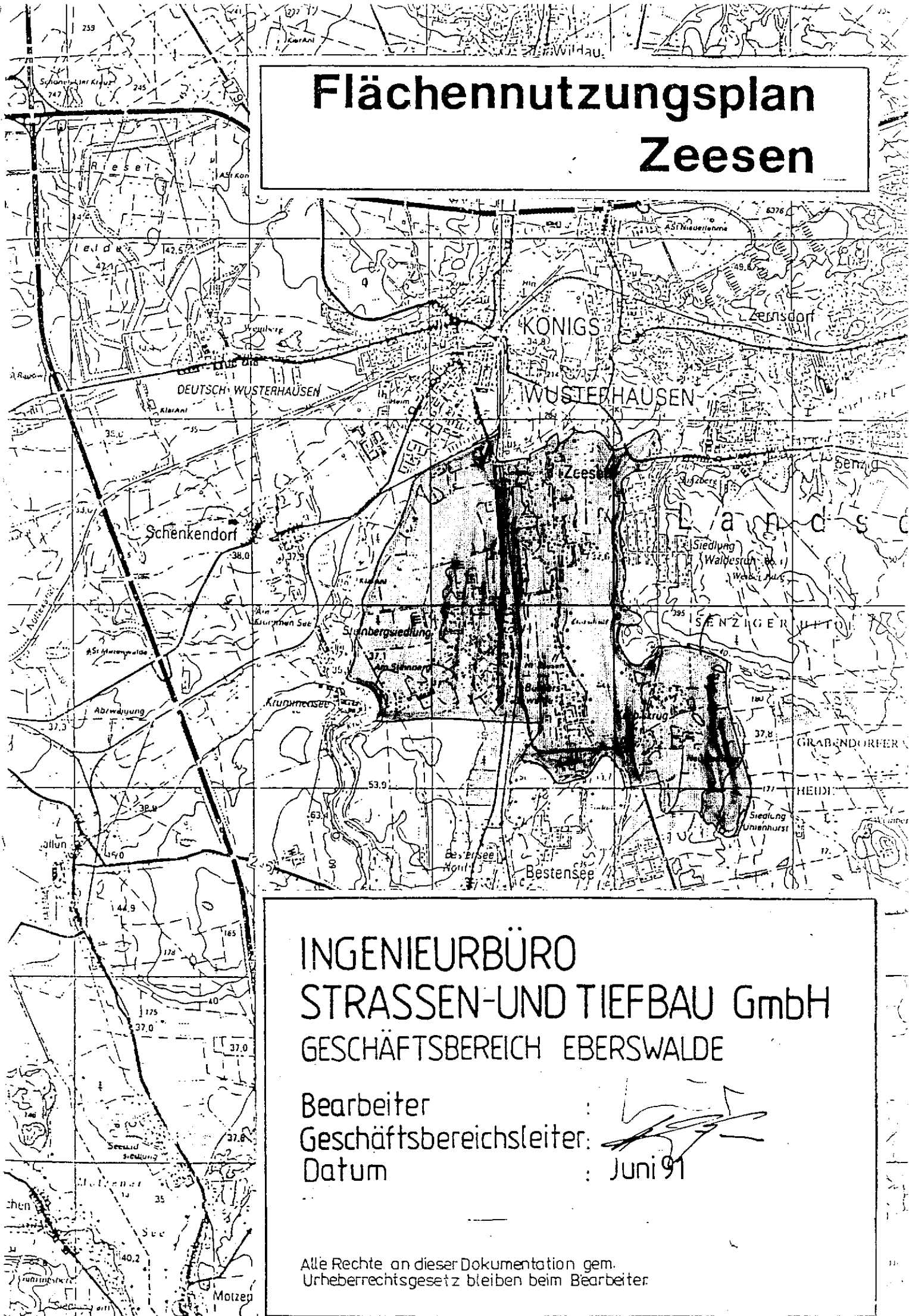


Flächennutzungsplan Zeeseen



INGENIEURBÜRO
STRASSEN-UND TIEFBAU GmbH
GESCHÄFTSBEREICH EBERSWALDE

Bearbeiter :
Geschäftsbereichsleiter :
Datum :

Juni 91

Alle Rechte an dieser Dokumentation gem.
Urheberrechtsgesetz bleiben beim Bearbeiter

Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde
Z e e s e n

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben zum Flächennutzungsplan	2
1.1.	Aufgabe, Anlaß zur Aufstellung	2
1.2.	Rechtswirkung	2
1.3.	Verfahrensablauf	4
2.	Ziel der Gemeindeentwicklung	6
2.1.	Funktion der Gemeinde im Siedlungsnetz	6
2.2.	Struktur und Gliederung der Gemeinde	7
2.3.	Funktion der Gemeinde und der Ortsteile	9
3.	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	12
3.1.	Allgemeines zur Darstellung	12
3.2.	Wohnbauflächen	12
3.3.	Gemischte Bauflächen	14
3.4.	Gewerbliche Bauflächen	16
3.5.	Sonderbauflächen	17
3.6.	Flächen für den Gemeinbedarf	17
3.7.	Verkehrsflächen	19
3.8.	Grün- und Freiflächen	21
4.	Festlegung von Innen- und Außenbereich und von Bebauungsplangebieten	22
5.	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke	22
6.	Immissionsschutz in der Bauleitplanung	23

Anlagen

Kartenteil

1. Allgemeine Angaben zum Flächennutzungsplan

1.1. Aufgabe, Anlaß zur Aufstellung

Ein Flächennutzungsplan (FNP) stellt die vorhandene und beabsichtigte Art der Bodennutzung für das ganze Gemeindegebiet in den Grundzügen dar. Es ordnet die Flächen des Gemeindegebietes nach der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung mit dem Ziel, die auf 10 bis 15 Jahre voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde bestmöglichst zu befriedigen. Ändern sich die Bedürfnisse, so ist der FNP entsprechend anzupassen oder neu zu erarbeiten. Mit dem Beitritt der DDR zur Bundesrepublik Deutschland am 3. Oktober 1990 und dem Inkrafttreten der die Bauplanung und Bauvorbereitung betreffenden gesetzlichen Grundlagen ergibt sich die Notwendigkeit der Flächennutzungsplanung für die Gemeinde Zeesen. Darüber hinaus entstehen durch die staatliche Einheit und die veränderte Funktion des Großraumes Berlin und seines unmittelbaren Umlandes Änderungen in der Funktion, der Siedlungsstruktur und den Entwicklungsbedingungen des Territoriums.

Die neue Rolle der Kommunen und ihre Verantwortung im Rahmen ihrer Selbstverwaltung erfordern zukunftsweisende Maßnahmen zur Wirtschaftsförderung und zur Bestaltung einer sozialen, kulturell anspruchsvollen und erlebenswerten Wohnumwelt. Für die Gemeinde Zeesen ergeben sich aber gleichermaßen Anforderungen an die Entwicklung als Standort für Erholung und Tourismus aufgrund der Nähe zur Metropole Berlin und der landschaftlichen Situation.

Die Ordnung dieser die städtebauliche Entwicklung prägenden Entwicklungsziele soll durch den Flächennutzungsplan hergestellt werden.

1.2. Rechtswirkung

Rechtsgrundlage für den Flächennutzungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB). Als Trägerin der örtlichen Planungshoheit stellt die Gemeinde, hier die Gemeinde Zeesen, den FNP auf.

