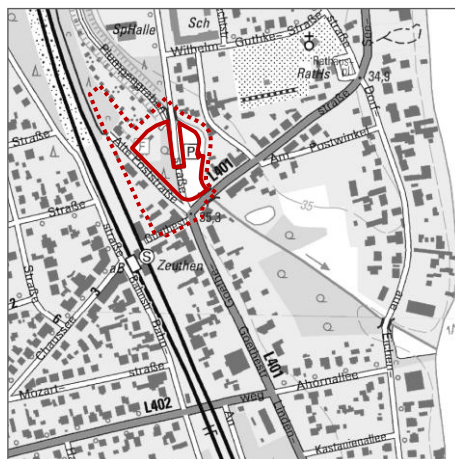


Gemeinde Zeuthen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 "Kastanienpassage"



Begründung

August 2014

EWS Stadtanierungsgesellschaft mbH

Gemeinde Zeuthen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 "Kastanienpassage"

Begründung

08/2014

Auftraggeber:

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

August 2014

Inhalt

1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Plangebiet	4
2.1. Geltungsbereich der Änderung	4
2.2. Bestandssituation, bisheriger Planungsstand	5
2.3. Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3. Wesentlicher Inhalt der 1. Planänderung und Begründung der Festsetzungen	8
3.1. Intention der Planänderung, Planungskonzeption	8
3.2. Gemeinbedarfsnutzung, Art der baulichen Nutzung	10
3.3. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	11
3.4. Erschließung	12
3.5. Grünfestsetzungen	14
3.6. Textliche Festsetzungen, Hinweise	15
4. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes	15
4.1. Artenschutzrechtliche Belange	15
4.2. Sonstige Auswirkungen	16
5. Planverfahren	17
5.1. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB	17
5.2. Einleitungsbeschluss	17
5.3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ...	18
5.4. Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss	18
6. Rechtsgrundlagen	19

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Veranlassung

Der seit 28.06.2006 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 120 "Kastanienpassage" sieht unter anderem eine bauliche Neufassung des Kreuzungsbereiches Goethestraße/ Alte Poststraße, die Bebauung des jetzigen Parkplatzes Schulstraße und Parkplätze (P+R) an der Schulstraße und an der Alten Poststraße vor.

Inzwischen entspricht der Bebauungsplan nicht mehr vollständig den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Die aktuellen Planungsziele ergeben sich aus dem "Städtebaulichen Rahmenplan Zentrum Zeuthen - Fortschreibung 2013", der durch die Gemeindevertretung am 26.06.2013 beschlossen wurde. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der geänderten Planungsziele geschaffen werden.

Erforderlichkeit

Unter anderem will die Gemeinde kurzfristig bauliche Änderungen im Bereich der Feuerwehr vornehmen sowie mittelfristig die Erschließung am südlichen Ende der Schulstraße und die Nutzungen zwischen Schulstraße und dem Selchower Flutgraben bzw. der Landesstraße L 401 anders als im rechtskräftigen Bebauungsplan gestalten. Da dies den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entspricht, muss er geändert werden. Daher hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 16.10.2013 den Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

2. Plangebiet

2.1. Geltungsbereich der Änderung

Lage des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet Nr. 120 "Kastanienpassage" der Gemeinde Zeuthen liegt im Zentrumsbereich Zeuthen östlich angrenzend an die Bahnflächen und nordöstlich des S-Bahnhofes Zeuthen. Das Plangebiet wird tangiert durch die Landesstraße 401 (Goethestraße) und außerdem erschlossen durch die Schulstraße, die Alte Poststraße und die kommunale Goethestraße (Verbindung von der L 401 zum S-Bahnhof). Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 2,5 ha.

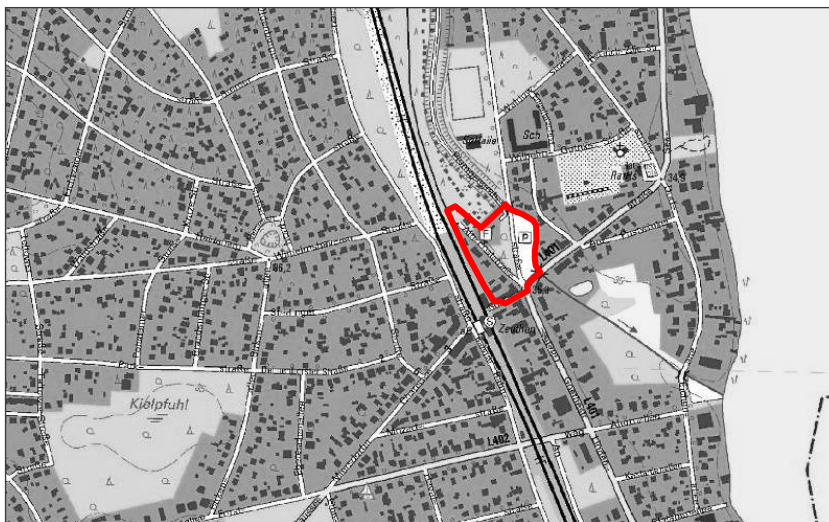


Abb.: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 120 "Kastanienpassage" in der Gemeinde Zeuthen

lage" festgesetzt. Südlich des alten Feuerwehrgebäudes ist als Baukörperausweisung eine Neubaumöglichkeit enthalten. 2007 wurde dort der Erweiterungsbau der Feuerwehr errichtet.

