

GEMEINDE ZEUTHEN

Bebauungsplan Nr. 137

„DESY Zeuthen“

Begründung

Planbearbeitung:

Stadt
Land
BREHM

**Planungsbüro für Stadt
und Landschaft**

Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen

T 03375.52357-30
F 03375.52357-69
info@stadt-land-brehm.de

www.stadt-land-brehm.de

Stand: April 2018

Inhalt

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Vorbemerkungen | 3 |
| 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 |
| 2 | Übergeordnete Planungen | 7 |
| 2.1 | Landschaftsprogramm Brandenburg | 7 |
| 2.2 | Landesentwicklungsplan | 7 |
| 2.3 | Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 8 |
| 2.4 | Flächennutzungsplan | 9 |
| 2.5 | Schutzausweisungen | 10 |
| 2.6 | Infrastruktur | 10 |
| 2.7 | Denkmalschutz | 11 |
| 3 | Auswirkungen des Bebauungsplanes | 12 |
| 3.1 | Raumordnung und Städtebau | 12 |
| 3.2 | Belange des Umweltschutzes | 12 |
| 3.3 | Belange des Artenschutzes | 12 |
| 3.4 | Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen | 12 |
| 3.5 | Bodenordnung | 12 |
| 3.6 | Finanzielle Auswirkungen | 12 |
| 3.7 | Sonstige Auswirkungen / Hinweise | 12 |
| 4 | Festsetzungen | 15 |
| 4.1 | Zeichnerische Festsetzungen | 15 |
| 4.2 | Textliche Festsetzungen | 16 |
| 5. | Quellen..... | 20 |

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abbildung 1: Lage des Plangebietes o.M..... | 3 |
| Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan o.M. | 10 |

Anlagen

Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Biotopkartierung

Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

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 Wissenschaftszentrum dient zukünftig als wissenschaftliche Zentrale für viele Institute und Universitäten. Das DESY als weltweit einzigartiges Zentrum für Astrophysik, ermöglicht weitere internationale sowie nationale Forschungsk Kooperationen 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

- 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 (vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 128 „Lindenallee 12A“) Nr. 128 „Lindenallee 12A“. Der durch den Bebauungsplan Nr. 137 „DESY Zeuthen“ überplante Teilbereich, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 128, tritt damit außer Kraft. Nach Beendigung der Nutzungsdauer durch DESY treten die Festsetzungen des Planteil B in Kraft.

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 12.07.2017 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- Die Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Amtsblatt Nr. 06 vom 10.08.2017
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 19.10.2017 bis einschließlich 19.11.2017 im Amt für Ortsentwicklung/ Bauamt in Zeuthen.

- Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 05.10.2017 (Datum des Anschreibens) bis einschließlich 13.11.2017 (teilweise Fristverlängerung bis zum 13.12.2017). Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden bei der Erstellung des Planentwurfs bzw. Ergänzung der Planunterlagen einbezogen.
- Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 28.02.2018 bis einschließlich 28.03.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 erfolgte vom 14.02.2018 (Datum des Anschreibens) bis einschließlich 19.03.2018. Die Ergebnisse des formellen Beteiligungsverfahrens wurden in die Planunterlagen eingebracht.

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 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gebeten. Die rechtlichen Grundlagen dazu basieren – neben dem LEP B-B - auf dem Raumordnungsgesetz sowie dem Landesentwicklungsprogramm. Die GL führt in Ihrer Beurteilung/Wertung wie folgt aus:

„Beurteilung / Wertung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf das Plangebiet:

- *Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten - § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG i. V. m. § 5 Abs. 1 LEPro 2007.*
- *Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sind sicherzustellen - § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG.*
- *Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern sollen erhalten oder hergestellt werden-§ 6 Abs. 3 LEPro 2007.*
- *Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen -Grundsatz 4.1 (G) LEP B-B i. V. m. § 5 Abs. 2 LEPro 2007.*
- *Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist in dem nach Festlegungskarte 1 LEP B-B festgelegten Gestaltungsraum Siedlung möglich - Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B.*
- *Im engeren Wirkungsbereich des Flughafens BER, zu dem auch die Gemeinde Schönefeld gehört, besteht infolge der Flughafenentwicklung besonderer Handlungsbedarf zu einer abgestimmten gemeindeübergreifenden Umfeldentwicklung - Grundsatz G10 und G 11 LEP FS.*

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 LEP B-B keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund oder zum Hochwasserschutz getroffen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die Gemeinde Zeuthen ist gemäß LEP B-B kein Zentraler Ort.

Mit der geplanten Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Forschung und Entwicklung“ soll eine Neuordnung und Verdichtung des vorhandenen Forschungsstandortes ermöglicht werden, wobei auch Büro- und Gästewohnungen zulässig sein sollen. Da der überwiegende Teil des Plangebietes bereits hochbaulich vorgeprägt ist und sich zudem innerhalb des Siedlungsgefüges der Gemeinde Zeuthen befindet, wird die Planung nicht als neue Siedlungsflächenentwicklung eingeordnet. Vielmehr handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die raumordnerisch befürwortet wird.

