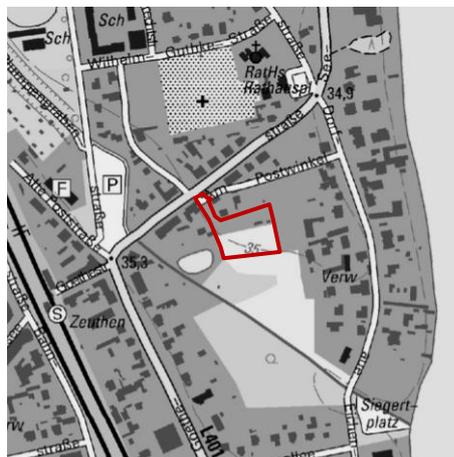


Gemeinde Zeuthen

Bebauungsplan Nr. 134 "Am Postwinkel"



Begründung

Juni 2015

EWS Stadtanierungsgesellschaft mbH

Gemeinde Zeuthen

**Bebauungsplan Nr. 134
"Am Postwinkel"**

Begründung

06/2015

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

Juni 2015

Inhalt

1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Plangebiet	4
2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
2.2 Bestandssituation	5
2.3 Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2.4 Sonstige Plangrundlagen	9
3. Wesentlicher Planinhalt und Begründung der Festsetzungen	10
3.1 Intention des Planes, Planungskonzeption	10
3.2 Art der baulichen Nutzung	10
3.3 Erschließung	11
3.4 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	14
3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzung	14
3.6 Grünfestsetzungen	14
3.7 Textliche Festsetzungen, Hinweise	15
4. Auswirkungen des Bebauungsplanes	16
4.1 Artenschutzrechtliche Belange	16
4.2 Sonstige Auswirkungen	18
5. Planverfahren	18
5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB	18
5.2 Einleitungsbeschluss	19
5.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ...	19
5.4 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ...	19
5.5 Abwägung und Satzungsbeschluss	20
6. Rechtsgrundlagen	20

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Veranlassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Grundstückseigentümer der unbebauten Grundstücke Am Postwinkel 3, 4 und 5 bei der Gemeinde beantragt. Ziel ist Schaffung von Planungsrecht zur Errichtung von je einem Einfamilienhaus auf den Grundstücken in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Rahmenplan Zentrum Zeuthen - Fortschreibung 2013. Im Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche als Baufläche dargestellt.

Erforderlichkeit

Gegenwärtig handelt es sich bei den Grundstücksflächen um an den Innenbereich angrenzende Außenbereichsflächen, die nicht bebaubar sind. Da die grundsätzliche Erschließung durch die Straße Am Postwinkel vorhanden ist und die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen enthalten sind, ist für die Entwicklung der Flächen zu Bauland und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Gemeindevertretung Zeuthen hat daher am 24.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Lage und Größe des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet Nr. 134 "Am Postwinkel" der Gemeinde Zeuthen liegt im Zentrumsbereich Zeuthen südöstlich der Goethestraße (L 401) und westlich Baugrundstücke der ehemaligen Dorfanlage Zeuthen (Dorfau) und hat eine Flächengröße von ca. 0,5 ha.



Abb.: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 134 "Am Postwinkel" im Zentrum Zeuthen östlich der Bahnstrecke

Räumlicher Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt in der Flur 11 der Gemarkung Zeuthen und umfasst die kommunale Straße Am Postwinkel (Flurstücke 97, 103, 274, 275) und südlich anschließend eine unbebaute Fläche, bestehend aus den Flurstücken 266, 267, 268, 269, 271, 272 und 273. Innerhalb des Plangebietes wurden in der jüngsten Vergangenheit während der Aufstellung des Bebauungsplanes im Vorgriff auf die Verwirklichung des Bebauungsplanes neue Flurstücksgrenzen gebildet und das Liegenschaftskataster entsprechend fortgeschrieben. Das betrifft unter anderem den geplanten öffentlichen Weg im Bereich der neu gebildeten Flurstücke 266, 268 und 270.

