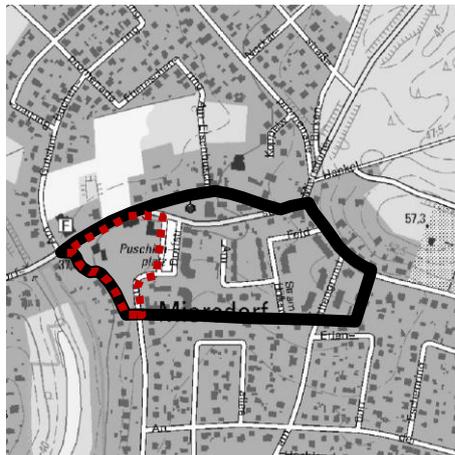


Gemeinde Zeuthen

**3. Änderung" des
Bebauungsplanes Nr. 001
"Miersdorf-Süd**



Begründung

Entwurf Mai 2018

EWS Stadtanierungsgesellschaft mbH

Gemeinde Zeuthen

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 "Miersdorf-Süd"

Begründung

Entwurf 05/2018

Gemeinde Zeuthen
Schillerstraße 1, 15738 Zeuthen
☎ 033762.753.0, gemeinde@zeuthen.de

Bearbeitung:

eWS StadtSanierungsgesellschaft mbH
Grünberger Straße 26 c, 10245 Berlin
☎ 030.293811.0, info@ews-stadtsanierung.de

Mai 2018

Inhalt

1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Plangebiet	5
2.1 Geltungsbereich der 3. Änderung	5
2.2 Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3. Inhalt der 3. Planänderung und Begründung der Festsetzungen	7
3.1 Intention der Planänderung, Planungskonzeption	7
3.2 Festsetzungen	8
4. Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes	9
4.1 Lärmschutz	9
4.2 Artenschutz	10
5. Planverfahren	10
5.1 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB	10
6. Rechtsgrundlagen	11

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Planungsgeschichte

Der Bebauungsplan Nr. 001 war einer der ersten Bebauungspläne der Gemeinde Zeuthen, der Rechtskraft erlangt hat (1993). Durch den Bebauungsplan wurde unter anderem Baurecht für Wohnungsneubau einschließlich der erforderlichen Erschließung südlich des Dorfgangers Miersdorf geschaffen. Der überwiegende Teil der Planung wurde bereits verwirklicht.

Der Bebauungsplan unterlag bisher zwei Änderungen:

- Die erste Änderung ist seit 1995 rechtskräftig und betraf einen kleinen Teilbereich am ehemaligen Rathaus Miersdorf.
- Die zweite Änderung ist seit 13.10.2010 rechtskräftig und umfasste drei räumliche Änderungsbereiche, in denen Nutzungsarten, Erschließungsflächen, das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen an die aktuellen gemeindlichen Planungsziele angepasst wurden.

Veranlassung und Erforderlichkeit der 3. Planänderung

Im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes befinden sich Gemeinbedarfseinrichtungen (zwei Kitas, Bibliothek, Gemeindehaus der Evangelischen Kirchengemeinde), die erweitert werden sollen.

Wegen der positiven Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Zeuthen steigt der Bedarf nach Kita-Plätzen. Die Gemeinde hat daher nach umfangreicher Prüfung aller potenziellen Standorte in der Gemeinde für Umnutzungen oder Neubau bzw. bauliche Erweiterungen entschieden, am Standort der Kita "Kinderkiste" auf dem kommunalen Grundstück Dorfstraße 22/23 in Miersdorf eine bauliche Erweiterung der Kita vorzunehmen.

Das Gemeindehaus der Evangelischen Kirchengemeinde Zeuthen-Miersdorf, das sich bisher überwiegend außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindet, soll langfristig weitergenutzt und erforderlichenfalls baulich angepasst werden.

Der Straßenraum (einschließlich Seitenbereiche) der Straße A Pulverberg enthält im rechtskräftigen B-Plan Festsetzungen (teilweise allgemeines Wohngebiet), die so nicht umgesetzt werden sollen.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Geltungsbereich der 3. Änderung entsprechen nicht den angeführten aktuellen städtebaulichen Zielen der Gemeinde Zeuthen. Daher hat die Gemeindevertretung am 24.05.2017 beschlossen, den Bebauungsplan erneut zu ändern (3. Änderung).

