSRZ 12261)

- südlich und westlich des Plangebiets angrenzende Wohnbebauung

Gemeinbedarfsfläche mit geringem Grünflächenanteil (OGA 12330)

- Schulzentrum der Gemeinde

Friedhof (PFF 10102)

- Friedhof mit Altbaumbestand, u. a. Rotbuchen, Linden, Eichen

Gewerbebrache (OGB 12320)

- Baugrundstück , 4 Einzelbäume, ehemals gewerbliche Nutzung als Bauhof

Die Biotopausstattung des Untersuchungsgebietes stellt nur sehr begrenzt Lebensräume für Vögel, Kleinsäuger und Insekten dar.

Durch die jahrzehntelange gewerbliche Nutzung und Versiegelung/ Bebauung des Areals und eine geringwertige Biotopausstattung sind keine besonders und streng geschützten Arten im Plangebiet zu erwarten.

2.7 Landschafts- / Ortsbild

Das Ortsbild wird geprägt durch historische Siedlungsstrukturen wie Schule, Rathaus und Friedhof im näheren Umfeld. Das Vorhaben befindet sich in zentraler Lage in der Ortsmitte in S- Bahn-Nähe. Der Straßenraum wird geprägt durch Alleebäume mit 2-3 geschossiger Einzelhausbebauung westlich und südlich angrenzend. Nördlich angrenzende Schulgebäude dominieren durch ihre höhere kompakte Bausubstanz.

2.8 Schutzgebiete / -objekte

Die Lindenallee in der Wilhelm- Guthke- Straße ist nach §31 BbgNatSchG geschützt. Alleen aus Altbäumen zählen zu den stark gefährdeten Biotoptypen.

Die Lage im Ortskern mit historischen Siedlungsstrukturen befindet sich auf altem Besiedlungsgrund und lässt Bodendenkmale vermuten.

Nationale und Europäische Schutzgebiete sind nicht im Untersuchungsraum vorhanden.

3. Bestandsbewertung

3.1 Arten- und Biotoppotential

Die Lindenallee in der Wilhelm- Guthke- Straße ist aufgrund ihres Schutzstatus gemäß §31 BbgNatSchG als hoch zu bewerten.

Der vorhandene Linden- und weitere Altbaumbestand im Umfeld bietet Nahrungs-, Nist und Bruthabitate für Tierarten der Waldsiedlungen.

Die bebauten Siedlungsflächen stellen aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und der vorhandenen Habitatstrukturen Lebensräume für Arten der Siedlungsgärten dar. Insbesondere Vögel, Insekten; Kleinsäuger sind im umliegenden Siedlungsgebiet in einer Vielzahl von Kleinstlebensräumen zu vermuten.

Auf dem Baugrundstück ist wegen seiner fehlenden geeigneten Habitatstrukturen und der vorangegangenen Nutzungen nur ein geringes Arten- und Biotoppotential festzustellen.

3.2 Boden- und Wasserpotential

Im Plangebiet kommen überwiegend Böden mit geringem Natürlichkeitsgrad vor. Die gewerbliche Nutzung, Lagerung von Abfallstoffen und Nutzung als Bauhof der Gemeinde hatte eine Verdichtung und Veränderung des natürlichen Bodengefüges in den oberen Schichten zur Folge. Weiterhin ist durch das Vorkommen von Sandböden mit einer geringen Speicherfunktion nur ein geringes Bodenpotential in Form von Nährstoffen und Wasser zu erwarten.

Eine Altlastenbelastung liegt nach Auskunft der beteiligten Fachbehörde nicht vor.

Das Grundwasser ist im Plangebiet gegenüber eindringenden Schadstoffen ungeschützt. Für die Grundwasserneubildung hat das Siedlungsgebiet aufgrund des hohen Flurabstands zum Hauptgrundwasserleiter keine besondere Bedeutung. Es wird eine Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit und eine Vermeidung von Stoffeinträgen gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg vorgeschrieben.

3.3 Klimapotential

Das Gebiet ist dem Stadtrandklima zuzuordnen. Es ist geprägt durch Staubfilterung durch vorhandene Vegetation, erhöhte Luftfeuchtigkeit und ein ausgeglichenes Temperaturfeld. Für die Regenerations- und Regulationsfunktion der Landschaft ist die Möglichkeit der Kalt- bzw. Frischluftproduktion von Bedeutung. Dem Untersuchungsgebiet selbst kommt aufgrund seiner geringen Größe kaum eine Bedeutung als Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiet bzw. als Gebiet zur Luftregeneration zu. Es befindet sich in der Frischluftaustauschbahn entlang der Dahme und ist durch günstige Austauschverhältnisse gekennzeichnet.