Südlich daran schließt sich bis zur Einmündung der Straßenverkehrsfläche der Schulstraße in die Alte Poststraße ein kleines Mischgebiet an mit einer Neubaumöglichkeit für ein Gebäude. Diese Fläche ist unbebaut.

Die Schulstraße ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt mit einer gegenüber der Bestandssituation etwas weiter nordwestlich angeordneten Einmündung in die Alte Poststraße.

Östlich und südöstlich der Schulstraße sind im Bereich des jetzigen Parkplatzes und auf der kleinen Grünfläche an der L 401/ Goethestraße von Nord nach Süd festgesetzt:

- ein allgemeines Wohngebiet mit einer durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche,
- eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche",
- ein Mischgebiet mit einer durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Kreuzungsbereich Goethe-/Schul-/ Alte Poststraße.

Parallel zum Selchower Flutgraben ist eine öffentliche Grünfläche "Parkanlage" sowie ein darin enthaltener uferbegleitender Weg festgesetzt (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg").

Weitgehend alle außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen und Fahrbahnen in Straßenverkehrsflächen vorhandenen Großbäume sind mit dem Symbol "Erhaltung von Bäumen" festgesetzt. Festsetzungen zum Lärmschutz ("Einzuhaltende Lärmpegelbereiche") resultieren aus den Verkehrslärmimmissionen.

Als nachrichtliche Übernahme ist gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 13.08.2004 zum "Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld" (aktuell in der Fassung der 24. Planänderung vom 25.07.2013) im Böschungsbereich am Selchower Flutgraben an der Brücke L 401 eine Fläche mit der Signatur "Grunderwerbsflächen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Flughafenausbau" enthalten. Es handelt sich um geplante gewässerbauliche Kompensationsmaßnahme, für die der Zugriff gewährleistet sein muss.

Flurstücksgrenzen, Eigentum

Die jetzigen Flurstücksgrenzen wurden nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 2006 teilweise schon den Nutzungsgrenzen laut Bebauungsplan angepasst und entsprechend neu festgelegt. (Vgl. Abbildung vor.)

Bei den Flächen im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich ausschließlich um kommunale Grundstücke.

Stand der Verwirklichung des Bebauungsplanes

Auf Grundlage des Bebauungsplanes wurden einige Vorhaben - innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes - bereits verwirklicht. Dazu gehören die beiden P+R-Plätze an der Alten Poststraße und westlich der Schulstraße, der Neubau des Gerätehauses der Feuerwehr an der Alten Poststraße sowie ein Lückenbau auf der südwestlichen Seite der Alten Poststraße (Hausnr. 2). Bisher nicht umgesetzt wurden die geplanten baulichen Nutzungen östlich der Schulstraße und im Einmündungsbereich der Schulstraße in die Alte Poststraße (L 401).

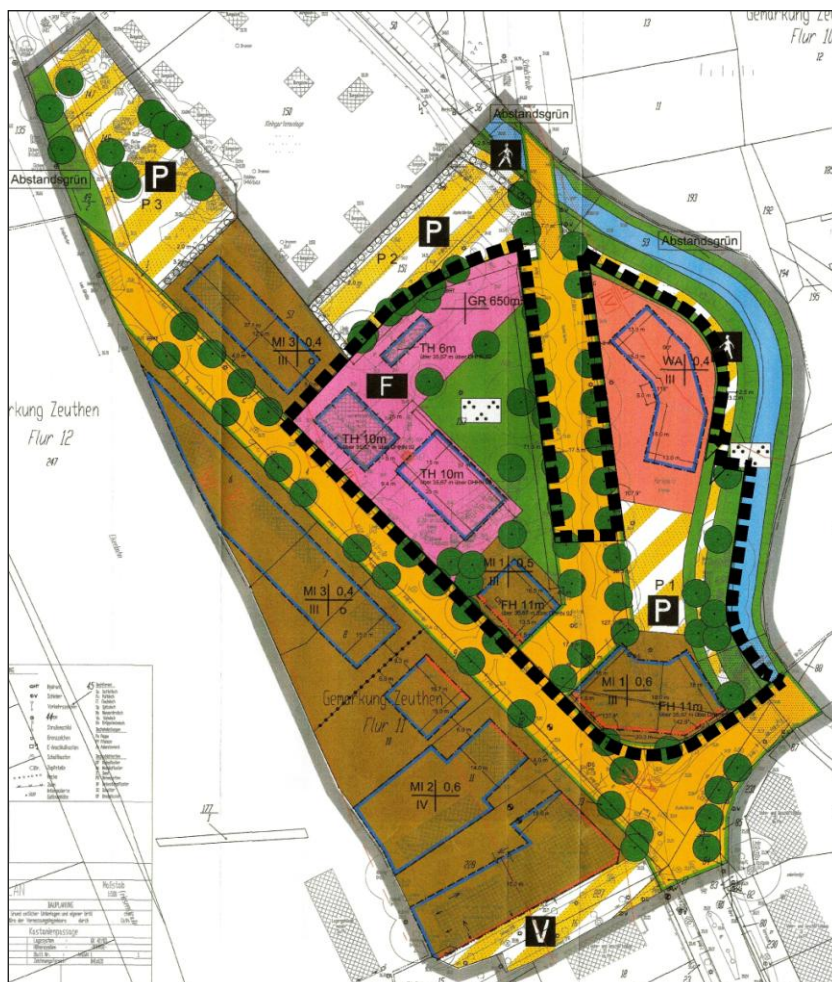


Abb.: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit Lage des Geltungsbereiches der 1. Änderung