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich der 3. Änderung

Lage

Das Bebauungsplangebiet Nr. 001 befindet sich im Südwesten des bebauten Gemeindegebietes in Miersdorf und umfasst den Dorfanger sowie südlich angrenzende Flächen.

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die eingeleitete 3. Änderung des Bebauungsplanes betrifft eine rund 1,4 ha große Teilfläche im Westen des Bebauungsplangebietes zwischen dem Puschkinplatz und Am Pulverberg im Osten und der westlichen Grenze des Bebauungsplanes (Vgl. nachfolgende Abbildung). Bestandteil dieses räumlichen Geltungsbereiches ist der komplette Änderungsbereich 3 der 2. Bebauungsplanänderung von 2010.

Bestandteil des Plangebietes sind die gemeindlichen Grundstücke Dorfstraße 22, 23 sowie die westlich anschließende Fläche der Evangelischen Kirchengemeinde Dorfstraße 21a, der südlich anschließende Straßenraum Am Pulverberg und zwei kleine Teilflächen am Rand des Plangebietes, die zu Wohngrundstücken gehören.

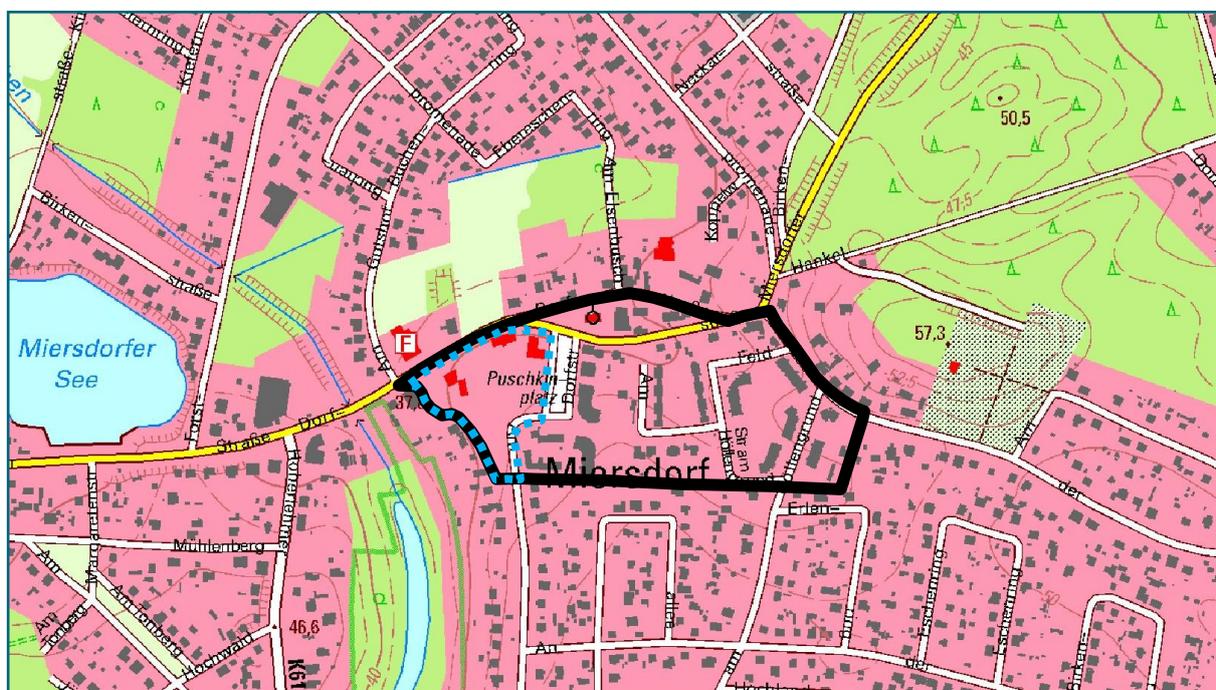


Abb. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes Nr. 001 (schwarze durchgezogene Linie) im Südwesten der Gemeinde Zeuthen in Miersdorf sowie Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (blaue unterbrochene Linie)

2.2 Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ziele der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat der Gemeinde im Rahmen der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit Schreiben vom 09.08.2017 mitgeteilt, dass es sich bei der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplanes um die Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebietes und der Wahrung der städtebaulichen Ordnung handelt. Die Nutzung innerörtlicher Freiflächen (hier: Erweiterung Kindertagesstätten, Nebenanlagen etc.) steht in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung zur vorrangigen Innenentwicklung und zum Schutz des Freiraums. Ein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung ist nicht erkennbar.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes als Wohnfläche dargestellt und enthält das Symbol für gemeinbedarfseinrichtungen "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen".

