



Text-Bebauungsplan „Am Schlosspark“

BP Nr. I/02

Geltungsbereich:

- Nordgrenze: südliche Grenze des Flurstücks 323
- Ostgrenze: verlängerte Uferstraße, westliche Grenzen der Flurstücke 324/14 und 324/15
- Westgrenze: Dorfaue, östliche Grenze des Flurstücks 345
- Südgrenze: Schloss Zeesen, nördliche Grenzen der Flurstücke 325 und 326

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Zeesen, Flur 1. Erfasst sind die Flurstücke 324/4 bis 324/11 sowie 324/13.

Teil A: Übersichtsplan

Teil B: Text

Teil C: Begründung

TEIL B

Rechtsgrundlagen:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) BGBl. III./FNA 213-1
2. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)
3. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitions- und WohnungsbaulandG. v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) BGBl. III./FNA 213-1-2
4. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** von 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
5. **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 1. Juni 1994 in der ab dem 1. Januar 1998 geltenden Fassung GVBl. I, S. 124
6. **Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG)** vom 25.06.1992 (GVBl. Teil I Nr. 13, S. 208 vom 29.06.1992), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.12.1997
7. **Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung)** von 25.04.1994 (GVBl. I S. 926)

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsrechtliche Voraussetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 Bau NVO)

1.1. Art der baulichen Nutzung: Baugebiet (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, ausschließliche Wohnnutzung

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. Freistehende Einfamilienhäuser

1.2.2. Grundfläche je Wohnhaus < 100 m² bei Haus mit ausgebautem Dachgeschoss

1.2.3. Geschosse: ein Vollgeschoss

1.2.4. Traufhöhe < 4,50 m über Oberkante Straße

1.2.5. Firsthöhe < 8,60 m über Oberkante Straße

1.2.6. Dachform: Satteldach / Walmdach

1.2.7. Dachneigung: 22° - 55°

1.2.8. vordere Bebauungsgrenze: 3 m von den an der Erschließungsstraße liegenden Flurstücksgrenzen

1.2.9. übrige Bauabstandsflächen: geregelt nach § 6 der Brandenburgischen Bauordnung

2. Ergänzende Gestaltungsfestsetzungen

2.1. Die nicht überbauten Flächen der Wohngrundstücke sind, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.2. Auf den Grünflächen ist eigenverantwortlich die als grünordnerische Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Bepflanzung durchzuführen.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1. Vorgesehener Ausgleich

- Auf dem ehemaligen Scheunenstandort erfolgen auf 300 m² Ersatzpflanzungen gemäß anliegender Pflanzenliste. Es sind mindestens je 15 Jungbäume und Heckenpflanzen anzulegen. Da von der Bautätigkeit unbetroffen, kann die Pflanzung ab sofort erfolgen.
- Im breitesten Abschnitt der Erschließungsstraße, ca. 60 m von der Westgrenze des Geltungsbereiches, werden 4 Kastanien und 2 Ebereschen als mittlere Hochstämme StU 14/16 gepflanzt.
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten je zwei Bäume zzgl. einem Strauch gemäß Pflanzenliste, also insgesamt mindestens je 16 Bäume und 8 Sträucher, anzupflanzen.

3.2. Weitere Minderungsmaßnahmen

Zur Minderung des Umfangs des Eingriffs in das Bodenpotential werden folgende ergänzende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Befestigung von Grundstückszufahrten, Kfz-Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen auf den Grundstücken erfolgt nur mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Betonsteinpflaster mit Drainfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine oder wassergebundene Decke). Die Stellplätze sind innerhalb der genehmigten Baufelder anzulegen.
- Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf diesen - ausgenommen seine Sammlung für eine Brauchwassernutzung - flächig zur Versickerung zu bringen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksteile der privaten Baugrundstücke sind zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind 50 % dieser Flächen wie folgt zu gestalten:
 - Anpflanzung und Erhaltung der als Ausgleich festgesetzten Bäume und Hecken gemäß Pflanzliste
 - Anlegen der Restflächen als Landschaftsrasen, Blumenwiese oder Staudenfläche
 - Nutzung der Pflanzliste als Orientierung für weitere individuelle Gehölzpflanzungen
- Zur Vermeidung eines vorhabenbedingten Kahlschlages bleibt die am Nordrand des nördlichen Baufeldes vorhandene Blaufichtenreihe vorerst bestehen. Im Zuge der Errichtung der Einfamilienhäuser sollen nur die für die Errichtung des jeweiligen Baukörpers notwendigen Fällungen vorgenommen werden. Diese Maßnahme dient der Eingriffsbegrenzung - trotz atypischer Baumart.