2.3. Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ziele der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat der Gemeinde im Rahmen der Mitteilung der Ziele der Raumordnung zur vorgesehenen 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 04.02.2014 bestätigt, dass die Planänderung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung steht und auch eine angemessene Berücksichtigung der Grundsätze der Raumordnung erkennen lässt. Die Regionale Planungsstelle hat mitgeteilt, dass keine Einwendungen bestehen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Die Schulstraße ist durch Punktsignatur als "Wegebeziehung" gekennzeichnet. Das Gebot der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes gewahrt, da Mischgebiete und Gemeinbedarfsflächen sowie untergeordnete Grünflächen aus gemischten Bauflächen entwickelbar sind. (Vgl. nachfolgende Abbildung.)

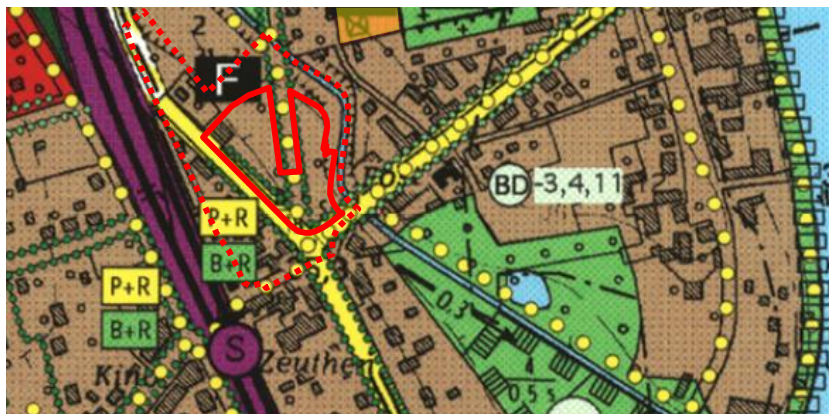


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gestrichelt) und des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

3. Wesentlicher Inhalt der 1. Planänderung und Begründung der Festsetzungen

3.1 Intention der Planänderung, Planungskonzeption

Ziel

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung der Festsetzungen an die aktuellen städtebaulichen Planungsziele für die Zentrumsentwicklung Zeuthen entsprechend dem "Städtebaulichen Rahmenplan Zentrum Zeuthen - Fortschreibung 2013". Das betrifft insbesondere den Zuschnitt und die Nutzbarkeit der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr sowie die Einordnung einer öffentlichen Platzfläche an der Goethestraße/ L 401 zwischen Selchower Flutgraben und Alte Poststraße. Es sollen nur die unbedingt erforderlichen Anpassungen von (zeichnerischen und textlichen) Festsetzungen vorgenommen werden.

Konzept

Abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan sind bauliche Erweiterungen der Feuerwehr erforderlich, die auf der im rechtskräftigen Plan vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche nicht umsetzbar wären. Daher soll - unter Einbeziehung der öffentlichen Grünfläche an der Schulstraße - die Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" vergrößert werden und die überbaubare Grundstücksfläche und das Maß der baulichen Nutzung an die aktuellen Erfordernisse angepasst werden.

Die ursprünglich vorgesehene bauliche Fassung der Einmündung der Alten Poststraße in die Goethestraße/ L 401 (bisher Mischgebiet) wird nicht weiter verfolgt. In diesem Bereich soll ein kleiner öffentlicher multifunktional nutzbarer Platz mit einer Größe von rund 40 x 50 m an der Goethestraße/ Ecke Einmündung Alte Poststraße/ Schulstraße eingeordnet werden, der sich zum Selchower Flutgraben hin öffnet. Der Uferbereich soll vom Platz aus erlebbar werden. Die Einmündung der Schulstraße in die Alte Poststraße wird etwas weiter nördlich festgesetzt, als im bisherigen Bebauungsplan.

Weitere Änderungen betreffen - abgeleitet aus dem städtebaulichen Rahmenplan - den Zuschnitt des Baugebietes an der Schulstraße, der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr", der öffentlichen Grünflächen sowie der Straßenverkehrsflächen und die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Zwischen Schulstraße und dem Grünbereich Selchower Flutgraben soll hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung statt des allgemeinen Wohngebietes ein Mischgebiet festgesetzt werden, was den Zielen des "Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Zeuthen" vom 14.12.2011 eher entspricht, denn diese Fläche ist als Potenzialfläche Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches "Ortszentrum Zeuthen".

Die nachfolgende Abbildung enthält schematisch die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wesentlichen einhergehenden Veränderungen hinsichtlich des Zuschnittes der Nutzungen und die Beschreibung der Änderungen.