Für die fachliche Bearbeitung wurde durch die Gemeinde das Ingenieurbüro Straßen- und Tiefbau GmbH Eberswalde beauftragt. Der Inhalt des vorliegenden Dokumentes wurde den Trägern öffentlicher Belange und den Bürgern vorgestellt. Entsprechend den Verfahrensvorschriften sind die im Rahmen der Beteiligung geäußerten Hinweise, Bedenken und Anregungen entsprechend den Ergebnissen der Abwägung in den Plan aufgenommen worden.

An die Festsetzungen des FNP sind Behörden und öffentliche Planungsträger gebunden. Für den Bürger enthält er keine verbindlichen Vorschriften.

Aus dem FNP entwickelt die Gemeinde parzellenscharfe Bebauungspläne für einzelne Bereiche. Die Bebauungspläne haben den Rang von Satzungen (Gemeindegesetzen) und regeln Nutzung, Erschließung und Bebauung im Einzelnen. Vorschriften des Bebauungsplanes sind für den einzelnen Bürger rechtsverbindlich.

1.3. Verfahrensablauf

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeesen wurde im verkürzten Verfahren aufgestellt.

Verfahrensteil	Datum	Bemerkungen
1. Aufstellungsbeschluß		
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		
3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange		
4. Abstimmung mit den Nachbargemeinden		
5. Öffentliche Anhörung zum FNP-Entwurf		
6. Beschluß zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs		
7. Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung		
8. Öffentliche Auslegung		
9. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Unterrichtung der TÖB über die öffentliche Auslegung		
10. Eingegangene Bedenken und Anregungen von TÖB und Bürgern		
11. Ausgebliebene Stellungnahmen von TÖB		

Verfahrensteil	Datum	Bemerkungen
----------------	-------	-------------

12. Behandlung der Bedenken und Anregungen

13. Mitteilung von der Entscheidung und
ihrer Begründung an die Einsender

14. Abschließender Beschluß über den FNP
und die Begründung

15. Einreichen bei der Landesregierung

16. Genehmigung

17. Inkrafttreten des Flächennutzungs-
plans und öffentliche Bekannt-
machung

2. Ziele der Gemeindeentwicklung

2.1. Funktion der Gemeinde im Siedlungsnetz (Plan 1)

Die Gemeinde Zeesen ist durch ihre Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kreisstadt Königs Wusterhausen geprägt. Sie nimmt damit Funktionen der Kreisstadt wahr. (z.B. Wohnort für in der Kreisstadt Beschäftigte, Standort verschiedener überörtlich bedeutsamer Betriebe) Gleichzeitig werden Funktionen in der Kreisstadt erfüllt (z. B. Versorgung, Bildung, Arbeiten). Dies führt zu starken Pendlerströmen und einer engen Verflechtung beider Gemeinden, deren Tendenz zunehmend ist.

Für die Entwicklung der Gemeinde Zeesen vorteilhaft sind die Verkehrsbeziehungen, die über die Fernverkehrsstraße 179 und die Trasse der Deutschen Reichsbahn realisiert werden. Positiv wirken sich aber auch die gut erreichbaren Autobahnanschlüsse aus, so daß Zeesen mit seiner Umgebung ein traditioneller Erholungsstandort für Berlin und für andere Zentren ist. Diese Funktion prägt wesentlich die bauliche Struktur der Gemeinde.

Zu den anderen Nachbargemeinden - Senzig, Bestensee, Krumensee und Schenkendorf - sind die Beziehungen weniger eng. Zeesen erfüllt verschiedene Funktionen für diese Gemeinden - z. B. Nutzung der Schule und Kindereinrichtungen.

Die Tendenz der Gemeindeentwicklung wird zu einer zunehmenden Verflechtung mit Königs Wusterhausen; aber auch mit den anderen Nachbargemeinden führen. Die Verflechtung mit Königs Wusterhausen dokumentiert sich in der baulichen Entwicklung, (z. B. Gewerbestättengebiet Zeesen am Ortsausgang nach Königs Wusterhausen) die Verflechtung zu den anderen Gemeinden wird sich über funktions- und arbeitsteilige Prozesse vollziehen.

2.2. Struktur und Gliederung der Gemeinde

Das Strukturmodell (Plan 2) zeigt die räumliche Verteilung und Zuordnung der Siedlungs- und Freiflächen in den Grundzügen sowie das System der Verkehrswege und die umliegenden Gemeinden. Ausgehend von den gewachsenen Strukturen verdeutlicht er die dem FNP zugrunde liegenden Entwicklungsziele.

Das überörtliche Verkehrssystem - die Fernverkehrsstraße 179 und die Trasse der Deutschen Reichsbahn bewirken, da sie nahezu parallel verlaufen, eine axiale Nord-Süd-Struktur des größeren Teils der Gemeinde. Das wird durch die Lage in See-Nähe und durch das vorhandene Wiesen- und Feuchtgebiet mit Nord-Süd-Orientierung verstärkt. Die Fernverkehrsstraße knickt im Süden der Gemeinde rechtwinklig ab, um die Engstelle zwischen Todnitzsee und Zeesener See zu passieren und danach erneut im rechten Winkel nach Bestensee-Pätz zu führen. Verallgemeinert dargestellt hat sich die Bandstruktur der Gemeinde entsprechend dem Verlauf der Fernverkehrsstraße entwickelt.

Daneben ist durch das rechtwinklig zur F-Straße gelegene innenörtliche Straßensystem quer zur Nord-Süd-Achse Achsen entstanden, das die Grundlage für die Entwicklung der für Zeesen typischen Siedlungen ist. Zeesen ist heute eine Gemeinde, die aus mehreren Siedlungen besteht (Steinberg-Siedlung, Bürgerswalde, Körbiskrug) die ihrerseits weitestgehend planmäßig angelegt sind und relativ gering entwickelte Beziehungen untereinander haben.

Die räumliche Gliederung der Gemeinde Zeesen wird außerdem durch die landschaftliche Lage - Seen, ausgedehnte Feuchtwiesen und Wald - unterstützt.

Das Verkehrssystem ist durch die stark befahrene Fernverkehrsstraße 179 geprägt. Relativ unabhängig davon ist ein fast durchgängig rechtwinkliges Straßensystem zur inneren Erschließung der Wohngebiete planmäßig angelegt worden. Parallel zur Fernverkehrsstraße verläuft entlang des Zeesener Sees eine Straße, die die Ortsteile Zeesen, Bürgerswalde und Körbiskrug untereinander verbindet. Durch den schlechten Straßenzustand werden jedoch die im Plan dargestellten vorhandenen Verbindungen außerhalb der Fernverkehrsstraße nur für den unmittelbaren Anliegerverkehr genutzt. Die Fernverkehrsstraße nimmt damit auch den innerörtlichen Verkehr der Gemeinde auf.