Einem Antrag auf Befreiung von den Verboten des LSG „Teupitz-Köriser-Seengebiet“ des Amtes Unteres Dahmeland vom 19.07.2001 wurde vom MLUR mit Bescheid vom 07.02.2002 stattgegeben.

Die direkte Nachbarschaft zum südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Schlosspark, einem Biotop im LSG „Teupitz-Köriser-Seengebiet“, wurde in der Gesamtheit von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Vollerschließung über die mittig im Geltungsbereich angeordnete Erschließungsstraße sowie die Durchführung der vorgenannten grünordnerischen Maßnahmen hinreichend berücksichtigt.

3.3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist weder standort- noch nutzungsbedingt erforderlich.

3.4. Pflanzliste für Ausgleichsmaßnahmen

Bäume

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Auen-/Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Süß-/Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Kultur-Apfel	<i>Malus domestica</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Kulturbirne	<i>Pyrus communis</i>
Holzbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Pflaume	<i>Prunus domestica</i>

Sträucher

Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Öhrchen-Weide	<i>Salix aurita</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Kratzbeere	<i>Rubus caesius</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Haselnuss	<i>Coryllus avellana</i>
Gemeiner Flieder	<i>Syringia vulgaris</i>
Sommerflieder	<i>Buddleja davidii</i>

4. Erschließungssicherung

4.1. Ausgangssituation

Das Plangebiet ist an seiner Westgrenze, der Dorfaue, voll erschlossen mit Wasser, Abwasser, Erdgas, Elektrizität und Telefon.

Zu den bereits vermessenen 7 Grundstücken von 8 geplanten und 3 weiteren Grundstücken mit Wochenendnutzung führt bereits jetzt eine angelegte, noch nicht vermessene Straße als Teil des Flurstücks 324/13. Die hinter dem Flurstück 324/13 liegenden Grundstücke verfügen bereits über notarielle Geh- Fahr- und Leitungsrechte über diese Trasse.

4.2. Erschließungsvertrag

Zur Sicherstellung der Erschließung wird ein von den Grundstückseigentümern beauftragter privater Erschließungsträger mit der Gemeinde einen Erschließungsvertrag abschließen. Darin sind im wesentlichen nachfolgende Leistungen abzusichern:

4.2.1. Verlauf und Nutzung der Erschließungsstraße

Die Straße verläuft von West nach Ost, also zwischen Dorfaue und Uferstraße, als Einbahnstraße. Sie verfügt über > 5 m Breite, außer in der Verlängerung der Uferstraße, wo sie nur 4.11 m breit ist. Die Merkmale, Fristen und Kosten dieser Straße regelt das Amt Unteres Dahmeland mit dem Erschließungsträger gemäß den Erfordernissen.

4.2.2. Erschließungsanlagen für Ver- und Entsorgungsmedien

Art, Umfang, Fertigstellung und Abnahme sind genauso wie Übertragung und Kosten zu regeln.

TEIL C

Begründung zum Text-Bebauungsplan „Am Schlosspark“
BP Nr. I/02

Seit 1997 laufen umfangreiche Gespräche zwischen den Eigentümern, Vertretern der Genehmigungsbehörden und der mit dem Vorgang seitens der Eigentümer beauftragten Immobilienberatung Böhme mit dem Ziel, das im zentralen Dorfbereich liegende kleine Gebiet für eine Wohnbebauung genehmigungsfähig zu machen. Der Fortgang wurde bisher erheblich durch die Tatsache gebremst, dass nur insgesamt 4.085 m² Bauland als 8 Baugrundstücke entstehen können, dem die planerischen und erschließungstechnischen Aufwände als zu umfangreich für die Sicherstellung eines wirtschaftlichen Erfolges gegenüberstanden.

