

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 44], S. 9)

## Textliche Festsetzungen

1. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule und Sporthalle" sind zulässig:

- Schulen,
- gedeckte Sportanlagen,
- die zu diesen Nutzungszwecken dienenden ungedeckten Sportanlagen, Freianlagen, Freiflächen, Wegeflächen und untergeordneten Nebenanlagen,
- Kfz- und Fahrradstellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule und Sporthalle" ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

2. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 25 % überschritten werden.

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

4. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für den Verlust von Wald im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Grundkompensation eine Erstaufforstung von 3.400 m<sup>2</sup> (Verhältnis 1:1) vorgenommen. Diese Maßnahme wird durch die Gemeinde Zeuthen als Vorhabenträger und Verursacher vertraglich mit einem Dienstleister vereinbart und in der Stadt Mittenwalde, Gemarkung Motzen, Flur: 6, Flurstück 120 durchgeführt.

5. Zur vollständigen Kompensation des Verlustes der Waldfunktion im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden waldbauliche ökologische Maßnahmen (Waldumbau) auf einer Fläche von 8.500 m<sup>2</sup> (Verhältnis 1:2,5) durchgeführt. Diese Maßnahme wird durch die Gemeinde Zeuthen als Vorhabenträger und Verursacher vertraglich mit einem Dienstleister vereinbart und in der Stadt Mittenwalde, Gemarkung Motzen, Flur: 6, Flurstücke 11, 106, 118 durchgeführt.

6. Als Ausgleich für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässige Neuversiegelung von Boden durch Überbauung und Versiegelung von bis zu 3.591 m<sup>2</sup> wird durch die Gemeinde Zeuthen als Vorhabenträger und Verursacher eine Kompensation vertraglich mit einem Dienstleister vereinbart, die in zwei Bereichen durchgeführt wird: In der Gemeinde Zeuthen, Gemarkung Miersdorf, Flur 10, Flurstücke 131, 139, 144, 151, 158, 166 und 179 (Bereich zwischen Ost- und Westpromenade) werden auf bisherigen strukturarmen Grünflächen Biotopflächen und gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen sowie ein Bildungspfad "Natur" geschaffen. In der Stadt Wildau, Gemarkung Wildau Flur 3, Flurstücke 620, 643, 956, 958, 1090, 1187 wird die durchgeführte Wiederherstellung der ökologischen Boden- und Lebensraum- sowie Regelungsfunktionen durch Entsiegelung und die Aufwertung des Landschaftsbildes, erzielt durch den Rückbau von Stromleitungsmasten inklusive ihrer Betonfundamente, im Rahmen einer Flächenpoolmaßnahme finanziert.

## Hinweise

### 1. Baumschutzsatzung

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

### 2. Stellplatzsatzung

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

### 3. Grundwasserschaden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich einer Grundwasserschadstofffahne mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW), dessen Eintragsort auf dem westlich benachbarten Gelände des ehemaligen "VEB NARVA Leuchtenbau" (heute BERLUX Leuchten GmbH) liegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in dem behördlich festgelegten Gebiet, in dem die Nutzung des Grundwassers (z. B. Brauchwasserbrunnen, Erdwärmesonden) durch die Allgemeinverfügung des Landkreises Dahme-Spreewald vom 15.06.2017 untersagt ist.

### 4. Artenschutz

Die Hinweise zum Artenschutz beruhen auf dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom September 2020 (Natur + Text GmbH) zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sollen durchgeführt werden, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

**V1:** Gehölzernfernung außerhalb der Brutperiode von Vögeln / Aktivitätsphase der Fledermäuse:

Um Tötungen von Vogel- und Fledermausindividuen im Rahmen der Baufeldfreimachung zu vermeiden, erfolgt die Gehölzernfernung außerhalb der Brutperiode der betreffenden Vogelarten (März bis September) sowie außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. im Zeitraum November bis Februar.

**V2:** Vermeidung von Störungen/Tötungen der Fledermausfauna: ökologische Fällbegleitung:

Es soll eine ökologische Fällbegleitung (ÖFB) bei den zur Fällung vorgesehenen Bäumen eingesetzt werden. Die ÖFB stellt sicher, dass keine geschützten Arten getötet werden. Werden streng geschützte Arten festgestellt, erfolgen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde entsprechende Kompensations- und/oder Vermeidungsmaßnahmen.

Es werden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) vor Baubeginn durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.

**CEF1:** Anbringung von Fledermauskästen:

Bei Fällung des festgestellten potenziellen Quartierbaums im Bereich des B-Plangebietes, müssen im Vorfeld 2 Fledermausspaltenkästen (z. B. Schwegler, Hasselfeldt) an den umliegenden Baumbestand angebracht werden. Die Kästen sollen für die Fledermäuse frei anfliegbar und besonnt sein. Ideal ist eine Süd-Ost-Ausrichtung, die Höhe der Anbringung sollte mind. 3-4 m betragen.