Folgende Gesichtspunkte sind für die Planung ausschlaggebend:

1. Beibehaltung der städtebaulichen Struktur durch "Abrundung" der einzelnen Siedlungsgebiete
2. Erhaltung und Ergänzung des vorhandenen Grünsystems im Uferbereich der Seen, Feuchtwiesengebiete, Waldgebiete
3. Qualitative Verbesserung der Verkehrsverbindungen zwischen den Siedlungen zur Verbesserung des Funktionsaustausches
4. Nutzung und Ausbau bereits bestehender struktureller Beziehungen zu Königs Wusterhausen und geordnete Entwicklung der Zwischenbereiche (Gewerbestättengebiet)
5. Aufwertung des zentralen Bereichs der Gemeinde im Bereich der vorhandenen F 179 und Einleitung von Untersuchungen zur Verkehrsentlastung der Gemeinde im Zusammenhang mit der Ortsumgehung für Königs Wusterhausen und der Autobahnabfahrt Bestensee
6. Erhaltung des Siedlungscharakters durch Anpassung neuer Gebäude und Anlagen an die vorhandenen baulichen Strukturen

2.3. Funktion der Gemeinde und der Ortsteile

Die Gemeinde Zeesen ist neben ihrer Funktion als Erholungsort für Wochenendsiedler und Tagesausflügler ein Wohnstandort und Standort der Produktion (Ortsansässige Betriebe mit überörtlicher Bedeutung). Als Auspendlergemeinde ist der Hauptzielpunkt das benachbarte Königs Wusterhausen, wo neben dem Arbeiten und Bilden auch das Versorgen realisiert wird.

Jeder Bürger soll in der Nähe seines Wohnbereiches seinen Bedarf an Versorgungsgütern und Dienstleistungen decken können. Deshalb wird angestrebt, daß die Ortsteile mit einer Grundversorgung ausgestattet werden und als Ergänzung ein Ortszentrum geschaffen wird, in dem neben der Versorgung- und Dienstleistungsfunktion das gesellschaftliche Leben der Gemeinde stattfinden kann. Dazu bietet sich der eigentlich älteste Teil von Zeesen im Bereich der Dorfau an. Als Ortskernbereich liegt dieses Gebiet in erreichbarer Nähe, ist jetzt schon Standort für die Schule und durch die Anlage am Badestrand und die Gaststätte Zentrum für Aktivitäten der Zeesener Bürger. Diese Funktion soll ergänzt werden, indem andere Einrichtungen, wie die Verwaltung, Versammlungsraum, Gaststätte, Einkaufsmöglichkeit usw. in diesem Bereich konzentriert werden. Die Wirksamkeit des Ortszentrums ist durch ein gezielt auszubauendes Sammelstraßensystem zu unterstützen, das die Siedlungen untereinander unabhängig vom Durchgangsverkehr verbindet.

Die Siedlungen, deren Hauptfunktionen bisher das Wohnen und Erholen waren, sind mehr auf das Wohnen zu orientieren, um einerseits die vorhandene Siedlungsfläche nicht noch weiter auszubauen und andererseits die Auslastung der vorhandenen Siedlungsflächen und der zu schaffenden stadttechnischen Erschließung zu optimieren. Dabei soll jedoch die Funktion der Gemeinde als Standort für die Wochenenderholung und Ausflugsverkehr qualitativ aufgewertet werden.

Anzustreben sind die Entflechtung beider Funktionen, die Verdichtung des Wohnens und das Angebot von Ausgleichs- und Ersatzflächen in dafür ausgewiesenen Sonderbaugebieten. Dabei ist der Bestandsschutz zu beachten.

Im Nordwesten der Gemeinde ist zur Schaffung von Arbeitsplätzen die Errichtung eines Gewerbegebietes geplant, das den ohnehin durch das Werk Progreß industriell geprägten Standort in Richtung auf die vorhandenen Wohngebiete durch die Ansiedlung umweltverträglicher, die Wohnfunktion nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe abrunden soll.

Die Siedlungen Bürgerswalde und Körbiskrug sind qualitativ aufzuwerten um eine proportionale Gemeindeentwicklung zu gewährleisten. Dafür kommen folgende Schwerpunkte in Betracht:

- . Stadttechnische Erschließung
- . Straßenbau
- . Verdichtung des Wohnens

Die Baupolitik der Gemeinde soll auf folgende funktionelle Schwerpunkte gerichtet sein:

1. Eindeutige Abgrenzung der Funktionen der Siedlungsgebiete (Wohnen, Arbeiten, Versorgen usw. bzw. Ausweisen untereinander verträglicher Funktionen)
2. Schaffung eines Ortszentrums mit entsprechenden Funktionen und entsprechender baulicher Gestaltung
3. Beseitigung des Funktionsgemischs Gewerbe-Wohnen in den Wohngebieten und erhalten ihrer gewachsenen baulichen Struktur, wenn sich die Funktionen in ihrer Entwicklung behindern, (z. B. unzumutbare Emissionen, vermindertes Flächenangebot)

4. Schaffung eines Standortes für Produktion und Gewerbe zur Entlastung der Wohnsiedlungen.
5. Bessere Ausnutzung der traditionellen Erholungsfunktionen durch Schaffung der Voraussetzungen für sanften Tourismus (Ausflugsverkehr, Ferienheime) und Wochenenderholung unter Ausnutzung der landschaftlichen Gegebenheiten (Wald-Seen).

Dazu kann auch der zuschaffende Ortskernbereich genutzt werden (Verbindung zum Badestrand).

3.0. Darstellung des Flächennutzungsplanes

3.1. Allgemeines zur Darstellung

Im vorliegenden Flächennutzungsplan (Plan 3) sind die Bauflächen und Verkehrswege dargestellt. Ergänzend dazu sind Planzeichen für einzelne Funktionen in den farbig gestalteten Plänen enthalten. Die vervielfältigungsfähigen Schwarz/Weiß-Pläne sind vereinfacht und dienen vor allem der Mitwirkung der Träger Öffentlicher Belange.

Des weiteren stehen der Gemeinde zwei Pläne M 1: 5000 mit detaillierteren Darstellungen zur Verfügung. Die Flächen sind nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt.

3.2. Wohnbauflächen

Im FNP der Gemeinde Zeesen sind nur Wohnbauflächen (W) ohne Untergliederung nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt. Die Gliederung der Wohnbauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung und nach dem Maß ihrer baulichen Nutzung erfolgt mit der Bebauungsplanung für das entsprechende Gebiet.

Bestand

Für die Planung muß der künftige Wohnungsbedarf ermittelt werden. Dieser basiert auf Bestandsdaten und Annahmen:

- Die Einwohnerzahl hat sich von 1975 bis 1990 von 2584 auf 2194 Einwohner verringert. Es wird davon ausgegangen, daß die gegenwärtig vorhandene Einwohnerzahl zunächst konstant bleibt und sich perspektivisch wieder vergrößert.
- Gegenwärtig gibt es in Zeesen 947 Haushalte, d. h. 2,32 Personen/HH. Es wird davon ausgegangen, daß sich die Altersstruktur leicht zugunsten der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter entwickelt. Entsprechend allgemeingültiger Tendenzen wird sich die Zahl der Personen/HH verringern und dement-

sprechend werden mehr Wohnungen benötigt. Gegenwärtig wohnen die o. g. 947 Haushalte in 917 WE, d. h. nicht jedem Haushalt steht eine Wohnung zur Verfügung. Auch dadurch entsteht Wohnungsbedarf (gegenwärtig laufen 79 Wohnungsanträge).

- Der Wohnstandard nimmt zu, vor allem die Wohnfläche/Person. Dies ist für Zeesen bedeutsam, da viele Wohnungen sehr klein sind und schon heute dem Standard nicht mehr entsprechen.
- Auch weiterhin wird das Wohnen in Ein- und Zweifamilienhäuser Vorrang gegenüber anderen Wohnformen haben.
- Altersstruktur und Bauzustand der vorhandenen Wohnungen sind sehr differenziert. (Altersstruktur der Wohnungen: 20 % vor 1900, 65 % 1900 - 1945, 15 % nach 1945; Schätzung)
Der Bauzustand ist direkt abhängig von der Eigentumsform der Wohnungen:
774 private WE - Bauzustand gut, sehr gut
139 kommunale WE - Bauzustand schlecht, sehr schlecht
Schätzung)
- Es sind keine Möglichkeiten für Sonderwohnformen - Seniorenheime, Appartements usw. vorhanden. Damit könnte ein Ausgleich geschaffen werden.