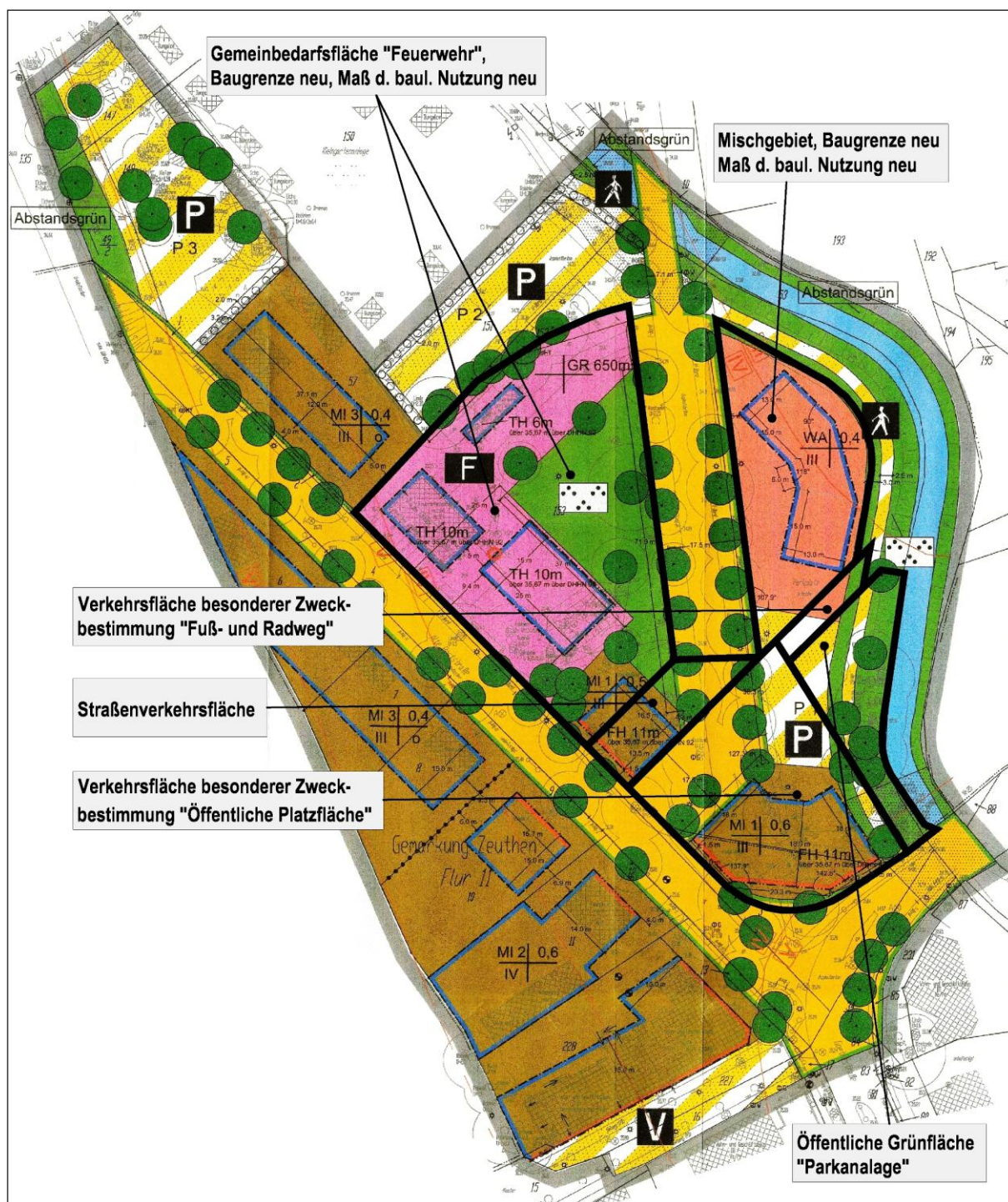


Abb.: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 120 "Kastanienpassage" (rechtskräftig seit 28.06.2006) mit Kennzeichnung des Flächenzuschnittes gemäß 1. Änderung des Bebauungsplanes

Bewertung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Das generelle Grundgerüst der Erschließung und Nutzung im gesamten Bebauungsplangebiet wird trotz der 1. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Verschiebung von Nutzungsgrenzen und eine Anpassung von Nutzungsarten entsprechend der aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde. Von etwas grundlegenderer Art ist die Änderung der städtebaulichen Lösung im Kreuzungsbereich Goethe-/Schul-/ Alte Poststraße, wo kein Baugebiet und eine entsprechende bauliche Fassung sondern eine öffentliche Platzfläche festgesetzt werden soll.

3.2. Gemeinbedarfsnutzung, Art der baulichen Nutzung

Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr"

Die Feuerwehr Zeuthen ist seit 2007 Stützpunktfeuerwehr im Land Brandenburg. Für die Feuerwehr wurde nach einer Überprüfung des vorhandenen Raum- und Flächenprogramms und der Anforderungen an ordnungsgemäße und ausreichend große Räumlichkeiten und Flächen ein Nutzungs- und Bauungskonzept entwickelt, das schrittweise konkretisiert und umgesetzt werden soll. Unter anderem sind kleinere bauliche Erweiterungen erforderlich, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind. Die baulichen Erweiterungen betreffen weniger eine umfassende Vergrößerung des Feuerwehrstandortes als vielmehr die Anpassung des Standortes an zeitgemäße Arbeitsbedingungen und technische Anforderungen.

Unter Einbeziehung der bisherigen öffentlichen Grünfläche an der Schulstraße und eines Teils des bisherigen Mischgebietes an der Alten Poststraße soll die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" vergrößert werden und umfasst eine Fläche von ca. 3.280 m².