Im nördlichen Bereich ist entlang des Ufers die Festsetzung einer privaten Grünfläche vorgesehen, im südlichen Teil reicht das Sondergebiet hingegen bis an die Uferlinie heran. Um so-

wohl § 6 Abs. 3 LEPro 2007 als auch den Darstellungen des Flächennutzungsplans (Grünstreifen) bzgl. der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern Rechnung zu tragen, sollte auch im südlichen Abschnitt eine entsprechende Grünfläche entlang des Seeufers festgesetzt werden. Eine solche Ergänzung ist unabhängig von der textlichen Festsetzung zum Mindestabstand baulicher Anlagen zu sehen.

Darüber hinaus sind die Belange des Lärmschutzes (hier: vorhandene bzw. zulässige Wohnbebauung in der Nachbarschaft) im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Ein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung ist derzeit nicht erkennbar.

3 Hinweise

Wir weisen darauf hin, dass für das Plangebiet gemäß dem bei der GL geführten digitalen Raumordnungskataster Hinweise auf Bodendenkmale vorliegen.

Diese Mitteilung gilt nur solange, wie sich die Grundlagen Ihrer Planungsanzeige nicht wesentlich geändert haben. Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben hiervon unberührt.

Die GL ist im weiteren Aufstellungsverfahren nochmals zu beteiligen, um die Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung festzustellen.“

2.4 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.

2.5 Schutzausweisungen

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete des Naturschutzrechtes.

2.6 Infrastruktur

Das Plangebiet ist derzeit verkehrsmäßig an die angrenzenden Straßen „Platanenallee“ und „Lindenallee“ angebunden. Die Erschließung des SO 2 erfolgt über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, welches im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 128 „Lindenallee 12a“ festgesetzt ist.

Eine Erschließung hinsichtlich Trinkwasser, Stromversorgung und Abwasserentsorgung besteht bereits.

Die Entsorgung von haushaltsähnlichen Abfällen obliegt dem öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger. Hierfür wurde eine Abfallsammelstelle an der Lindenallee eingerichtet, welche durch die Anwohner der Grundstücke 13a-d genutzt wird.

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.

2.7 Denkmalschutz

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

Das Plangebiet betrifft vollständig das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 12452 eingetragene Bodendenkmal „Urgeschichtliche und bronzezeitliche Siedlung, slawisches Gräberfeld, mittelalterliche Grenzbefestigung, Miersdorf Fl. 6, 11, 14, 19“.

Sollten den Denkmalschutz überwiegende öffentliche und private Interessen die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort verlangen, so müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.

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 separaten Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgezeigt.

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 nach Beendigung der Kartierungsarbeiten im Artenschutzfachbeitrag 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

Es befinden sich keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG im Plangebiet.

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, Weinbergstraße 1, 15907 Lübben (Spreewald) gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) zu informieren.

Bodendenkmale

Das Plangebiet betrifft vollständig das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 12452 eingetragene Bodendenkmal „Urgeschichtliche und bronzezeitliche Siedlung, slawisches Gräberfeld, mittelalterliche Grenzbefestigung, Miersdorf Fpl. 6, 11, 14, 19“.

Sollten den Denkmalschutz überwiegende öffentliche und private Interessen die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort verlangen, so müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1,2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Grundwasserbelastung

Durch eine im Jahr 2017 erkannte Grundwasserbelastung mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) in der näheren Umgebung muss bei geplanter Grundwasserentnahmen (auch Grundwasserabsenkung) und Bohrung eine frühzeitige Beteiligung der unteren Wasserbehörde durchgeführt werden (Stellungnahmen der unteren Wasserbehörde vom 9.11.2017)

Niederschlagswasserversickerung

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden (Stellungnahmen der unteren Wasserbehörde vom 9.11.2017).

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 5 m parallel zur Lindenallee. Im SO2 ist ein Baufenster - mit Baugrenze - definiert (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Erstere berücksichtigt die Eigenart der vorhandenen Bebauung und orientiert sich an den in der Gemeinde Zeuthen gewollten Baufluchten mit einem Abstand von 5 m zur Straße. Im SO 2 wird die aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 128 übertragene Baugrenze dahingehend modifiziert, dass diese um 3 m nach Norden erweitert wird. Damit soll dort bei einer etwaigen baulichen Veränderung ein Abrücken der Bauten von der südlichen Grundstücksgrenze zur Einhaltung der Abstandsregeln möglich sein. Die modifizierte Baugrenze berücksichtigt dabei einen schutzwürdigen Baumbestand an ihrer Westseite und wird daher dort etwas eingerückt.

