

Gemeinde Zeuthen

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

Begründung

08 / 2010

Auftraggeber:

Gemeinde Zeuthen, Schillerstraße 1
15738 Zeuthen
Tel.: 033762.753.0, E-Mail: gemeinde@zeuthen.de

Bearbeitung:

ews Stadtanierungsgesellschaft mbH
Grünberger Straße 26, 10245 Berlin
Tel.: 030.293811.0, E-Mail: info@ews-stadtsanierung.de

Inhalt

Plangebiet	2
Planungsanlass und -erfordernis	2
Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
Planverfahren	3
Festsetzungen	4

August 2010

Plangebiet

Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet Nr. 001 "Miersdorf-Süd" liegt im Südwesten des bebauten Gemeindegebietes Zeuthen.

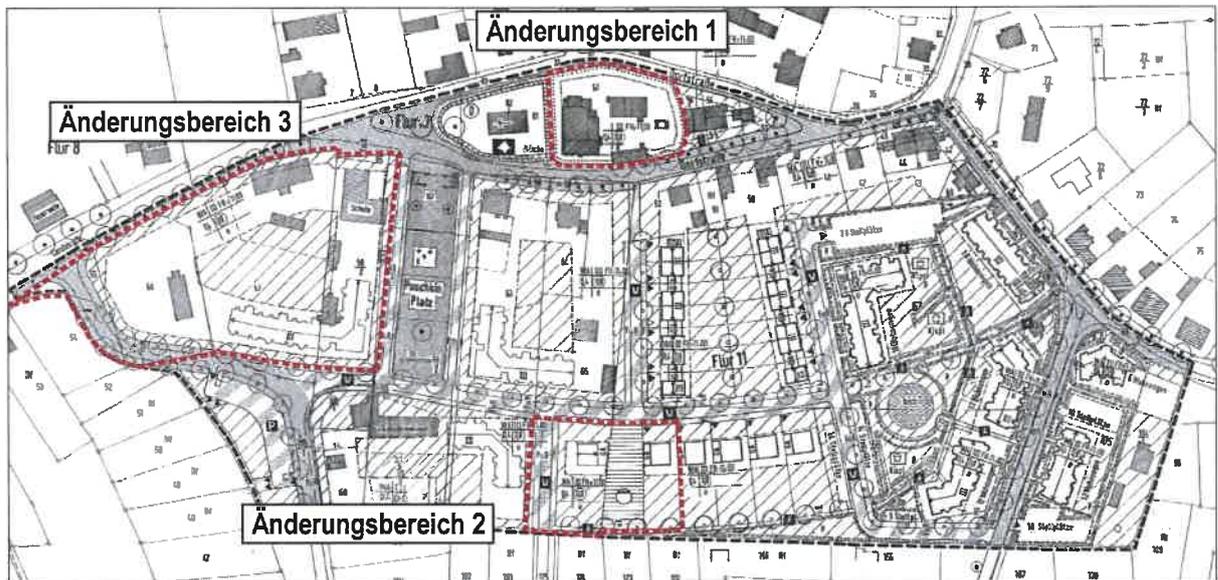
Planungsstand

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 001 war einer der ersten Bebauungspläne der Gemeinde, der Rechtskraft erlangt hat (1993). Durch den B-Plan wurde unter anderem Baurecht für Wohnungsneubau einschließlich der erforderlichen Erschließung südlich des Dorfgangers Miersdorf geschaffen. Ein großer Teil der Planung wurde schon verwirklicht. Der B-Plan wurde in einem kleinen Teilbereich (ehemaliges Rathaus Miersdorf) geändert. Die Änderung ist seit 1995 rechtskräftig.

Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der B-Planänderung erfolgt so, dass die erforderlichen Änderungen vorgenommen werden können. Die 2. Änderung des B-Planes umfasst 3 Änderungsbereiche:

- Änderungsbereich 1: Bereich Dorfstraße 35 auf dem Miersdorfer Dorfganger im Norden des Plangebietes
- Änderungsbereich 2: Am Feld 15/16 im Süden des Plangebietes
- Änderungsbereich 3: westlicher Teil des B-Plangebietes



Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung mit 3 Änderungsbereichen

Planungsanlass und -erfordernis

Anlass

Der Anlass der Planänderung ergibt sich aus den veränderten städtebaulichen Entwicklungszielen in Teilbereichen des Plangebietes bezüglich von Gemeinbedarfsstandorten, öffentlichen Grünflächen und der technischen und verkehrlichen Erschließung. Es handelt sich nicht um grundlegende Änderungen sondern um Präzisierungen in Teilbereichen.

Erfordernis Da von anstehenden Planänderungen private Grundstückseigentümer betroffen sind, die ihre kurzfristig geplanten und mit den aktuellen städtebaulichen Zielen der Gemeinde in Übereinstimmung stehenden Investitionen nur nach erfolgter Planänderung umsetzen können, wird der B-Plan Nr. 001 in drei Teilbereichen geändert.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen enthält in den Änderungsbereichen die Darstellung Wohnbauflächen. Im Änderungsbereich 3 ist an der Kindertagesstätte außerdem das Symbol "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" enthalten.

Im Falle der Festsetzung des Mischgebietes auf dem Grundstück Dorfstraße 35 (Änderungsbereich 1), der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und von Gemeinbedarfsflächen im Änderungsbereich 3 handelt sich um Präzisierungen auf der Ebene der Bebauungsplanung, die durch das Entwicklungsgebot (B-Plan ist aus dem FNP zu entwickeln) gedeckt sind. Der geänderte B-Plan kann also als aus dem FNP entwickelt gelten.

Planverfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes behandelt eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die unter § 13a (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 (2) Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Demnach wird auch im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Ein Umweltbericht ist damit nicht Bestandteil dieser Begründung.

Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (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 Bauleitplanverfahrens nicht vorzunehmen. Eine Ausgleichspflicht gem. § 1 a (4) BauGB besteht nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 001 die Satzung zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der Gemeinde Zeuthen (Baumschutzsatzung) gilt.

Beteiligungsverfahren und Abwägung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf der 2. B-Planänderung in der Fassung 03/2009 gingen Stellungnahmen ein, die - nach Abwägung - zu geringfügigen Änderungen der B-Planänderung führten und eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich machten. Betroffen waren u. a. ein Leitungsrecht im Änderungsbereich 2 und die Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen im Änderungsbereich 1.

Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf 11/2009 der B-Planänderung hatte erstmals die evangelische Kirchengemeinde eine Stellungnahme abgegeben und darin Aufschluss über ihre Planungen gegeben. Daraufhin wurde der Entwurf der B-Planänderung erneut geändert. Diese Änderung betraf die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet des Änderungsbereiches 3, die so angepasst wurde, dass die langfristig geplante Einordnung eines neuen zentralen Gemeindehauses möglich wird. Das vorhandene Gemeindehaus befindet sich teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, genießt aber Bestandsschutz

Die Beteiligung zum Entwurf 04/2010 der B-Planänderung erbrachte keinen weiteren Änderungsbedarf, so dass das Planverfahren abgeschlossen werden kann.

Festsetzungen

Änderungsbereich 1

Auf dem Grundstück Dorfstraße 35 wird - statt bisher Fläche für den Gemeinbedarf - die Nutzungsart Mischgebiet festgesetzt, da auf der in Privatbesitz befindlichen Fläche keine Gemeinbedarfseinrichtung mehr geplant ist. Diese Nutzungsart entspricht der in der vorhandenen Baustruktur zu verwirklichenden Mischung aus Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten wird aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Der im Bestand vorhandene Durchgang über den Dorfanger an der westlichen Grenze des Änderungsbereiches wird in einer Breite von 2,0 m als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt, um auch langfristig den öffentlichen Durchgang zu gewährleisten.

Die benachbarten Flächen bleiben gemäß rechtskräftigem B-Plan Allgemeines Wohngebiet (östlich) und Gemeinbedarfsfläche - Kirche (westlich).

Gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan wurden die Baugrenzen so geändert, dass die vorhandenen ortsbildprägenden Gebäude erhalten werden können. Es ist darauf hinzuweisen, dass im Umfeld des Einzeldenkmals Dorfkirche Miersdorf der Umgebungsschutz gemäß BbgDSchG gilt und im Einzelfall eine denkmalrechtliche Erlaubnis auch in der Umgebung des Einzeldenkmals erforderlich sein kann.

Als Nutzungsmaß wird unter Berücksichtigung des nachnutzbaren Bestandes eine GRZ von 0,5, eine GFZ von 1,0 und 3 Vollgeschosse als Höchstzahl festgelegt.

Änderungsbereich 2

Im Änderungsbereich 2 kann die bisher festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen (vollbiologische Kleinkläranlage) wegen der veränderten technischen Erschließung entfallen und stattdessen - analog der benachbarten Flächen - als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" laut rechtskräftigem B-Plan an der westlichen Grenze des Änderungsbereiches 2 wird in der Breite auf 2,0 m reduziert und nur als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt. Die Erschließung aller anliegenden Grundstücke ist auch so gewährleistet.

Im Änderungsbereich 2 (Flurstücke 66/2 u. 66/3 betroffen) befindet sich ein öffentlicher Schmutzwasserkanal, der (einschließlich der Kontrollschächte) für Wartung/ Revisionen durch das Versorgungsunternehmen erreichbar sein muss. Zur Sicherung der Schmutzwasserableitung und als Voraussetzung für die Festlegung einer Grunddienstbarkeit ist ein Leitungsrecht zugunsten des Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverbandes und seiner Rechtsnachfolger festgesetzt.

Änderungsbereich 3

Im Änderungsbereich 3 wird eine größere Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die den vorhandenen Spiel- und Bolzplatz hinter der Bibliothek einschließt. Auf der Fläche soll der Spiel- und Bolzplatz erweitert werden und eine offene Regenwasserrückhaltung (naturnahe Gestaltung) eingeordnet werden.

Die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen Kindertagesstätte und Bibliothek werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit den entsprechenden Symbolen festgesetzt.

Gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan wurden die Baugrenzen so geändert, dass die vorhandenen Gebäude der Kindertagesstätte und der Bibliothek innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Westlich der Bibliothek beträgt die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche 15,0 bzw. 25,0 m (in Anlehnung an die Gebäudetiefe auf dem Grundstück Dorfstraße 21). Das

vorhandene Gemeindehaus befindet sich teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, genießt aber Bestandsschutz. Die evangelische Kirche plant langfristig die Errichtung eines neuen modernen Gemeindehauses, das mit bis zu 25 m Bautiefe an der Dorfstraße eingeordnet werden kann.

Die im rechtskräftigen B-Plan enthaltene Anbindung der Straße Am Pulverberg an die Landesstraße (Dorfstraße) entfällt durch die Planänderung (stattdessen allgemeines Wohngebiet wie die benachbarten Flächen), da sie entbehrlich ist und wegen der vorhandenen Topografie nur sehr aufwändig zu realisieren wäre.

Der Änderungsbereich befindet sich an der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 402 (Dorfstraße). In Analogie zu den Ergebnissen der "Lärmtechnischen Untersuchung für das B-Planverfahren "Wüstemarker Weg" (Ing.-Büro Hoffmann-Leichter; 05/2009) zu Schallimmissionen aus dem Verkehr der L 402 ist festzustellen, dass im straßennahen Bereich der L402 mit Außenlärmpegeln zu rechnen ist, die dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 entsprechen. Somit sind zum Schutz vor verkehrslärmbedingten Beeinträchtigungen der Wohnnutzung erhöhte schalltechnische Anforderungen an Gebäudeaußenbauteile zu berücksichtigen. Eine entsprechende textliche Festsetzung fordert für eine Tiefe von 20 m ab Straßenbegrenzungslinie (L 402) im allgemeinen Wohngebiet, dass das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile für Aufenthaltsräume die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für den Lärmpegelbereich IV zu erfüllen hat. Diese Festsetzung gilt für die der Straße zugewandten Gebäudeseiten.