Die baulichen Erweiterungen sind im Anschluss an die vorhandene Bebauung vorgesehen, vor allem südöstlich und nordwestlich an den Erweiterungsbau von 2007 anschließend. Die bisherige öffentliche Grünfläche "Parkanlage" bleibt weitgehend unbebaut und steht wie bisher für Übungen der Feuerwehr sowie für Veranstaltungen der Feuerwehr und der Gemeinde zur Verfügung. Es ist keine Einzäunung der Fläche vorgesehen.

Die grundsätzliche Erschließung des Grundstückes soll nicht verändert werden und erfolgt von der Alten Poststraße aus, zu der auch die Gebäude orientiert sind. Die vorhandene untergeordnete rückwärtige Zufahrt von der Schulstraße aus benachbart zur Zufahrt des Parkplatzes westlich der Schulstraße bleibt erhalten.

Die erforderlichen Stellplätze für die Feuerwehr sind auf dem Grundstück nachweisbar.

In Anpassung an die tatsächlich erfolgte bauliche Umsetzung wird im Norden der bisherigen Gemeinbedarfsfläche ein schmaler Streifen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche" festgesetzt und somit der benachbarten Fläche "öffentlichen Parkfläche" (außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung) zugeschlagen. Dabei handelt es sich lediglich um eine Anpassung an die vorhandene Nutzung.

Mischgebiet

Das Baugebiet westlich der Schulstraße wird mit minimal veränderter Abgrenzung als Mischgebiet MI 1 festgesetzt (ca. 1.325 m²). Das allgemeine Wohngebiet entfällt und damit auch alle textlichen Festsetzungen, die sich auf das allgemeine Wohngebiet bezogen haben, da kein weiteres allgemeines Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden ist.

Mit der Festsetzung Mischgebiet MI 1 wird den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde entsprochen, denn die Fläche ist als Potenzialfläche Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches "Ortszentrum Zeuthen". Ziel ist, in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept, eine möglichst publikumswirksame gewerbliche Nutzung im Bereich Einzelhandel (mit über die Versorgung des Gebietes hinausgehender Bedeutung) und Dienstleistungen, die der Lagegunst der Fläche entspricht, sowie Wohnungen. Es gilt außerdem die textliche Festsetzung 1.3 des (Original-) Bebauungsplanes, wonach im Erdgeschoss die Nutzung "Wohnen" nur ausnahmsweise zulässig ist, um die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss zu bevorzugen.

Gemäß textlicher Festsetzung 1.2 des (Original-) Bebauungsplanes sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Diese Festsetzung wird auch für das nun festgesetzte Mischgebiet MI 1 beibehalten; sie galt entsprechend auch für das bisherige allgemeine Wohngebiet an dieser Stelle.

Durch die Festsetzung des Mischgebietes ist auch die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben, wo die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Lärmschutz

Während des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung (Juni 2006, FIRU mbH Kaiserslautern) erarbeitet, die zu Festsetzungen zum Lärmschutz führte: Es wurden Lärmpegelbereiche ermittelt und darauf bezogene bauliche Lärmschutzparameter für Aufenthaltsräume in Wohnungen bzw. Büroräumen oder ähnliche Nutzungen festgesetzt. Diese Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht geändert.

3.3. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Mischgebiet MI 1

Entsprechend der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan für die Mischgebiete MI 1 wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet MI 1 an der Schulstraße mit 0,6 festgesetzt und die Zahl der Vollgeschosse mit III als Höchstmaß; dabei ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.4 des ursprünglichen Bebauungsplanes das oberste Vollgeschoss (sofern nicht Erdgeschoss) als Dach- oder Staffelgeschoss auszubilden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen mit einem Abstand von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt und die rückwärtige Baugrenze in einem Abstand von 19 m von der Straßenbegrenzungslinie aus. Da eine Bauweise nicht festgesetzt wird (wie bisher im allgemeinen Wohngebiet) sind sowohl ein oder mehrere Baukörper in offener oder in geschlossener Bauweise möglich. Da die Fläche nicht sehr groß ist, bietet sich eine Bebauung mit nur einem oder mit zwei Baukörpern (z. B. einseitig angebaut) an.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.5 des (Original-) Bebauungsplanes sind oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze im Mischgebiet MI 1 (vormals allgemeine Wohngebiet) nur bis zu einer Tiefe von 20 m ab Straßenbegrenzungslinie zulässig, um die in Grabennähe gelegenen Grundstücksflächen von Bebauung freizuhalten. Im Übrigen sind die Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen.

Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr"

Das Maß der baulichen Nutzung auf der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" wird - wie im rechtskräftigen Bebauungsplan - durch die Grundfläche als Höchstmaß sowie durch Traufhöhen festgesetzt. Die festgesetzten Traufhöhen (10 m bzw. 6 m über dem festgesetzten Bezugspunkt) orientieren sich am Bestand und werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert. Die Bezugshöhe wird eindeutig mit 35,67 m ü. NHN festgesetzt.

Die Grundfläche wird auf 1.000 m² angepasst unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Ergänzungen. Ebenso wird die textliche Festsetzung Nr. 1.7 konkretisiert, wonach die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 100% (bisher 150%) überschritten werden darf.