Im SO2 ist gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 128 eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt, während im SO1 eine abweichende Bauweise bis max. 70m Gebäudelänge und einer maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) 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 maximale Gebäudehöhe orientiert sich am Gebäudebestand und geht von der im Plangebiet höchsten Firsthöhe von 51,66m über NHN aus. Dementsprechend ergeben sich für das SO1 mögliche Firsthöhen von bis zu 16 m. Zur Anpassung an die Wohnbebauung Lindenallee und zum Seeufer hin soll allerdings die zulässige Firsthöhe gemindert werden. In den dortigen SO3 und SO4 werden daher die zulässigen Firsthöhen auf 46m über NHN und im SO 5 auf 47,50m ü. NHN festgesetzt. Letztere entspricht der Firsthöhe des dortigen Rechenzentrums.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 128 festgesetzte Dachneigung von max. 45° wurde in die Planzeichnung für das SO2/WR übernommen.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 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 erschlie-

ßungstechnisch bedingte räumliche Anordnung der notwendigen Ein- beziehungsweise Ausfahrt bereits feststeht, wird diese mittels entsprechender Abgrenzung zeichnerisch festgesetzt. Nebenzufahrten werden nicht festgesetzt.

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 von Natur und Landschaft – Entsiegelung sind aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 128 übernommen und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

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. Die Erschließung des SO 2 und des im Planteil B festgesetzten WR erfolgt weiterhin über diese Geh-, Fahr- und Leitungsrecht des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 128.

4.2 Textliche Festsetzungen

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

1. Im SO 1, SO 3 und SO 4, SO 5 sind folgende nicht störende Nutzungen zulässig: Gebäude und Räume für Forschungszwecke einschließlich Büros, Laboratorien, Werkstätten, Gästewohnungen, gastronomische Einrichtungen und Lager, soweit sie den Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen des 'DESY Zeuthen' dienen (§ 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. Zudem wird mit dieser Festsetzung der Störgrad des SO hinsichtlich der umliegenden Wohnbebauungen festgelegt. Der Gebietscharakter entspricht demnach, aus lärmtechnischer Sicht, einem WA mit 55 dBA am Tag und 40 dBA in der Nacht. Die Nutzung bestehender genehmigter Anlagen bleibt von dieser Festsetzung unberührt wie beispielweise die Teilchenbeschleuniger.

2. Im SO 2 sind folgende nicht störende Nutzungen 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. Zudem wird mit dieser Festsetzung der Störgrad des SO2, hinsichtlich der umliegenden Wohnbebauungen festgelegt. Der Gebietscharakter entspricht demnach, aus lärmtechnischer Sicht, einem WA mit 55 dBA am Tag und 40 dBA in der Nacht.
3. Im SO 2 sind die gemäß Planzeichnung B festgesetzten Nutzungen erst zulässig, wenn die vertraglich geregelte Nutzung des Flurstücks 145 der Flur 16, Gemarkung Miersdorf 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, so wie es im Teilplan B bestimmt ist.
4. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des am 30. Mai 2007 in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 128 "Lindenallee 12A" (Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen Nr. 3, 4. Jahrgang vom 30.05.2007) außer Kraft.
Mit dieser Festsetzung wird der Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 128, welcher in den Bebauungsplan Nr. 13 aufgenommen wurde, außer Kraft gesetzt.
5. Sämtliche bauliche Anlagen müssen einen Mindestabstand von min. 15 m zur Uferlinie der Dahme 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.
6. Im SO 2 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.
7. 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.
8. Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Dazu ist je 5 Stellplätze 1 hochstämmiger Baum der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm 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.

9. Für die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche 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. Eine Erschließung des SO2 und WR (Planteil B) über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 128 ist damit gesichert.

10. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "E" ist zu entsiegeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Diese Festsetzung wurde aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.128 „Lindenallee 12A“ übernommen und behält weiterhin ihre Gültigkeit. Die Entsiegelungsmaßnahme ist aufgrund des Vorkommens von Fledermäusen im Bereich des Eiskellers vorläufig nicht möglich.

11. Nicht bebaute Flächen für Nebenanlagen wie Stellplätze, Fußwege u.a. sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau auszubilden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

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

12. Für die Teile des Sondergebietes, für die der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise „a“ festsetzt, gelten folgende Bindungen: Die Länge der Gebäude, darf 70m nicht überschreiten.

Mit dieser Festsetzung wird bestimmt, dass neu errichtete Gebäude eine Länge von 70m nicht überschreiten dürfen. Die Grenzabstände von neu errichteten Gebäuden zu den Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Hier gelten die Abstandsregelungen gemäß § 6 BbgBO.

Pflanzliste 1

An Pflanzqualitäten werden empfohlen:

Bäume: Hochstamm, Stammbusch oder Heister, 2-3 x v., StU 16-18,

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 pyraster |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Flatterulme | Ulmus laevis |

Sträucher

| | |
|---------------------|--------------------|
| Bluthartriegel | Cornus sanguinea |
| Hasel | Corylus avellana |
| Besenginster | Cytisus scoparius |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Faulbaum | Prunus spinosa |
| Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Weinrose | Rosa rubiginosa |
| Purpurweide | Salix purpurea |
| Mandelweide | Salix triandra |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |

Nachrichtliche Übernahme

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1,2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

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 / 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