3.4 Bewertung des Landschafts- / Ortsbildes

Das Landschaftsbild ist durch die zum Siedlungskern gehörenden Gebäude und Strukturen gekennzeichnet. Es wird bestimmt durch die Abfolge von Wohnbebauung und Gemeinbedarfsflächen sowie Freiflächen in einer durchgrünten lockeren Struktur. Der Straßenraum wird durch den Alleenbestand dominiert. Der zahlreiche Baumbestand auch im Umfeld prägt das Ortsbild von Zeuthen.

Die Nähe zum Zeuthener See über die Grünfläche des Rathausplatzes erhöht die Attraktivität des Standortes.

4. Konfliktanalyse

4.1 Beeinträchtigungen und Konflikte durch das Bauvorhaben

Baubedingte Beeinträchtigungen / Konflikte

Durch die Bautätigkeit kommt es zu vermehrter Belastung des Plangebiets durch:

- Flächeninanspruchnahme (Material, Maschinen, Baustelleneinrichtung u. a.)
- Schadstoff- und Lärmimmissionen (Baufahrzeuge, Maschinen)
- Gefährdung des Alleebaumbestands durch Baubetrieb

Diese Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt auf die Bauzeit. Unter Einhaltung der DIN 18920 können die Wirkungen weitgehend vermieden werden.

Folgende konkrete Maßnahmen sind vorzusehen:

- Baumschutz- und Wurzelschutz der im Baubereich und der angrenzenden Straße vorhandenen Alleebäume
- Einrichtung von Lagerflächen außerhalb des Kronenbereichs von Bäumen

Anlagebedingte Belastungen / Konflikte

Durch das Bauvorhaben kommt es zu folgenden Beeinträchtigungen:

- Überbauung und Versiegelung/ Teilversiegelung des Grundstücks, Zunahme der Überbauung im Verhältnis zur Ausgangssituation, Verlust von offenen Bodenflächen
- Fällung von 3 Obst- und 1 Laubbaum, 1 Nadelbaum auf dem Grundstück
- Fällung von 2 Alleebäumen im Bereich der Zufahrten
- Veränderung des Landschaftsbildes, Verdichtung der Bebauung, Einordnung eines mehrgeschossigen kompakten Baukörpers
- Erhöhung der Immissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Erschließungs- und Besucherverkehr

4.2 Bewertung

Versiegelungsbilanz/ Wasserregime

Durch die Neuversiegelung/ Überbauung wird der Anteil offener Böden verringert.

Es sind Böden und Vegetationsgesellschaften/ Biotope mit geringem Boden- und Biotoppotential betroffen. Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt weiterhin über die belebte Bodenschicht in Form von Versickerungsmulden bzw. anderen geeigneten Versickerungsanlagen.

Arten- und Biotoppotential

Das Gebiet stellt nur eingeschränkt Lebensraum für Arten der Siedlungsbereiche dar. Die vorhandenen Habitatstrukturen bieten kaum geeignete Nahrungs- Nist- und Zufluchtstätten an. Es ist von einer geringen Beeinträchtigungswirkung auszugehen.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben verändert. Die umliegenden Schulgebäude stellen ebenfalls eine kompakte Bebauung dar und korrespondieren mit dem Neubau. Die Verdichtung der Bebauung im Ortskern stellt somit keine erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes dar.

Immissionsbelastungen

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch Erschließungs- und Besucherverkehr führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Lärmimmissionen im Umfeld des Plangebiets.

Eingriffsbewertung

Durch das Vorhaben werden Eingriffe durch die Versiegelung und Grünverluste vorbereitet. Das Plangebiet ist als Innenbereich nach § 34 BauGB einzuordnen. Eingriffe sind auf diesen umgebenden Grundstücken ohne Ausgleich möglich, wenn sie auch ohne Bauleitplanverfahren zulässig sind. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerische Entscheidung zulässig waren.

Aus den Eingriffen im Plangebiet entstehen somit keine Kompensationspflichten.

Baumbilanz

Die erforderliche Fällung von 2 Linden im Bereich der Zufahrten ist durch Neupflanzungen zu kompensieren.

Als Bestandteil einer Allee sind sie gemäß § 31 BbgNatSchG geschützt. Für ihre Beseitigung ist ein Antrag auf Befreiung gemäß § 72 BbgNatSchG bei der Fachbehörde zu stellen. Der Umfang der Ersatzpflanzung wird durch die Fachbehörde festgelegt.

Es wird ein Ausgleich nach aktueller Zeuthener Baumschutzsatzung wie folgt vorgeschlagen: Bäume bis 1,0m Stammumfang (StU) werden durch 2 heimische Bäume ersetzt. Für jede weitere angefangene 50cm StU ist ein zusätzlicher heimischer Baum zu pflanzen. Der Mindestumfang muß 14-16 cm betragen.

Die folgende Tabelle zeigt die Gegenüberstellung der zu fällenden 2 Alleebäume und der notwendigen Ersatzpflanzung.

