

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 "Heinrich-Heine-Straße"

12/2012

## -- Begründung --

---

### Anlass und Erfordernis

Das Bebauungsplangebiet Nr. 118 "Heinrich-Heine-Straße" liegt im nördlichen Teil der Gemeinde Zeuthen. Inhalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für eine Wohnanlage mit seniorengerechten Wohnungen auf bis zum ursprünglichen Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes unbebauten Flächen. Der Bebauungsplan befindet sich gegenwärtig in der Verwirklichung.

In Absprache und Übereinkunft zwischen dem Investor der Wohnanlage und der Gemeinde Zeuthen soll die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich), die die Baugebiete erschließt, nunmehr als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt werden. Das erfordert die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

### Inhalt der Änderung

Der Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes ist, die festgesetzte "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)" zu ändern in "private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)". An der Geometrie der Verkehrsfläche werden keine Änderungen vorgenommen.

Die Änderung der Festsetzung geht einher mit der vorgesehenen vertraglichen Änderung zwischen dem Investor der Wohnanlage und der Gemeinde in Bezug auf die Herstellung und Unterhaltung der Erschließungsfläche.

Da an die "private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)" Flächen anbinden, die durch textliche Festsetzung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind, werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes auch für die "private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)" Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit (einschließlich von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen) bzw. zugunsten der

Medienträger festgesetzt. Diese Festsetzung wird als textliche Festsetzung Nr. 8 eingefügt. Die Erschließung der Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der anliegenden Grundstücke ist durch die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte oder durch grundbuchlich gesicherte beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Flurstück 4/40) gesichert.

Durch die geänderte Festsetzung (private statt öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) ändern sich auch die Anforderungen hinsichtlich der Belange der Feuerwehr, da für Bebauung vorgesehene Teilflächen ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche (Heinrich-Heine-Straße) entfernt sind. Die festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) erfüllt die Anforderungen der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" hinsichtlich der Anforderungen bezüglich Breite und Kurvenradien. Die rechtliche Sicherung der Benutzbarkeit durch die Feuerwehr und andere Einsatzfahrzeuge ist durch die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gewährleistet, das die Grundlage für die grundbuchliche Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplanes bildet.

Die Ausbildung bzw. der Nachweis erforderlicher Feuerwehrbewegungsflächen gem. § 5 Abs. 3 BbgBO kann auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen, auf denen teilweise Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt sind. Die Darstellung oder Festsetzung von Bewegungsflächen für die Feuerwehr im Bebauungsplan ist nicht erforderlich und nicht üblich sondern im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplanes (gemäß der Änderung) nachzuweisen und rechtlich zu sichern (beschränkte persönliche Dienstbarkeit).

### Planverfahren

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 m<sup>2</sup> 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.

Zum Entwurf 06/2012 der Bebauungsplanänderung erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie das Einräumen der Möglichkeit für die Öffentlichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Planung zu äußern. Daraufhin führten Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu einer geringfügigen Änderung des Entwurfes der Planänderung (in Bezug auf die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes). Auf Grundlage des geänderten Entwurfes der Bebauungsplanänderung (09/2012) erfolgte die öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung von berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, woraus sich kein weiterer Änderungsbedarf an der Planung ergab. Im gesamten Änderungsverfahren gingen im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

## **Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanänderung**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])