Da sich Gemeinbedarfsflächen und Verkehrsflächen innerhalb der im FNP als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche befinden können, wird somit durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes das Entwicklungsgebot gewahrt. (Vgl. nachfolgende Abbildung.)

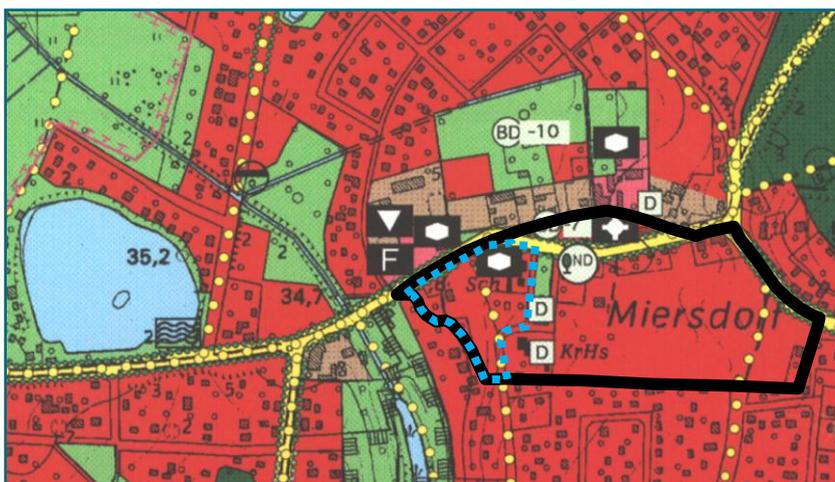


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes Nr. 001 (schwarze durchgezogene Linie) und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (blaue unterbrochene Linie)

3. Inhalt der 3. Planänderung und Begründung der Festsetzungen

3.1 Intention der Planänderung, Planungskonzeption

Planungskonzept

Zur Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgung mit Kindertagesstättenplätzen ist die Erhöhung der Kapazität der kommunalen Kita "Kinderkiste" (zzt. 100 Plätze) für Krippenkinder von 0-3 Jahren und für Kindergartenkinder von 3 Jahren bis zum Schuleintritt in der Dorfstraße 23 erforderlich. Die Gemeinde plant daher auf kommunalen den Grundstücksflächen Dorfstraße 22/23 im Umfeld der jetzigen Kita und der Gemeinde- und Kinderbibliothek die bauliche Erweiterung der Kita um 80 Plätze durch einen Neubau mit Option auf eine spätere zusätzlich Erhöhung der Kapazität um weitere 50 Plätze. Ein separat zugänglicher Bewegungsbereich sowie die erforderliche Zufahrt/Bringezone und Stellplätze sind ebenfalls Bestandteil des Vorhabens.

Die Gemeinde hat in einem schrittweisen Prozess mehrere potenzielle Bebauungsvarianten untersuchen lassen und die bauliche Erweiterung im mittleren Teil der kommunalen Flurstücke 57 und 58/2 mit einer Anbindung (überdachter Gang) an das vorhandene Kitagebäude entschieden. Bei der Planung wurde berücksichtigt, dass sich die bauliche Entwicklung schrittweise vollziehen kann (2 Bauabschnitte), dass die verkehrliche Erschließung (Anlieferung, Pkw, Fahrräder, Fußgänger) ausschließlich von der Dorfstraße erfolgt und dass der Freiflächen- und Baumbestand im südlichen und östlichen Teil des Grundstückes weitgehend erhalten und in die Freiflächengestaltung eingebunden wird.