Baumverlust			Ersatzpflanzung		
Lfd. Nr.	Botanischer Name	StU in m	Ersatzbaum (18-20 cm)	Kosten je Baum netto	Gesamtkosten netto
1	Tilia cordata	1,80	4	800,00 €	3.200,00 €
2	Tilia cordata	1,45	3	800,00 €	2.400,00 €
			7		5.600,00 €

Es wird von einem Stammumfang von 18-20 cm ausgegangen, um Alleebäume mit entsprechend hohem Kronenansatz pflanzen zu können.

Es werden in der Wilhelm- Guthke- Straße 7 Alleebäume in Lücken nachgepflanzt

4.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Plangebiet und sein Umgebungsgebiet stellen Lebensräume für Tiere und Pflanzen dar. Es wird anhand der vorkommenden Habitatstrukturen eine Potentialeinschätzung zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange vorgenommen.

Das Plangebiet bietet nur sehr eingeschränkt Lebensräume für wild lebende Tierarten, da keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden sind. Die umgebende Siedlungsstruktur mit

Altbaumbestand und differenzierten Grünstrukturen stellt insbesondere für Vögel, Kleinsäuger, Fledermäuse und Insekten Lebensräume als Nahrungs- und Bruthabitate bereit.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Standorten von Pflanzen von im Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten und europäischen Vogelarten zu gewährleisten.

Dies gilt auch bei nach § 14 BNatSchG zulässigen Eingriffen oder bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Bauvorhaben.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca 0,5 ha und bietet wegen fehlender Habitatstrukturen keine geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte von geschützten Arten. Es erfüllt u. U. eingeschränkt Funktionen eines Nahrungs- und Jagdhabitats.

Die umgebenden Siedlungsflächen mit Gartennutzungen, Gehölzstrukturen, Baumbeständen stellen für geschützte Arten der Fledermäuse und einige Vogelarten potentiell Fortpflanzungs- und Ruhestätten dar.

Da das Plangebiet selbst keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten bietet, ist eine Beschädigung oder Zerstörung nicht möglich. Das Zugriffsverbot gemäß § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG ist somit nicht gegeben.

Weiterhin ist das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu prüfen. Dabei ist eine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten verboten. Erheblich sind Störungen, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Eine Störung kann insbesondere baubedingt durch Beunruhigung oder Scheuchwirkungen infolge von Baulärm und Lichtreizen ausgelöst werden.

Potentiell können Wochenstuben bzw. Winterquartiere von Fledermäusen in Altbäumen auf dem angrenzenden Friedhof in einzelnen Baumhöhlen vorkommen.

Da die Störung nur kleinräumig wirksam ist und nur einzelne Individuen betroffen sein könnten, ist nicht von einer erheblichen Störung auszugehen.

Weiterhin können sich Fortpflanzungs- und Ruhestätten von heimischen geschützten Vogelarten auf dem Friedhof und den angrenzenden Bäumen und Gärten sowie Gehölzstrukturen befinden. Hier sind insbesondere häufige Arten der Siedlungsbereiche und Gärten anzutreffen. Es können Populationen von Amsel, Meisen, Buntspecht, Buchfink, Gartengrasmücke, Eichelhäher, Gartenrotschwanz usw. vorkommen.

Da es sich um kleinräumig wirksame Störungen handelt und nur einzelne Individuen betrifft, wobei es sich um häufige weit verbreitete Arten handelt, ist keine erhebliche Störung der lokalen Population der potentiell betroffenen Vogelarten zu erwarten.

Die vielfältigen Gartenstrukturen mit zahlreichen Blütenpflanzen stellen auch für Schmetterlinge und Insekten teilweise geeignete Lebensräume dar. Arten des Anhang IV der FFH- Richtlinie kommen im Untersuchungsraum nicht vor.

In Brandenburg vorkommende Arten des Anhang IV der Käfer, Lurche Kriechtiere, Libellen und Heuschrecken und Pflanzen sind nicht im Untersuchungsraum anzutreffen.

Alle anderen besonders und streng geschützten Arten (national geschützte Arten) sind von den Zugriffsverboten nicht betroffen.

5. Maßnahmen der Grünordnung

5.1 Vorschläge zu grünordnerischen Festsetzungen

Im Grünordnungsplan sind Aussagen zur Grünflächengestaltung und zu weiteren ökologischen Funktionen formuliert. Die Darstellungen und textlichen Festsetzungen der Grünordnung werden Bestandteil des Bauleitplans und treten im Zusammenhang mit der öffentlichen Bekanntmachung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans in Kraft.

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

Die Befestigung der Zufahrten und Wege sowie sonstigen Befestigungen ist im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Flächen im Plangebiet nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern.