Ausgehend von diesen Fakten kann eingeschätzt werden, daß schon zum gegenwärtigen Zeitpunkt ca. 30 WE notwendig sind, um den Bedarf zu decken. Langfristig wird sich dieser Bedarf verdoppeln. Um Fehlplanungen zu vermeiden, wird die tatsächliche Entwicklung fortlaufend verfolgt und fortgeschrieben.

Für die Gemeinde Zeesen besteht die Notwendigkeit, langfristig Wohnungsbaustandorte für Ein- und Zweifamilienhäuser anzubieten, da andere Bauformen und Gebäudegrößen nicht in das vorhandene und ausprägende Siedlungsbild passen.

Eine Erhöhung der Attraktivität der Gemeinde als Standort für Tourismus und Erholung und für Gewerbe und Industrie wird den Wohnungsbedarf erhöhen. Daneben wird auch der einsetzende Trend, bisherige Wochenendgrundstücke zum ganzjährigen Wohnen zu nutzen eine Einwohnerentwicklung und zunehmenden Wohnungsbedarf verursachen.

Planungsziele

Es gibt für Zeesen neben der Neuanlage von Wohnbaustandorten (mit dem entsprechenden Bedarf an Erschließungsmaßnahmen) die Möglichkeit der Verdichtung vorhandener Standorte durch Lückenschließung bzw. durch die Nutzung von Grundstücken, die bisher zur Wochenendnutzung gedient haben.

Der FNP weist darüber hinaus Erweiterungen zur Abrundung vorhandener Siedlungen aus (Steinbergsiedlung, Zeesen - nordöstlicher Bereich). Diese zusammenhängenden Flächen mit einer Größe von ca. 5,0 ha sind für ca. 100 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ausreichend. Es ist zu beachten, daß in Anpassung an vorhandene meist offene Bauweise und das Zeesener Charakteristikum, große Grundstücksflächen zu nutzen, von einer geringen Wohndichte ausgegangen werden muß.

Bedingt durch den Schwerpunkt der Gemeinde im Bereich Zeesen ist ein überdurchschnittlicher Ausbau der Wohnfunktion in den anderen Ortsbereichen nicht geplant.

Bei der weiteren Fortschreibung der Einwohnerentwicklung und des Wohnungsbestandes wird eine differenzierte Betrachtung der Ortsteile vorgenommen.

3.3. Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen dienen sowohl der Unterbringung gewerblicher Einrichtungen (Handel, Dienstleistungen, Handwerk, nichtstörendes Gewerbe) als auch der Wohnnutzung. Wie die Wohnbauflächen sind die gemischten Bauflächen nicht weiter in Baugebiete unterteilt. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen

soll der besondere Charakter der einzelnen gemischten Bauflächen durch die Festsetzung als Mischgebiet oder Dorfgebiet bestimmt werden.

Bestand

Die gegenwärtige Entwicklung der Wirtschaft hat auch in Zeesen in letzter Zeit zu vielen gewerblichen Existenzgründungen geführt, die naturgemäß zunächst auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Daneben bestehen aber eine Vielzahl größerer und kleinerer Betriebe, die sich teilweise in sonst vorwiegend zum Wohnen genutzten Gebieten befinden. Auch öffentliche Einrichtungen (z. B. Schule, Gemeindeverwaltung), die als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen sind, liegen bisher im Wohngebiet.

Eine Konzentration von gemischten Bauflächen befindet sich im Bereich der F 197, angrenzend an das entstehende Gewerbegebiet.

Planungsziele

Gemischte Bauflächen werden im FNP für die Ortskernbereiche von Zeesen und an der F 197 festgelegt. Damit sollen sich der Ortskernbereich zum Gemeindezentrum mit ausreichender Ausstattung mit Einrichtungen der Versorgung, der Dienstleistungen, der Kultur, der sozialen Betreuung, der Verwaltung entwickeln.

Die gemischten Bauflächen im Bereich der F 179 sind als geordnete Entwicklungsmöglichkeit für diese Gebiete zu betrachten. Die vorhandenen und an ihrem Standort zu belassende Gewerbebetriebe und die vorhandenen Verkehrstrassen begründen die Entscheidung für die Kategorisierung als gemischte Bauflächen. Die Wohnfunktion sollte in diesem Gebiet nicht weiterentwickelt werden. Damit wird durch der starken Belastung des Gebietes durch die vorhandenen Verkehrstrassen Rechnung getragen.

3.4. Gewerbliche Bauflächen

Im FNP sind gewerbliche Bauflächen ohne Unterteilung in Gewerbegebiete und Industriegebiete dargestellt. Eine Unterteilung in Gewerbe- und Industriegebiete erfolgt mit der Bebauungsplanung. Die Fläche des jetzigen Werkes Progress sollte dabei das einzige Industriegebiet bleiben.

Bestand

Gegenwärtig befinden sich Gewerbebetriebe weitestgehend innerhalb der Wohnbaugebiete und der Mischgebiete. Die Gemeinde strebt eine funktionelle Neuordnung und damit die Entflechtung der vorhandenen Grundstücknutzung (Wohnen und Gewerbe) an. Außerdem ist im Zuge der wirtschaftlichen Entwicklung eine Vergrößerung des Flächenbedarfes der Gewerbebetriebe zu erwarten. Dies belegt eine Erhebung der Gemeinde über Interessenten an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet. Dem Rechnung tragend, hat die Gemeinde bereits die Erschließung eines Gewerbegebietes im nordöstlichen Bereich von Zeesen unmittelbar an den Standort des Werkes Progress angrenzend beschlossen, das 1991 wirksam werden soll. Damit wird ein Standort genutzt, der bisher als Ödland und desolate Fläche am Ortseingang weitestgehend ungenutzt war. Vorhandene Betriebe werden in die Konzipierung einbezogen (Erschließung, Bedarfsermittlungen).

Planung

Außer der o. a. Fläche weist der FNP weitere Flächen im Bereich der jetzigen KIM als gewerbliche Baugebiete aus.

Ziel soll es sein, den Auspendlerüberschuß der Zeesener Beschäftigten abzubauen und am eigenen Ort zu beschäftigen. Neben dem Flächenbedarf zu verlagernder Betriebe sollen auch neu hinzukommende Betriebe Berücksichtigung finden. Eine Ausdehnung der gewerblichen Bauflächen über das angegebene Maß hinaus wird abgelehnt, da sonst die Erholungsfunktion der Ge-

meinde Zeesen, der bauliche Charakter und die Gemeindestruktur nachteilig beeinflußt werden.

3.5. Sonderbauflächen

Sondergebiete unterscheiden sich von den anderen Bauflächen durch besondere Nutzung. Die genaue Zweckbestimmung ist im FNP angegeben. Die Gemeinde Zeesen hat nur Sonderbauflächen, die der Wochenendnutzung, der Nutzung als Ferienobjekte oder Campingplatz dienen.