Die überbaubare Grundstücksfläche auf der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" wird durch Baugrenzen definiert, die den vorhandenen Bestand und die geplanten baulichen Erweiterungen im Bereich des vorhandenen Erweiterungsbaus relativ eng umschließen. Die Grünfläche an der Goethestraße liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Der Abstand der Baugrenze zur nordwestlichen Grundstücksgrenze beträgt 2,5 m, so dass erforderlichenfalls an der Nordwestseite des alten Feuerwehrgebäudes eine Treppe anbaubar ist, wobei die bauordnungsrechtlichen und nachbarrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sein müssen. Die Möglichkeit des Erhaltes des alten Feuerwehrgebäudes, das nach Mitteilung des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum möglicherweise die Voraussetzungen als Baudenkmal erfüllt, ist durch die Festsetzungen gewährleistet.

Bauhöhenbeschränkung

Durch die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen (wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan) auf maximal 3 Vollgeschosse (MI 1) bzw. maximal 10 m Traufhöhe (Gemeinbedarfsfläche) ist gesichert, dass luftrechtliche Belange nicht betroffen sind.

3.4. Erschließung

Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie

Die Einmündung der Schulstraße in die Alte Poststraße wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan um ca. 15 m (Mittelachse) nach Nordwesten bis an die neue Grenze der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr verschoben, wodurch Platz für die Einordnung des geplanten multifunktional nutzbaren Platzes südöstlich anschließend gewonnen werden kann. Die Breite der Straßenverkehrsfläche zwischen den Straßenbegrenzungslinien beträgt 12 m. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Nebenanlagen der südöstlichen Straßenseite (Fußgänger, Radfahrer) für dieses Straßenstück ganz oder teilweise auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Platzfläche (Aufenthaltsfunktion, Fußgänger, Radfahrer)" liegen können.

Die übrigen Straßenverkehrsflächen sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Platzfläche (Aufenthaltsfunktion, Fußgänger, Radfahrer)" wird zwischen der Einmündung der Schul- in die Alte Poststraße, der Goethestraße/ L 401 und dem Grünbereich am Selchower Flutgraben festgesetzt. Dafür entfallen das Mischgebiet, die Straßenverkehrsfläche Schulstraße und die Verkehrsfläche besonderer

Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche" im rechtskräftigen Bebauungsplan. Die "öffentliche Parkfläche" wäre ohnehin eher für das bisher geplante Mischgebiet an der Einmündung Goethestraße/ Alte Poststraße wirksam geworden, denn dort wäre die Einordnung oberirdischer Stellplätze kaum möglich gewesen.

Die kleine multifunktional nutzbare Platzfläche soll als ein zentraler Ort der Kommunikation und Identifikation im Zentrum Zeuthen vorrangig durch Fußgänger und Radfahrer genutzt werden und dem Aufenthalt, der Repräsentation und als Veranstaltungsort sowie für Übungen der Feuerwehr und ähnliches dienen. Dieser Platz ist so gelegen, dass er gut frequentiert wird (u. a. Schulweg) und auch von Ortsfremden wahrgenommen werden kann und damit auch der Präsentation dienen soll. Der Platz öffnet sich zum Böschungsbereich des Selchower Flutgrabens. Bei der Umsetzung könnten die Gehwegbereiche der Schulstraße, der Alten Poststraße und der Goethestraße in die Platzgestaltung einbezogen werden.

Die bauliche Gestaltung und die Nutzung sind abzustimmen auf die Anforderungen

- des detailliert zu ermittelnden Nutzungsspektrums,
- der Verkehrssicherheit,
- des Planfeststellungsbeschlusses zum "Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld" im Böschungsbereich am Selchower Flutgraben an der Brücke L 401,
- der Gewässerunterhaltung des Selchower Flutgrabens.

Von der nördlichen Ecke der festgesetzten "Platzfläche" führt nach Nordosten der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzte Weg auf den im rechtskräftigen Bebauungsplan vorhandenen grabenbegleitenden Weg.

Nördlich der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" wird ein schmaler Streifen der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche" zugeschlagen, was der bereits vorhandenen Nutzung entspricht.

Charakter der Verkehrsflächen

Bei den gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um öffentliche (Verkehrs-) Flächen.

Technische Erschließung

Die Versorgungsanlagen und -leitungen der technischen Erschließung befinden sich in den vorhandenen Straßenräumen und im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Vor der Änderung von Erschließungsflächen im Zuge der Planverwirklichung sind die zuständigen Versorgungsunternehmen rechtzeitig einzubeziehen.

3.5. Grünfestsetzungen

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Während des Verfahrens zur Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Der Grünordnungsplan mit Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bildete die Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes und für die Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen. Die Ausgleichsmaßnahmen liegen teilweise außerhalb des Bebauungsplangebietes: Pflanzung von Bäumen, naturnahe Sanierung des Regenrückhaltebeckens Forstallee/ Mittelpromenade und wurden den Eingriffsflächen prozentual zugeordnet.