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Flächen zum Anpflanzen sind 10 Hochstämme mit Stammumfang 14-16cm der Art Tilia cordata „Rancho“- Winterlinde anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Unterpflanzung sind Arten der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Pflanzliste:

Berberis vulgaris - Gewöhnliche Berberitze

Symphoricarpos x chenaultii „Hancock“ - Korallenbeere

Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere

Ligustrum vulgare - Liguster

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Vegetationsflächen des Grundstücks sind mit vorwiegend heimischen Gehölzen, Stauden sowie Rasenflächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

6. Zusammenfassung

Der Grünordnungsplan für das Bauvorhaben „Alten- und Pflegeheim“ hat die grünordnerische Gestaltung sowie die Prüfung der Eingriffsregelung zum Inhalt.

Die Gemeindevertretung hat den Bau eines Alten- und Pflegeheims im Ortskern von Zeuthen beschlossen. Das Grundstück wurde bisher als Gewerbefläche und als Bauhof genutzt.

Mit der Wiedernutzbarkeit und Nachverdichtung wurde ein bereits bebautes und erschlossenes Grundstück im Innenbereich von Zeuthen gewählt. Damit wird der Maßgabe des § 1a Abs.2 BauGB entsprochen und eine Neuversiegelung und Inanspruchnahme von unverbauten Bodenflächen vermieden.

Die Maßnahme der Innenentwicklung erfolgt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die durch zusätzliche Versiegelung und Baumverluste entstehenden Eingriffe sind nicht auszugleichen, da sie auf diesen Grundstücken auch ohne Bauleitplanverfahren zulässig sind.

Die vorhandenen Alleebäume im Bereich der Zufahrt sind in ihrem Standort gefährdet und müssen gefällt werden.

Es ist im Rahmen des Bauantragverfahrens ein Antrag auf Befreiung gemäß § 72 BbgNatSchG zu stellen, um die 2 Linden entfernen und durch Neupflanzung ersetzen zu können. Es werden 7 St. Neupflanzungen von Linden in der Guthke- Straße vorgeschlagen.

Der Grundsatz der Vermeidung von Eingriffen ist im Rahmen der Eingriffsregelung primär zu prüfen.

Zur Minderung der Folgen der Bautätigkeit sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Baumschutz- und Wurzelschutz der im Baubereich und der angrenzenden Straße vorhandenen Alleebäume während der Bauzeit
- Einrichtung von Lagerflächen außerhalb des Kronenbereichs von Bäumen
- Schutz der angrenzenden Biotope durch Maßnahmen der DIN 18920
- Schutz des Oberbodens nach DIN 18915.

Auf dem Grundstück wird als Abgrenzung der Erschließungs- und Parkflächen zum Baukörper eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Hier können 10 Hochstämme und ca 420 m² Strauchpflanzung vorgesehen werden. Es wird die schmalkronige Art –*Tilia cordata* – „Rancho“ empfohlen.

Die Befestigung der Zufahrten und Wege ist nur in wasserdurchlässigem Aufbau gestattet.

Die Versickerung des Niederschlagswassers hat gemäß Wassergesetz auf dem Grundstück zu erfolgen. Durch entsprechende technische Maßnahmen ist die Versickerung der Niederschlagswässer auf dem Grundstück sicherzustellen.

Die verbleibenden Vegetationsflächen sind mit vorwiegend heimischen Arten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Als europarechtlich geschützte Arten kommen im Plangebiet bzw. seinem Umfeld Vögel und potentiell Fledermäuse vor. Da das Gebiet selbst keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufweist und im Umgebungsgebiet die vorkommenden Populationen nicht erheblich in ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten gestört werden, sind die Zugriffsverbote des § 39 Abs. 1 BNatSchG nicht verletzt.

7. Literaturverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl I S.2585)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

GESETZ über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) in der Fassung vom 26.05.2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.10.2008

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ- BNatSchG in der Fassung vom 29.07.2009, (BGBl I 2009, S. 2542) in Kraft getreten am 01.03.2010

Geologische Karte von Preußen im Maßstab 1:25.000, Sect. Königs-
Wusterhausen; 1878; geognost. u. agronom. aufgen. durch E. Laufer; Berlin

HUPFER/CHMILEWSKI (1990): Das Klima von Berlin. Akademie-Verlag, Berlin

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG (2009): Biotopkartierung Brandenburg,

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO 90) vom 18.12.1990

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der Gemeinde Zeuthen mit integriertem LANDSCHAFTSPLAN vom Juli 2000 einschließlich 1. und 2. Änderung

HVE- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, Stand 2009, MLUV Bbg.

ENTWURF zum Vorhaben bezogenen B- Plan des Büros Weidemüller & Kabisch vom 30.04.2010

BAUMSCHUTZSATZUNG der Gemeinde Zeuthen vom 20.12.2007

Landschaftsprogramm Brandenburg 2001

Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten vom 28.05.2008 des MLUV