Eine Erweiterung der vorhandenen Sonderbauflächen erfolgt in Abrundung der Steinbergsiedlung. Diese ausgewiesene Sonderbaufläche wird als Ersatzstandort für Wochenendhäuser angeboten, die zur Umstrukturierung der als Wohnbauflächen ausgewiesenen Bereiche verlagert werden müssen (siehe Pkt. 3.2.) Diese Fläche dient ausschließlich als Ersatzstandort und wird mittels Bebauungsplan und Satzung durch die Gemeinde gesichert.

3.6. Flächen für den Gemeinbedarf

Zu den Einrichtungen für den Gemeinbedarf zählen öffentliche Verwaltungen, kirchliche, kulturelle und soziale Einrichtungen sowie Stätten die der Bildung, der Freizeit, dem Gesundheitswesen und der öffentlichen Sicherheit dienen. Einrichtungen, die nur geringe Flächen beanspruchen, sind im Plan mit Symbolen gekennzeichnet.

Die meisten Gemeinbedarfseinrichtungen sind dem Bereich "Soziale Infrastruktur" zuzuordnen. Dazu gehört "Wohnfolgeeinrichtungen", die möglichst zu Fuß zu erreichen sein sollten, wie Kindergärten, Schule, kirchliche Einrichtungen. Sie liegen zumeist in der Nachbarschaft von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Ergänzt werden diese Einrichtungen durch Möglichkeiten der Begegnung, soziale und Gesundheitseinrichtungen und die öffentliche Verwaltung.

Bedingt durch die relativ geringe Bevölkerungsdichte der Gemeinde Zeesen wird davon ausgegangen, daß die genannten Einrichtungen für einen Teil der Bevölkerung per Fahrrad zu erreichen sind. Dies entspricht einerseits der traditionellen Lebensweise andererseits aber ökonomischen und gemeindepolitischen Erfordernissen. Das Verkehrssystem ist dementsprechend zu entwickeln und durch ein gut ausgebautes Rad- und Fußwegsystem zu ergänzen.

Schule

Die vorhandene Schule im Bereich Dorfaue soll an ihrem Standort konzentriert werden.

Kindergärten/Kinderkrippen

Der Bedarf wird gegenwärtig gedeckt - es sind keine Erweiterungen vorgesehen. Die Standortverteilung bleibt bestehen.

Seniorenheime

Als Alternative zur bisherigen Nutzung des sowjetischen Lazarett am Ortseingang ist die Einrichtung eines Seniorenheims zu prüfen, das auch für angrenzende Gemeinden wirksam werden kann.

Jugendheim

Im Ortskernbereich wird ein Jugendheim in Verbindung mit Versammlungsraum und Gaststätte vorgesehen für das die Kirche als Träger aufkommen könnte.

Kirchliche Einrichtungen - Friedhof

Die vorhandene Einrichtung in der Nähe zum Friedhof wird beibehalten. Es ist zu prüfen, ob in Verbindung mit dem Jugendheim ein Versammlungsraum im Ortskernbereich geschaffen werden kann.

3.7. Verkehrsflächen (Plan 4)

Der FNP stellt das bestehende Netz der örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen und des Nebenstraßennetzes dar. Der vorliegende Plan ist ein vereinfachter Verkehrsentwicklungsplan und weist dementsprechend Problemzonen auf, die einer Veränderung bedürfen. Die Gemeinde Zeesen wird diese Problematik mit den Trägern der Straßenbaulast diskutieren.

Markiert sind die untergeordneten Verkehrs- und Erschließungsstraßen, das Rad- und Fußwegnetz, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und -lenkung sind symbolisch dargestellt.

Die endgültigen Trassenführungen und die Ausbaubreite der Straßen müssen in Bebauungsplan- und Planfeststellungsverfahren festgelegt werden. Der FNP gibt darüber keinen Aufschluß.

Das überregionale und regionale Verkehrsnetz

Die Gemeinde Zeesen liegt im Bereich des Schönefelder Kreuzes der E 30 Berliner Ring Richtung Osten (Frankfurt/O. Prenzlau) und der E 36/E 55 Berlin-Dresden Richtung Süden (Dresden). Ergänzt wird das Netz durch die F 179, die durch Zeesen führt und die F 246, die südlich von Zeesen die F 179 kreuzt. Verkehrsplanungen, die das überregionale und das regionale Netz betreffen sind nicht bekannt. Es wird demnach vom Weiterbestehen der gegenwärtigen Situation ausgegangen. Die Gemeinde Zeesen bemüht sich um eine aktive Mitwirkung in Planungen zum Verkehrsnetz, da die Probleme, die mit der Trassenführung der F 179 vorhanden sind, einer dringenden Lösung bedürfen.

Das örtliche Verkehrsnetz

Es ist eine Hierarchie im vorhandenen Netz geplant, die entsprechend in detaillierten Planungen durch konstruktive, verkehrsorganisatorische und technische Mittel zu unterlegen ist.

Ausgangspunkt ist die Schaffung eines inner-örtlichen Hauptstraßensystems, das die gute Erreichbarkeit der einzelnen Ortsteile gewährleistet und vom Durchgangsverkehr weitestgehend getrennt ist. Dieses Netz wird durch Anliegerstraßen ergänzt, die durchgängig verkehrsberuhigt sind. Daneben ist das Rad- und Fußwegnetz so anzulegen, daß keine Konfliktpunkte zum Fahrzeugverkehr entstehen. Vor allem Querverbindungen zur Nord-Süd-Achse sind so zu realisieren. Damit ist die Nutzung des Ortszentrums durch einen großen Anteil der Bevölkerung auch aus nicht fußläufigerreichbaren Bereichen der Gemeinde gewährleistet.

Die Fußwegverbindungen sind so zu gestalten, daß ein inner-örtliches Wanderwegsystem mit dem äußeren verbunden attraktiv und gut nutzbar ist. Die vorhandenen Grünbereiche werden dabei einbezogen. Funktionell notwendige Radwege und Wanderwege für den Tourismus (überörtliche Verbindungen) sollen größtenteils dieselbe Strecke nutzen.

Parken

Es wird davon ausgegangen, daß in Wohngebieten aufgrund des Überwiegens von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern keine Stellplätze notwendig werden. Problempunkte entwickeln sich voraussichtlich im Bereich des Ortskerns und von Versorgungseinrichtungen. Der Bedarf und dessen Deckung sind in Bebauungsplänen nachzuweisen.

Öffentlicher Verkehr

Als nachrichtliche Übernahmen sind die Bahnlinie Königs Wusterhausen und das Anschlußgleis für das Werk Progress im FNP eingetragen.

Die Eisenbahnlinie hat in Zeesen einen Haltepunkt. Eine Veränderung der Bahnlinie oder eine Planung der Deutschen Reichsbahn zum vorhandenen Netz ist nicht bekannt.

Zur Erschließung des Gewerbegebietes muß die Möglichkeit der Verlängerung des Bahnanschlusses des Progress-Werkes geprüft werden.

Die Buslinien verbinden Zeesen mit Königs Wusterhausen, Bestensee, Schenkendorf und Pätz. Eine Überprüfung der Haltestellenabstände ergibt, daß die Entfernungen zu den Wohngebieten außerhalb des zumutbaren Bereiches liegen. Um die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel attraktiver zu gestalten, wird im FNP eine Verdichtung der Haltestellen vorgeschlagen.