In den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist außerdem die westlich an die kommunalen Grundstücke anschließende Fläche mit dem Grundstück Dorfstraße 21a der Evangelischen Kirchengemeinde Zeuthen-Miersdorf mit der Kita "Senfkorn" und dem Gemeindehaus einbezogen. Zur Erweiterung der Kita (geplante Kapazität insgesamt 50 Plätze) und des baulichen Bestandes auf dem Grundstück der Evangelischen Kirchengemeinde Zeuthen-Miersdorf - einschließlich des Erhaltes und ggf. der baulichen Anpassung des vorhandenen Gemeindehauses - ist die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche erforderlich.

Erschließungsflächen

Ein weitere erforderlich Anpassung des Bebauungsplanes betrifft den südlich anschließenden Teil des Straßenraumes Am Pulverberg (kommunale Flächen), wo gegenwärtig neben einer Straßenverkehrsfläche und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind. Die allgemeinen Wohngebiete sind in Verkehrsflächen zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Straßenraumgestaltung inklusive von öffentlichen Parkplätzen zu schaffen.

Ersetzung der vorhandenen Festsetzungen

Die Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung werden so vorgenommen, dass die neuen Festsetzungen die bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich der Änderung ersetzen.

3.2 Festsetzungen

Nutzungsarten	Zwei kleinere Flächen am westlichen und südlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches der Planänderung werden - wie in der gegenwärtig rechtskräftigen Planfassung - als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Weitere Festsetzungen, etwa zu überbaubaren Grundstücksflächen oder zum Maß der baulichen Nutzung sind entbehrlich, da es sich um kleinere Teilflächen
Allgemeine Wohngebiete	
Gemeinbedarfsflächen	<p>Die übrigen Grundstücksflächen (Grundstücke Dorfstraße 21 A, 22, 23) werden als Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt, wobei unterschieden wird zwischen folgenden Zweckbestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - "Kita und Bibliothek" auf dem kommunalen Grundstück Dorfstraße 22/23, wo sich die Bibliothek und die Kita "kinderkiste" inklusive geplanter Erweiterung befinden, - "Kita und Gemeindehaus" auf dem Grundstück der Evangelischen Kirchengemeinde Dorfstraße 21A. <p>Eine weitere Unterteilung auf den Flächen hinsichtlich der Zweckbestimmung ist entbehrlich (und kaum möglich).</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft somit die Änderung der Nutzungsart von allgemeines Wohngebiet und öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung "Spiel- und Bolzplatz, offene Regenwasserrückhaltung") in Gemeinbedarfsfläche.</p>
Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	<p>Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird wie auf den bisher festgesetzten allgemeinen Wohngebiets- und Gemeinbedarfsflächen beibehalten. Auf dem Grundstück der Evangelischen Kirchengemeinde wird auch die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß von 0,8, die maximale Firsthöhe von 11,0 m (über festgesetztem Bezugspunkt) und die offene Bauweise beibehalten.</p> <p>Auf dem kommunalen Grundstück wird keine Gebäudehöhe, keine Bauweise (da Gebäude länger als 50 m entstehen sollen) und keine Geschossflächenzahl festgesetzt, da das entbehrlich ist.</p>
überbaubare Grundstücksfläche	<p>Wie im bisher rechtskräftigen Plan wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen festgesetzt. Allerdings erfolgt nach nach Süden eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen, so dass die geplanten baulichen Erweiterungen der Gemeinbedarfseinrichtungen möglich sind und größere Teile der südlichen Grundstücksflächen zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gehören.. Durch textliche Festsetzung ist festgelegt, dass von den festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Treppen und Eingangsbereichen und -überdachungen bis zu 1,0 m abgewichen werden kann.</p>
Verkehrsflächen	<p>Die Festsetzung der Verkehrsflächen wird so angepasst, dass die künftige Straße Am Pulverberg als Straßenverkehrsfläche und die geplante Parkplatzfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "öffentlicher Parkplatz" festgesetzt werden. Damit sind die bisher dort teilweise festgesetzten allgemeinen Wohngebiete nicht mehr enthalten. Bei der dem öffentlichen</p>

Parkplatz ist zu berücksichtigen,

- dass maximal 35 Pkw-Stellplätze entstehen sollen,
- dass die anliegenden Grundstücke (Am Pulverberg 2-5) über die Fläche erschlossen werden,
- dass die Fläche nicht komplett versiegelt wird sondern einen größeren Anteil Vegetationsflächen enthalten wird.

4. Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes

4.1 Lärmschutz

Schalltechnische Einschätzung

Um die lärmtechnischen Auswirkungen der geplanten Parkplatzfläche für maximal 35 Stellplätze bewerten zu können, wurde im Auftrag der Gemeinde eine "Schalltechnische Einschätzung zur Parkplatzfläche des bebauungsplanes Nr. 001 'Miersdorf-Süd' in Zeuthen" (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, 08.05.2018) erarbeitet.

Die Einschätzung kommt zu folgendem Fazit:

Im Ergebnis der schalltechnischen Einschätzung werden folgende Bewegungshäufigkeiten auf der geplanten öffentlichen Stellplatzanlage Am Pulverberg unter der Annahme von 35 Stellplätzen gemäß 16. BImSchV als schalltechnisch verträglich eingeschätzt:

- 10 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde im Tageszeitbereich von 06:00 bis 22:00 Uhr
- 1 Bewegung pro Stellplatz und Stunde im Nachtzeitbereich von 22:00 bis 06:00 Uhr.

Am Mittwoch, den 11.04.2018 wurde zudem eine videogestützte Verkehrserhebung über einen Zeitraum von 24 h an einem Querschnitt der Straße Am Pulverberg direkt auf Höhe des bereits existierenden Parkplatzes durchgeführt. Durch die Verkehrserhebung lässt sich eine Aussage zur derzeitigen Größenordnung des Verkehrsaufkommens der Straße Am Pulverberg zwischen Dorfstraße und An der Korsopromenade ableiten. Es hat sich gezeigt, dass das höchste stündliche Verkehrsaufkommen an diesem Tag bei 30 Kfz/h in der Zeit von 17:00 - 18:00 Uhr lag. Im Nachtzeitbereich betrug das höchste stündliche Verkehrsaufkommen 8 Kfz/h zwischen 05:00 und 06:00 Uhr.

Aus schalltechnischen Gesichtspunkten beträgt die Maximalauslastung des öffentlichen Parkplatzes im Tageszeitbereich 350 Bewegungen pro Stunde und im Nachtzeitbereich 35 Bewegungen Stunde. Die aus schalltechnischer Sicht maximal mögliche Nutzung der Stellplatzanlage liegt somit deutlich über der Größenordnung des aktuellen Verkehrsaufkommens der Straße Am Pulverberg.

Somit ist festzustellen, dass die geplante Parkplatzfläche nicht zu ungerechtfertigten Lärmbeeinflussungen umliegender (Wohn-) Nutzungen führt.

4.2 Artenschutz

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

In einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Natur + Text GmbH, 13.04.2018) wurde die Belange des Artenschutzes behandelt. Schwerpunkt der Untersuchung war die kommunale Gemeinbedarfsfläche.

Im Ergebnis der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag angestellten Betrachtungen ist zu konstatieren, dass die Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für die Artengruppe der Baum- und Gebüschbrüter unter Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen abgewendet werden können.

Für die Artengruppe der Amphibien wird der Verbotstatbestand (Zugriffsverbot) gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG erfüllt, falls im Zuge der Vermeidungsmaßnahme V3 (Kontrolle auf die Anwesenheit von Amphibien) das Vorkommen von Tieren im UG festgestellt wird und damit eine Durchführung der Maßnahme V5 (Abfang von Amphibien) nötig wird.

Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist in diesem Fall in gesonderter Unterlage erforderlich.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen laut Artenschutzgutachten werden im Anhang an die textlichen Festsetzungen als Hinweise aufgenommen.

5. Planverfahren

5.1 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Innenentwicklung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes beschreibt eine Maßnahme der Innenentwicklung. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung darf gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Unter anderem darf die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nicht begründet werden, was im Fall der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 auch nicht erfolgt.

Verfahren nach § 13a BauGB

Auch die sonstigen unter § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben, unter anderem da weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demnach wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Ein Umweltbericht ist damit nicht Bestandteil dieser Begründung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist damit im Rahmen des Bauleitplanver-

fahrens nicht vorzunehmen. Eine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 4 BauGB besteht nicht. Somit sind bezüglich der 3. Änderung des Bebauungsplanes keine Eingriffsbilanzen vorzunehmen oder Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

6. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind:

- 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)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])