Baumerhalt

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden fast alle vorhandenen (Groß-) Bäume, die sich nicht innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen (Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr", MI 1 im Kreuzungsbereich Alte Poststraße/ Goethestraße) befinden, als zu erhaltende Bäume zeichnerisch festgesetzt ("Erhaltung von Bäumen"). Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft das 20 Bäume. Davon werden gemäß 1. Änderung des Bebauungsplanes 11 Bäume nicht mehr als zu erhaltend festgesetzt, da sie im Bereich der baulichen Erweiterung und Zufahrtsbereich der Feuerwehr liegen (4 Bäume) oder im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Platzfläche" liegen (5 Bäume) oder nicht mehr vorhanden sind (2 Bäume im Bereich der bisherigen öffentlichen Grünfläche "Parkanlage"). Das bedeutet nicht, dass diese Bäume im Einzelfall nicht doch erhalten werden können (z. B. im Bereich der geplanten Platzfläche), was sich erst bei der Planverwirklichung herausstellen wird.

Zu beachten ist, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes die "Satzung zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der Gemeinde Zeuthen (Baumschutzsatzung)" vom 19.12.2007 gilt, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes aufgestellt wurde und vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm, gemessen in einer Höhe von 1,3 m über dem Erdboden sowie freiwachsende Hecken und Großsträucher mit einer Höhe von Mindestens 2 m generell unter Schutz stellt. Im Hinblick auf die Gehölzerhaltung ist die Anwendung der gemeindlichen Baumschutzsatzung im Bebauungsplangebiet ausreichend und gewährleistet Ersatzpflanzungen an geeigneter Stelle.

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Anforderungen siehe die Ausführungen weiter unten.

Baumpflanzungen

Die textliche Festsetzung Nr. 2.5 schreibt 12 Baumpflanzungen im Plangebiet vor und wird dahingehend geändert, dass statt der "öffentlichen Parkfläche P1" die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Platzfläche" eingesetzt wird und die Mischgebiete MI 1/ und oder das allgemeine Wohngebiet (im rechtskräftigen Bebauungsplan 2 Mischgebiete und das allgemeine Wohngebiet) ersetzt werden durch das Mischgebiet MI 1. Damit ist die Pflanzvorschrift hinsichtlich des Umfangs analog gesichert wie im rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Umsetzung kann gesichert werden, da beide Flächen sich im Eigentum der Gemeinde befinden.

Zuordnungsfestsetzungen

Gemäß Grünordnungsplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurden die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen, die unter Hinweise nach den textlichen Festsetzungen aufgeführt sind, prozentual den Eingriffsflächen zugeordnet, was in der textlichen Festsetzung 2.7 geregelt ist. Da sich die Flächenzu-

schnitte durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ändern, wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes auch die prozentuale Zuordnung zu Ausgleichsmaßnahmen entsprechend angepasst.

3.6. Textliche Festsetzungen, Hinweise

Änderung der textlichen Festsetzungen und Hinweise

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes werden wie in den vorstehenden Punkten beschrieben geändert.

Hinweise

Die Hinweise des Bebauungsplanes tragen keinen Normcharakter. Sie weisen auf zusätzlich zu den Festsetzungen geltende, im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplans zu beachtende Rechtsvorschriften hin.

Um auf die erforderliche Verfahrensweise zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (Vgl. Punkt 4.1) hinzuweisen wird, folgender Hinweis ergänzt (Nr. 13.):

"Baumfällungen vom 01.3 bis 30.09. sind auszuschließen. Vor Baumfällungen und vor Gebäudeabbrüchen sind die betroffenen Bäume und Gebäude hinsichtlich der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 BNatSchG zu überprüfen. Die Untere Naturschutzbehörde ist über die jeweiligen Ergebnisse in Kenntnis zu setzen."

4. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

4.1. Artenschutzrechtliche Belange

Artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, inwieweit durch die geänderten Festsetzungen im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sein könnten.

Das generelle Grundgerüst der Erschließung und Nutzung im gesamten Bebauungsplangebiet wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht grundlegend verändert. Dadurch ist durch die geänderten Festsetzungen gegenüber dem bisherigen Planungsstand auch keine zusätzliche Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG zu erwarten.

Um sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG verletzt werden, werden die Hinweise des Bebauungsplanes dahingehend ergänzt, dass Baumfällungen vom 01.3 bis 30.09. auszuschließen sind und dass vor eventuellen Baumfällungen und Gebäudeabbrüchen die betroffenen Bäume und Gebäude hinsichtlich der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 BNatSchG zu überprüfen sind und dass die Untere Naturschutzbehörde über die jeweiligen Ergebnisse in Kenntnis zu setzen ist.

Dies eröffnet der Unteren Naturschutzbehörde die Möglichkeit, bei begründetem Verdacht von Bauherren bei geplanten Baumfällungen oder Gebäudeabbrüchen die Vorlage von Angaben zum Vorkommen besonders geschützter Arten bzw. zu deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu verlangen. Dazu sind in der Regel keine umfangreichen Artenschutzgutachten erforderlich. Meist ist eine qualifizierte Inaugenscheinnahme und Dokumentation des Er-

gebnisses ausreichend, um die Untere Naturschutzbehörde in die Lage zu versetzen, um über erforderliche Vermeidungsmaßnahmen oder Ausnahmen zu entscheiden.