Dank fortwährender Abwägungen der Beteiligten wurden nunmehr Lösungsansätze geschaffen, die auf einen Erfolg hoffen lassen, die Erschließung des Plangebietes sicherzustellen und eine Wohnbebauung in Anlehnung an die Situation der Dorfaue zu gewährleisten.

Die komplexe Erschließungssituation in der Dorfaue, der mittlerweile kurz vor dem Abschluss stehende hervorragende Straßenausbau und die baldige Möglichkeit einer durchlaufenden Straße, ob öffentlich oder privat, sind hierfür die besten Voraussetzungen. Bestehende Kapazitäten werden durch vertretbare Erweiterungen besser ausgelastet und die Umwidmung einer Fläche außerhalb der bestehenden Wohngebiete entfällt.

Die Neuversiegelung der Flurstücke im Plangebiet entspricht der von Innenbereichen, die freistehenden Einfamilienhäuser fügen sich in das nähere Ortsbild problemlos ein. Durch die Realisierung der vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleibt der Eingriff in den Natur- und Wasserhaushalt ohne störende Folgen für den Standort. Dabei wurde von folgendem Stand ausgegangen:

1. Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich direkt im Kern des auch Zeesen-Dorf genannten Ortsteils, im Siedlungsursprung unmittelbar neben dem Schloss. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als allgemeines Wohngebiet deklariert.

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Teupitz-Köriser Seengebiet.

Der Geltungsbereich ist im Westen, an der Dorfaue, mit einem ehemaligen Bauerngehöft, bestehend aus Wohnhaus, Garage, Geräteschuppen und Scheune - jetzt ausschließlich Wohnzwecken dienend - bebaut. In Vorbereitung der durch diesen B-Plan erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde bereits im Jahr 2000 die Scheune abgerissen und eine Betonfläche entfernt. Die dadurch entsiegelte Gesamtfläche beträgt ca. 300 m². Daran schließt sich nach Osten hin die Gartenfläche an. Hinter dem Garten befindet sich auf ehemals landwirtschaftlich genutzter Fläche ein seit ca. 10 Jahren brachliegendes Grasland, welches jährlich 2- mal gemäht wird. Auf einem der bereits angelegten Grundstücke, im Osten des Geltungsbereiches, befindet sich ein massives Sommerhaus in der Größe eines Einfamilienhauses.

Der gesamte Geltungsbereich ist von West nach Ost mit einer Erschließungsstraße durchzogen, auf der für die Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich und den östlich angrenzenden Erholungsgrundstücken Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bestehen. Die östliche Begrenzung des Geltungsbereiches bildet eine querlaufende Straße, die schon jetzt den Anschluss an die verlängerte Uferstraße sicherstellt. In den Straßen befinden sich die Elektro- und Wasserversorgung der Eigentümer der Freizeitgrundstücke. Die Straßen sind lediglich durch eine aufgetragene Schicht aus Dachziegelbruch behelfsmäßig befestigt. Neben einer 7- bis 12-jährigen Reihe Blaufichten am Nordrand des nördlichen Baufeldes besteht der Baumbestand aus den Resten einer ehemaligen Allee Blaufichten entlang der Erschließungsstraße. Die ca. 4 m hohen Bäume sind seit Jahren durch Kronenabtrennung stark verstümmelt. Die Vielzahl großer Harzaustrittsstellen im Stammbereich signalisiert Erkrankungen, eventuell durch den permanent hohen Grundwasserstand an diesem seenahen Standort.

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

2.1. Eingriffsbewertung - Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfanges

2.1.1. Veränderungen der Bodennutzung

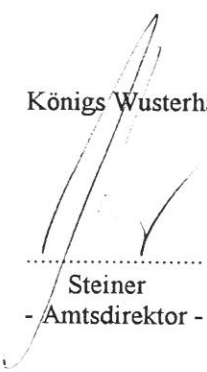
Der geplante Eingriff in diese Ortssituation besteht in der Errichtung von maximal 8 Einfamilienhäusern mit bis zu 100 m² Grundfläche je Objekt sowie die Befestigung der Anwohnerstraße durch Austausch der vorhandenen Ziegelbruchschicht gegen einen tragfähigeren Betonrecyclingunterbau mit Deckschicht und seitlichen Sickerflächen.