3.8. Grün- und Freiflächen

Grundsätzlich sind Freiräume für einen ausgewogenen Naturhaushalt und für Erholung und Freizeit von hoher Bedeutung. Ziel ist es, Zeesen als Gemeindegebiet mit seinen Seen, Waldgebieten und den Wiesen im Ortsbereich zu einer Erholungslandschaft zu gestalten. Dazu sind die vorhandenen Grünflächen unbedingt zu erhalten und zu ergänzen. Das äußere Grünsystem soll sich als innerörtliches System mit Alleen, öffentlichen Grünanlagen mit entsprechenden Nutzungen und nicht zuletzt Kleingärten und Siedlungsgärten fortsetzen. Dazu ist eine gezielte Bestandsergänzung vorzunehmen. Wichtig ist, die Uferzonen der Seen zu schützen und einen unbebauten, gezielt begrüntem, naturnahen Uferstreifen von mindestens 15 m Tiefe herzustellen, der frei zugänglich ist.

4. Festlegung von Innen- und Außenbereich und Vorschläge zur Bebauungsplanung

Im FNP ist ein Plan zur Abgrenzung von Innen- und Außenbereich enthalten, auf dem auch Vorschläge für künftige Bebauungsplanungen dokumentiert sind (Plan 5).

Die Festlegung der Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich entspricht bis auf gewisse Abrundungen den jetzt vorhandenen bebauten Flächen. Dabei ist das geplante Gewerbegebiet bereits dem Innenbereich zugeordnet.

Die Darstellung der Gebiete für Bebauungsplanung sind im Flächennutzungsplan für eine geordnete Planungstätigkeit der Gemeinde enthalten. Die Gebiete wurden nach folgenden Gesichtspunkten gewählt:

1. Zu erwartende Bautätigkeit im Gebiet
2. Zielstellung für die Entwicklung des Gebietes-Nutzungsänderungen
3. Ordnen des Vorhandenen
4. Sicherung bestehender Verhältnisse
5. Vorbereitung besonderer Maßnahmen

5. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Für die Flächennutzungsplanung sind auch Planungsvorgaben und Belange von Bedeutung, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften als dem Baugesetzbuch festgesetzt sind. Dazu gehören z. B. Landschafts- und Naturschutzgebiete, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Flächen für Bahnanlagen, Richtfunkverbindungen und überregionale Versorgungsleitungen. Im vorliegenden FNP sind diese Kennzeichnungen enthalten soweit sie von den betreffenden Stellen bekanntgegeben worden sind.

6. Immissionsschutz in der Bauleitplanung

Den Darstellungen des FNP liegt die Absicht zugrunde, Störungen und Konflikte zwischen unverträglichen Nutzungen zu vermeiden. Der FNP stellt, soweit möglich, Schutzabstände zwischen Wohnbereichen, besonderen Landschaftselementen und Störungsquellen dar. Eine detaillierte Darstellung von Schutzmaßnahmen und Flächennutzungsbeschränkungen ist im Plan nicht enthalten, da es von Einzeluntersuchungen abhängig ist, welche Schutzmaßnahmen in einzelnen Fällen zu ergreifen sind. Diese Untersuchungen werden in der Regel erst bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes geführt.

Anlage 1

Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 und § 35 BauGB

aus: "Juristischer Einführungsverlag zum Baugesetzbuch"

" 1. Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34)

1.1. Abgrenzung von Gebieten mit qualifizierten Bebauungsplänen und vom Außenbereich

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil ist abzugrenzen von Gebieten mit qualifizierten Bebauungsplänen (§ 30 Abs. 1) und vom Außenbereich (§ 35).

Die Frage, ob ein Grundstück in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gelegen ist, ist danach zu beantworten, ob ein solcher Ortsteil besteht und das Grundstück in einem Bebauungszusammenhang zu diesem Ortsteil gelegen ist. Maßgeblich sind die tatsächlichen Verhältnisse.

Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein städtebauliches Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Grundstücke liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, wenn sie aufgrund einer tatsächlich aufeinanderfolgenden, zusammenhängenden Bebauung in einem Bebauungszusammenhang mit dem Ortsteil stehen..."

" 1.2. Zulässigkeit von Vorhaben

§ 34 Abs. 1 enthält den Grundtatbestand: Wesentliche Voraussetzung ist, daß sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, (zu diesen Begriffen vgl. § 9 Abs. 1 und die BauNVO) in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem Baugebiets-
typ der BauNVO entspricht (sog. faktisches Baugebiet),
finden nach § 34 Abs. 2 hinsichtlich der Art der baulichen
Nutzung die Vorschriften der BauNVO über die Baugebiete
(§§ 2 bis 11 BauNVO) entsprechend Anwendung. Dies gilt
nicht für die Maßvorschriften der §§ 16 ff. BauNVO.

Nach § 34 Abs. 3 können über § 34 Abs. 1 und 2 hinaus im
Einzelfall Vorhaben zugelassen werden; Voraussetzung ist
insbesondere, daß die Zulassung aus Gründen des Wohls der
Allgemeinheit erforderlich ist (Nr. 1) oder das Vorhaben
einem Betrieb dient und städtebaulich vertretbar ist (Nr. 2).
Nach § 236 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 ist auch § 4 Abs. 2 Satz 1
BauGB-MaßnahmenG anzuwenden. Dies bedeutet, daß eine ab-
weichende Genehmigung auch möglich ist, wenn Vorhaben Wohn-
zwecken dient und die übrigen Voraussetzungen des § 34 Abs.
3 Satz 1 Nr. 1 erfüllt sind. Die Vorschrift lautet:

"Nach § 34 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuchs unzulässige Er-
weiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen
von zulässigerweise errichteten baulichen und sonstigen An-
lagen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn das Vor-
haben Wohnzwecken dient und städtebaulich vertretbar ist und
wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher In-
teressen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und die Er-
schließung gesichert ist."

2.2. Bauen im Außenbereich (§ 35)

2.2.1. Die bevorrechtigten (privilegierten) Vorhaben (Abs. 1)

§ 35 Abs. 1 bezeichnet Vorhaben, die im Außenbereich bevor-
rechtigt (privilegiert) durchgeführt werden dürfen. Voraus-
setzung ist, daß öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
Dies bedeutet, daß im Einzelfall keine die Belange des Vor-
habens überwiegenden Belange berührt sein dürfen. Außerdem
muß die ausreichende Erschließung gesichert sein.

Bevorrechtigte (privilegierte) Vorhaben sind:

- nach Nr. 1 bis 3 die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienenden Vorhaben; Beispiele: Stall, Scheunen und landwirtschaftliches Wohnhaus;
- nach Nr. 4 die der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienenden Einrichtungen sowie ortsgebundene gewerbliche Betriebe, wie z. B. Steinbruch, Kiesabbau, nicht dagegen Betriebe, die bloße Standortvorteile haben;
- nach Nr. 5 die auf den Außenbereich angewiesenen Vorhaben, wie z. B. Gerätehütten, Jagdhütten, die allein der Jagd dienen, nicht dagegen Wochend- und Ferienhäuser, Kleingartenanlagen, Campingplatz, Erholungsheim;
- nach Nr. 6 Anlagen, die der friedlichen Nutzung der Kernenergie dienen."

"2.2. Sonstige Vorhaben (Abs. 2)

Sonstige Vorhaben sind im Einzelfall zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt (§ 35 Abs. 2) Die möglichen Beeinträchtigungen sind in § 35 Abs. 3 beispielhaft aufgeführt. Vorhaben sind bereits dann unzulässig, wenn auch nur einer der Belange nicht nur geringfügig berührt wird."