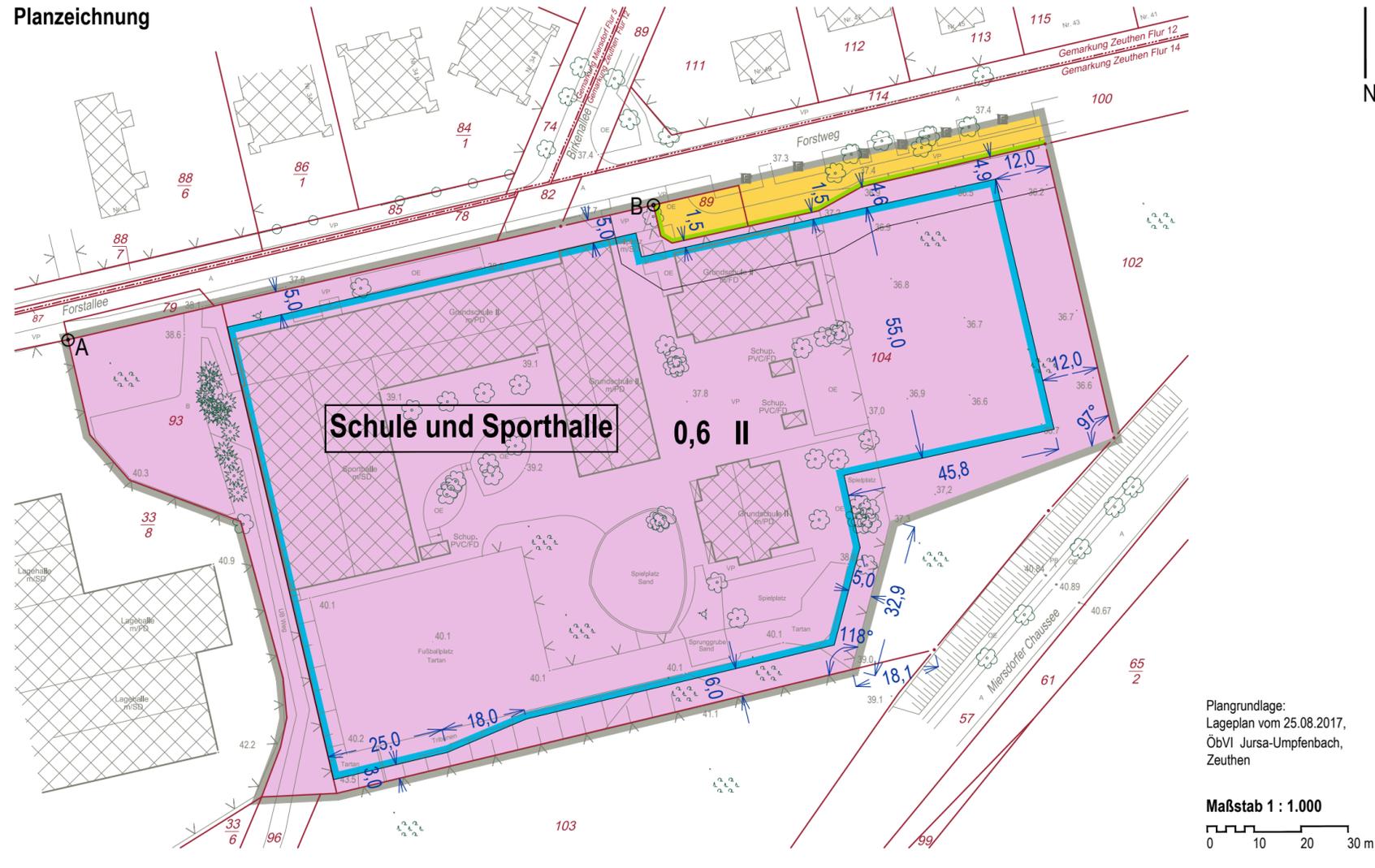
[Siegelabdruck  
Gemeinde Zeuthen]

.....  
Bürgermeister

.....  
Bürgermeister

Das ist die ..... Ausfertigung des Bebauungsplanes.

## Planzeichnung



## Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Zeuthen, .....

.....  
[Siegelabdruck  
Gemeinde Zeuthen]

.....  
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Zeuthen, .....

.....  
[Siegelabdruck  
Gemeinde Zeuthen]

.....  
Bürgermeister

Das ist die ..... Ausfertigung des Bebauungsplanes.

## Vermerk zur Planunterlage

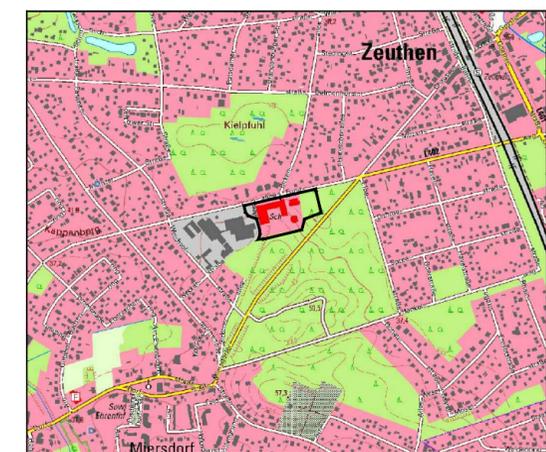
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Zeuthen, den .....

.....  
[Siegelabdruck  
Vermessungsbüro]

.....  
ÖbVI Jursa-Umpfenbach, Zeuthen

## Lage des Bebauungsplangebietes



## Planzeichenerklärung

### Festsetzungen

Flächen für den Gemeinbedarf

- Fläche für den Gemeinbedarf

**Schule und Sporthalle** Zweckbestimmung: Schule und Sporthalle

Maß der baulichen Nutzung, überbare Grundstücksfläche

- 0,6 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

- Kennzeichnung Punkt Straßenbegrenzungslinie

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

- Maßangabe in Meter

- Winkelangabe in Grad

### Plangrundlage

- Gebäude
- Flurstücksgrenze und -bezeichnung

- Überdachung / Zaun
- Geländehöhe in m über NHN (DHN2016)

- Laubbaum, Nadelbaum

## Gemeinde Zeuthen

### Bebauungsplan Nr. 138 "Grundschule am Wald"

02/2021

Gemeinde Zeuthen  
Schillerstr. 1, 15738 Zeuthen, Tel. 033762 753-0

Bearbeitung: eWS Stadtanierungsgesellschaft mbH  
Grünberger Str. 26 c, 10245 Berlin, Tel. 030 293811-0