4.2. Sonstige Auswirkungen

Parkplatzsituation

Schon im rechtskräftigen Bebauungsplan war der Wegfall des unbefestigten Parkplatzes Schulstraße vorgesehen, der gegenwärtig als P+R-Platz genutzt wird. Als Ersatz für die entfallenden Pkw-Stellplätze an der Schulstraße wurden - entsprechend der Bebauungsplanfestsetzungen - bereits die P+R-Plätze an der Alten Poststraße und westlich der Schulstraße (nördlich der Feuerwehr) angelegt. Diese Stellplatzanlagen sind gegenwärtig nicht vollständig ausgelastet. Weiterhin ist gemäß dem "Städtebaulichem Rahmenplan Zentrum Zeuthen - Fortschreibung 2013" parallel der Bahn auf der Fläche der ehemaligen Ladestraße (kommunales Grundstück) das Anlegen eines weiteren P+R-Platzes (Finanzierung unter Inanspruchnahme von Fördermitteln) vorgesehen. Der langfristig vorgesehene Wegfall des Parkplatzes an der Schulstraße kann dadurch kompensiert werden.

Der durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes entfallende Parkplatz "P 1" (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche") an der Einmündung östlich der Schulstraße fällt in dieser Gesamtbetrachtung nicht ins Gewicht, da er vorwiegend für das ursprünglich geplante Mischgebiet MI 1 wirksam geworden wäre und nicht zur Entspannung der P+R-Situation insgesamt beigetragen hätte.

Lärmauswirkungen

Die kleine öffentliche Platzfläche soll als ein zentraler Ort der Kommunikation und Identifikation im Zentrum Zeuthen vorrangig durch Fußgänger und Radfahrer genutzt werden und dem Aufenthalt, der Repräsentation und zu ausgewählten Zeitpunkten (tags) als Veranstaltungsort sowie für Übungen der Feuerwehr und ähnlichem dienen. Damit sind im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen (geplant war im Mischgebiet ein Wohn- und Geschäftshaus und ein kleiner Parkplatz) die Geräuschauswirkungen als verträglich einzustufen und fallen tendenziell sogar geringer aus, da der z. B. der An- und Abfahrtverkehr des ursprünglich geplanten Wohn- und Geschäftshauses entfällt. Die Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" und die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich wegen der geplanten baulichen Erweiterungen auf dem Feuerwehrgrundstück, die auf der im rechtskräftigen Plan vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche nicht umsetzbar wären. Die erforderlichen baulichen Erweiterungen ergeben sich aufgrund von Flächendefiziten in den Bereichen Umkleide, Sanitär, Aufenthalt/ Schulung sowie von zu geringen Sicherheitsabständen und nicht kreuzungsfreien Verkehrswegen. Eine größere Zahl an Fahrzeugen oder ein umfangreicherer Einsatz- oder Zuständigkeitsbereich gegenüber dem Bestand ist nicht vorgesehen. Die Zufahrt der Einsatzfahrzeuge ist nach wie vor zur Alten Poststraße orientiert. Es werden also lediglich die Nutzungen auf dem Grundstück neu organisiert (u. a. keine Fahrzeugunterbringung mehr im alten Feuerwehrgebäude).

Somit ist festzustellen, dass durch die Änderungen der Festsetzungen keine über das Maß der bisher rechtskräftigen Festsetzungen hinausgehenden Störungen bzw. Lärmbelästigungen bzw. Lärmauswirkungen im Plangebiet zu erwarten sind.

5. Planverfahren

5.1. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB

Innenentwicklung

Die 1. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 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 Bauleitplanverfahrens nicht vorzunehmen. Eine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 4 BauGB besteht nicht.

Somit sind bezüglich der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Eingriffsbilanzen vorzunehmen oder Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Die bereits bestehenden Ausgleichsfestsetzungen gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan bleiben bestehen und werden hinsichtlich der prozentualen Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu Eingriffsflächen auf die neuen Flächenzuschnitte der Eingriffsflächen umgerechnet (textl. Festsetzung Nr. 2.7).

5.2. Einleitungsbeschluss

Am 16.10.2013 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 "Kastanienpassage" gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen vom 18.12.2013 öffentlich bekanntgemacht.

5.3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 02.01.2014 bis 17.02.2014 nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen vom 18.12.2013 durchgeführt. Innerhalb dieser Frist ging eine Stellungnahme ein, dessen Inhalt in der Abwägung behandelt wurde.

Behörden

Mit Schreiben vom 02.01.2014 der Gemeinde Zeuthen wurden insgesamt 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zur Unterrichtung über die Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung beteiligt und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert. Gleichzeitig erfolgte die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und der Regionalen Planungsgemeinschaft.

Die in den eingegangenen Stellungnahmen enthaltenen Hinweise und Anregungen wurden durch die Gemeindevertretung am 09.04.2014 geprüft. Das Ergebnis ist in die Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes, Fassung 04/2014 eingeflossen.

5.4. Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes 04/2014 wurde vom 11.06. 2014 bis 10.07.2014 durchgeführt nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen vom 03.06.2014. Innerhalb dieser Frist gingen keine Stellungnahmen ein.

Behörden

Mit Schreiben vom 16.06.2014 der Gemeinde Zeuthen wurden die schon zur frühzeitigen Beteiligung einbezogenen 27 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zum Entwurf 04/2014 der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats angeschrieben.

Die in den eingegangenen Stellungnahmen enthaltenen Hinweise und Anregungen wurden durch die Gemeindevertretung am 24.09.2014 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung führte - mit Ausnahme redaktioneller Anpassungen der Änderung der textlichen Festsetzungen und Hinweise - zu keiner Änderung Planung, so dass ebenfalls am 24.09.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen wurde.

6. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 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. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39]).