"2.3. Die sog. begünstigten Vorhaben (Abs. 4)

Im Zusammenhang mit bereits im Außenbereich vorhandenen baulichen Anlagen sind nach § 35 Abs. 4 die dort bezeichneten Vorhaben dadurch begünstigt, daß ihnen bestimmte Belange nicht entgegengehalten werden können; Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder Landschaftsplans, Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft, Befürchtung der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung. Begünstigt sind nach § 35 Abs. 4 Satz 1 unter bestimmten Voraussetzungen:

- (1) die Nutzungsänderung bisher landwirtschaftlichen Zwecken dienender Gebäude (Nr. 1),
- (2) die Neuerrichtung zerstörter Gebäude (Nr. 3),
- (3) die Nutzungsänderung erhaltenswerter Gebäude (Nr. 4),
- (4) die angemessene Erweiterung von Wohngebäuden (Nr. 5),
- (5) die angemessene Erweiterung von gewerblichen Betrieben (Nr. 6)."

"2.4. Ausführung von Vorhaben

§ 35 Abs. 5 verpflichtet die im Außenbereich zulässigen Vorhaben zu einer flächensparenden und den Außenbereich schonenden Bauausführung."

"2.5. Außenbereichssatzung

Nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, daß Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 nicht entgegengehalten werden kann, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Vorschrift lautet:

"Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, daß Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuchs nicht entgegengehalten werden kann, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleine Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Im übrigen ist auf die Satzung § 34 Abs. 4 Satz 2 und Abs. 5 des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 3 sowie des § 35 Abs. 4 des Baugesetzbuchs unberührt."

Die Satzung kann nach § 4 Abs. 4 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, die dem Siedlungscharakter entsprechen. Zusätzlich kann die Gemeinde in der Satzung nähere Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben treffen (§ 4 Abs. 4 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG). Beispiel: Zulässig sind nur Erweiterungen und/oder Umbauten.

Die Satzung muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Vor Erlaß der Satzung ist den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. Die Satzung bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Die Bekanntmachung erfolgt wie bei Satzungen bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Die Bekanntmachung erfolgt wie bei Satzungen nach § 24 Abs. 4 und 5.

Im Satzungsgebiet kann den Außenbereichsvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 die Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald nicht entgegengehalten werden. Außerdem kann nicht entgegengehalten werden, daß die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten ist."

KARTENTEIL

Plan 1	Siedlungsstruktur
Plan 2	Funktionsmodell
Plan 3	Flächennutzungsplan
Plan 4	Verkehrsplan
Plan 5	Plan zur Abgrenzung von Innen- und Außenbereich Bebauungsplangebiete
Plan 6	Plan der Schutzzonen, Nutzungsbe- schränkungen und Altlasten.

Ergänzung des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeesen vom Juni 91

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. II-1/92 „Steinberg-Siedlung“ ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans zu folgenden Punkten notwendig:

1.Pkt.3.2

Die Flurstücke 166 u. 167 der Flur 8, die bisher im FNP als Sonderfläche Erholung ausgewiesen sind, werden nunmehr als Wohnbaufläche dargestellt.

Begründung:

- a) Auf dem Flurstück 167 ist ein neuerbautes Wohnhaus vorhanden. Hiermit erfolgt eine Korrektur an die tatsächliche Nutzung des Flurstücks und eine Anpassung an die weitere Umgebungsnutzung. Da das Flurstück straßenbegleitend liegt und keine Berührung zur Uferzone des Krummensees hat, ist eine Rückwirkung auf dasselbe auszuschließen.
- b) Für das Flurstück 166 liegt eine genehmigte Bauvoranfrage vor, deren Rechtswirkung sowohl im B-Plan u. im FNP zu berücksichtigen war. Das im B-Plan ausgewiesene Baufeld auf diesem Flurstück berücksichtigt ausreichend den Schutz der sensiblen Uferzone des Krummensees. Begleitend zum Bauantrag ist ein Grünordnungsplan einzureichen, der die Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung für das spezielle Baugebiet nachweist.

2.Pkt.3.8

Die Flurstücke 165 u. 157 der Flur 8 werden im bisherigen FNP als Sonderfläche Erholung ausgewiesen. Diese Festsetzung ist Ausdruck der jetzigen Nutzung.

Im geänderten FNP sind diese Flurstücke als Grünfläche gekennzeichnet.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung ist die Absicht verbunden, daß nach Aufgabe der jetzigen Nutzung, diese Fläche renaturiert wird und sich zu einer natürlichen Grünfläche entwickelt. Diese Zielstellung dient dem Schutz der sensiblen Uferzone des Krummensees und verbessert die Ausgleichsbilanz des GOP zum B-Plan-Nr.II-1/92.

3.Pkt.3.8

Im geänderten FNP wurde zusätzlich auch die Korrektur des FNP zum Flurstück 5 der Flur 2 v. 15.6.95 eingearbeitet.

Im Zusammenhang mit dem genehmigten VEP-Nr.III/94 „Wohnbebauung Seestraße“, wird eine bisherige Grünfläche von 2700 m² nunmehr als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Gemeindevertretung Zeesen

Beschluß Nr. 009/1997

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeesen faßt in ihrer Sitzung
am 7.4.1997 nachfolgenden Beschluß:

1. Infolge des durchgeführten Bauleitplanverfahrens zum
BP Nr.II-1/92 "Steinberg-Siedlung T 1" ergeben sich nachfolgende
Flächennutzungsveränderungen im Plangebiet (Flur 8)
gegenüber dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeesen vom 1.8.1992
 - a) Flurstück Nr.157 und Nr.165 östlich des Hangbereiches
(bisher: Wochenendhausgebiet; neu: Grünfläche)
 - b) Flurstück Nr.166 östlich des Hangbereiches
(bisher: Wochenendhausgebiet; neu: Wohnbaufläche)
2. Da der Umfang der betroffenen Flächen im FNP nur gering ist,
wird die Änderung des FNP im vereinfachten Verfahren nach § 13 (2) BauGB
durchgeführt.
3. Die Träger öffentlicher Belange sind zu informieren.

Abstimmungsergebnis:

gesetzl.vorgegebene Anzahl	
der Gem.Vertreter:	13
Anwesend:	12
Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Stimmenenthaltungen:	0
von der Beratung und Abstimmung	
nach § 28 GO ausgeschlossen:	4 (Frau Wolff; Herr Müller, Herr Haensler; Herr Dr.v.Rottkay)