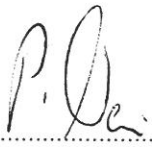
- Die maximale Vollversiegelung beträgt 800 m² durch Überbauung.
- Veränderungen im Straßenbereich werden auf insgesamt 900 m² vorgenommen.
- 3.270 m² bisher ungenutzte Gartenparzellen (4.070 m² gesamt - 800 m² Gebäudegrundflächen) werden zukünftig als Grün- und Gartenland der Wohngrundstücke genutzt.

2.1.2. Feststellung des erforderlichen Ausgleichsumfanges

- | | |
|---|--------------------------|
| - Nettobauflächen 8 x 100 m ² | 800 m ² |
| - Veränderung der Straßennutzung von bisheriger Freizeitnutzung inkl. Ver- und Entsorgungsfahrten zur verkehrsberuhigten Wohnstraße als Privatstraße bei wesentlicher Aufrechterhaltung der bestehenden Sickerfähigkeit: 20 % von 900 m ² für höhere Verdichtung und Nutzung | <u>180 m²</u> |
| - angenommene Neuversiegelung | 980 m ² |
|
 | |
| - Der in Vorbereitung des Vorhabens erfolgte Abbruch einer Scheune mit Entsiegelung einer Betonfläche (Abbruchgenehmigung 1-0359/00 vom 18.09.2000) wird im angefallenen Umfang mindernd angesetzt. | - 300 m ² |
|
 | |
| - Anrechenbare Neuversiegelung = Grundlage für Ersatzmaßnahmen | 680 m² |

Königs Wusterhausen, den 04.07.2002


Steiner
- Amtsdirektor -


- ehrenamtl. Bürgermeister für die Gemeindevertretung Zeesen -

**Verfahrensvermerke zum Textbebauungsplan „Am Schlosspark“
(BP Nr. I/02)**

1. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Schlosspark“ der Gemeinde Zeesen wurde von der Gemeindevertreterversammlung in der Sitzung am 30.07.2001 gefasst.

Kwh, den 04.07.2002

- Amtsdirektor -

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Anschreiben vom 19.07.2001 beteiligt worden.

Kwh, den 04.07.2002

- Amtsdirektor -

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 19.09.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kwh, den 04.07.2002

- Amtsdirektor -

4. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 29.10.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Übersichtsplan, textlichen Festsetzungen und Begründung, gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Kwh, den 04.07.2002

- Amtsdirektor -

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Übersichtsplan, textlichen Festsetzungen und Begründung, hat in der Zeit vom 28.11.2001 bis 10.01.2002 während der Dienstzeiten nach § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mir dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt des Amtes Unteres Dahmeland Nr. 171 vom 20.11.2001 und durch den Aushang in den sieben Schaukästen der Gemeinde Zeesen ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Kwh, den

04.07.2002

- Amtsdirektor -



6. Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.02.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kwh, den

04.07.2002

- Amtsdirektor -



7. Der Bebauungsplan, bestehend aus Übersichtsplan und textlichen Festsetzungen, wurde am 04.03.2002 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 04.03.2002 gebilligt.

Kwh, den

04.07.2002

Zeesen, den

- Amtsdirektor -

- ehrenamtl. Bürgermeister -



8. Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 29.07.2002 bei der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt.

Kwh, den

29.07.02

- Amtsdirektor -



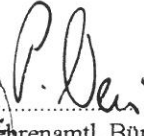
9. Der Text-Bebauungsplan "Am Schlosspark" wurde dem Landkreis Dahme-Spreewald am 29.07.2002, mit Posteingang beim Landkreis am 30.07.2002 angezeigt. Mit Schreiben vom 05.08.2002 - Aktenzeichen: 61.4-38/2002 - erklärt der Landkreis, dass die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Der Text-Bebauungsplan "Am Schlosspark", bestehend aus dem Übersichtsplan, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Königs Wusterhausen, den 08.08.2002


Amtsdirektor




ehrenamtl. Bürger-
meister als Vors.
d. Gemeindevertretg.

10. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens der Bebauungssatzung "Am Schlosspark" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.08.02 im Amtsblatt Nr. 16 sowie durch Aushang am 15.08.02 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44, § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 29.08.2002 in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, den 03.09.2002


Amtsdirektor