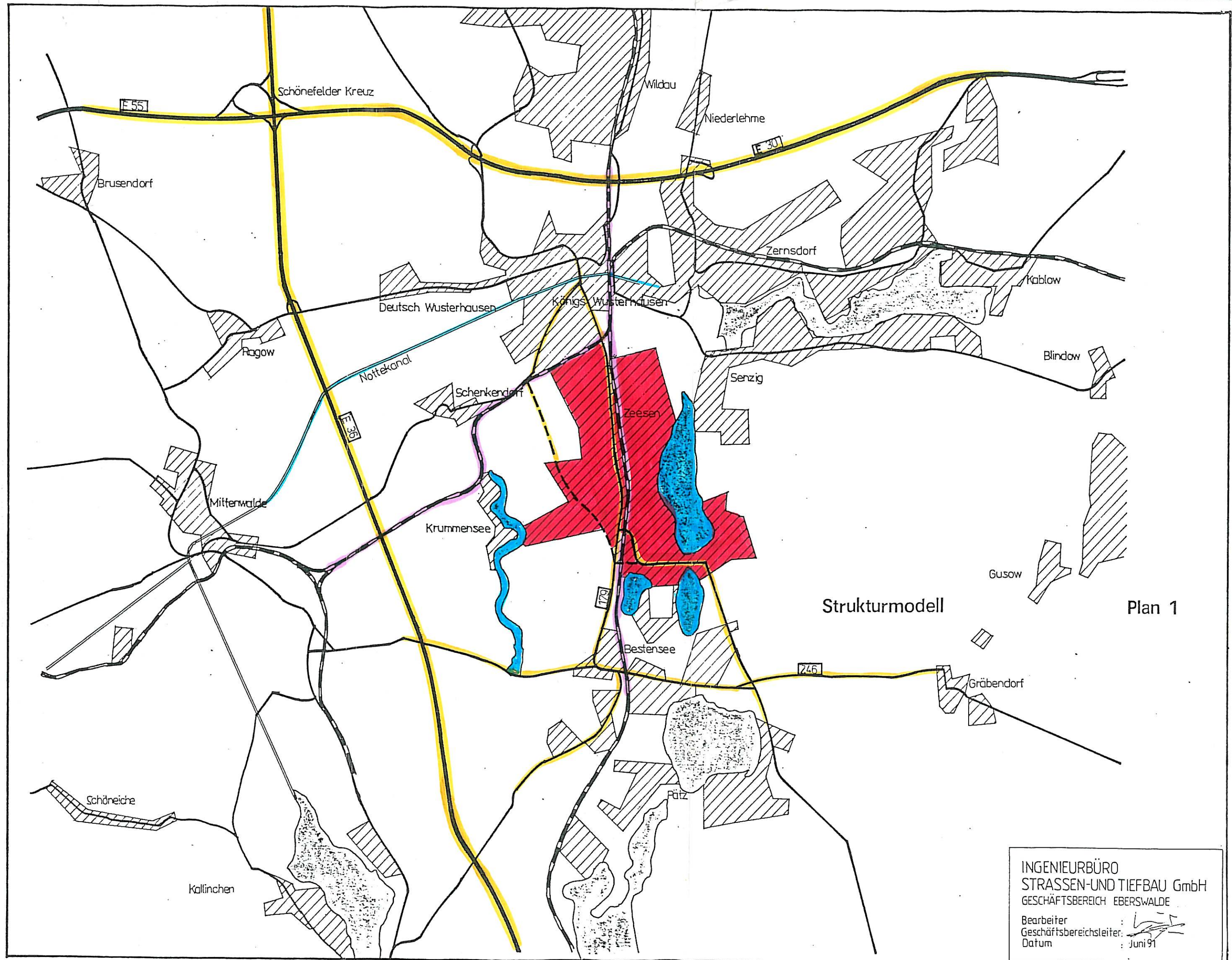
P. Schütze
Schütze
stellv.Bürgermeister

Schulze
Schulze
Amtsdirektor

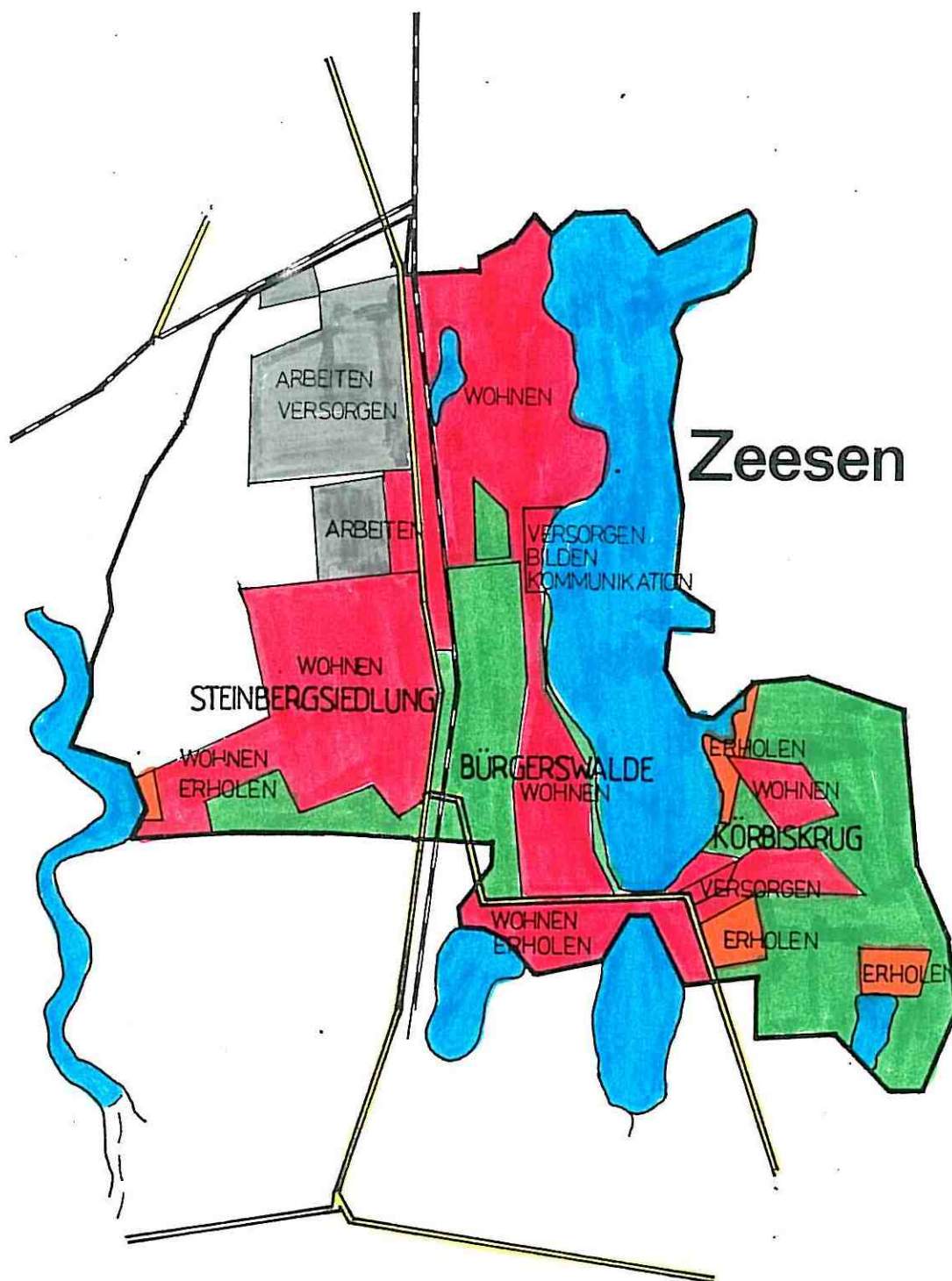
Gemeindevertreter

Dr.





INGENIEURBÜRO
STRASSEN-UND TIEFBAU GmbH
GESCHÄFTSBEREICH EBERSWALDE
Bearbeiter :
Geschäftsbereichsleiter: 
Datum : Juni 91



Funktionsmodell Plan 2

INGENIEURBÜRO
STRASSEN-UND TIEFBAU GmbH
GESCHÄFTSBEREICH EBERSWALDE

Bearbeiter : 
Geschäftsbereichsleiter: 
Datum : Juni 91