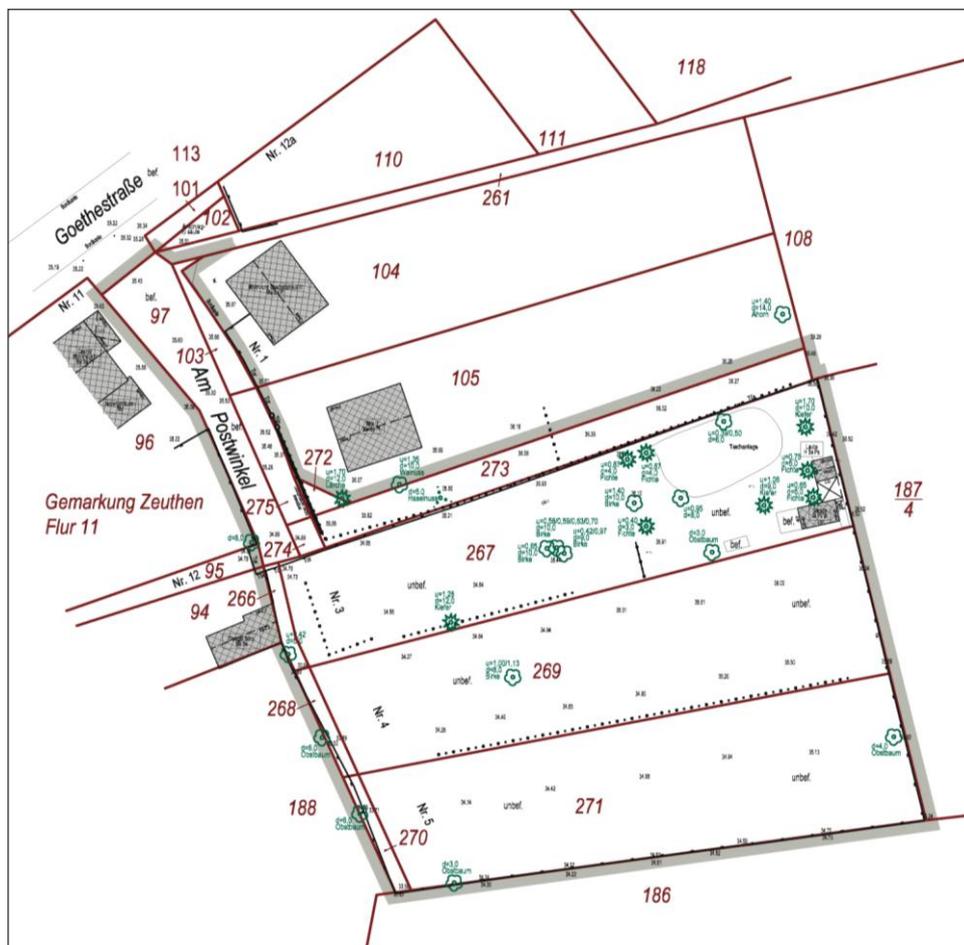


Abb.: Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

M 1 : 1.000

[Kartengrundlage: Lageplan vom 23.06.2014, Kataster aktualisiert am 20.05.2015]

2.2 Bestandssituation

Verkehrliche und technische Erschließung

Das Plangebiet wird erschlossen durch die kommunale Straße Am Postwinkel, die von der Goethestraße (Landesstraße L 401) nach Süden abzweigt. In dieser Straße liegen auch sämtliche zur technischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes notwendigen Leitungen und Anlagen (Wasser, Schmutzwasser, Gas, Elektroenergie, Telekommunikation).

Nutzungen

Bei den das Plangebiet umgebenden Nutzungen handelt es sich um Wohngebäude in überwiegend offener Bauweise, Dienstleistungs-, Verkaufs- und Gemeinbedarfseinrichtungen, teilweise in den Erdgeschossen der Wohngebäude an der Goethestraße sowie unbebaute (Wiesen-) Flächen beiderseits des Selchower Flutgrabens.

Der Selchower Flutgraben (Gewässer II. Ordnung) verläuft südwestlich des Plangebietes zum Zeuthener See über den kommunalen Siegertplatz. Auf einem Privatgrundstück südwestlich des Plangebietes befindet sich ein kleiner Teich in Nachbarschaft zum Flutgraben.

Die Privatgrundstücke im Plangebiet (mit Ausnahme der Flurstücke 272 und 273) waren ursprünglich landwirtschaftlich genutzt und gehörten zu dem landwirtschaftlichen Hofbetrieb Dorfaue 14. Diese un bebauten ehemaligen Landwirtschaftsflächen im Plangebiet liegen seit ca. 1990 brach.

Natur und Landschaft

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Gliederungseinheit Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet und dort zur Untereinheit Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung, die ein Teil des Berliner Urstromtals ist und aus ebenen bis flach geneigten Talsandflächen besteht. Darin bilden die Bereiche um den Selchower Flutgraben, in dessen Nähe sich das Plangebiet befindet, eine Niederung, die sich bis zum Zeuthener See ausdehnt.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich der baulich genutzten Privatgrundstücke an der Goethestraße bzw. an der Dorfaue zu den baumbestandenen Freiflächen parallel des Selchower Flutgrabens, die sich ebenfalls überwiegend im Privateigentum befinden. Das Gelände des Plangebietes fällt von Nordosten (~36,5 m ü NN) nach Südwesten (~33,6 m ü NN) leicht und gleichmäßig ab. Damit liegt das Plangebiet mindestens rund 2,5 m über dem Niveau des Zeuthener Sees, der als Grundwasserzehrgebiet durch seitlich einströmendes Grundwasser gespeist wird.

Auf den beiden südlichen Flurstücken 269 und 271 sind nur sehr vereinzelte Bäume unterschiedlichen Alters vorhanden. Auf dem Flurstück 267 finden sich mehrere Sträucher, Hecken sowie Obst-, Laub- und Nadelbäume verschiedenen Alters, vor allem im rückwärtigen östlichen Teil, wo sich auch ein kleiner künstlich angelegter Teich und zwei kleinere Nebengebäude (an der Grundstücksgrenze) befinden.

Neben Birke (*Betula pendula*), Trompetenbaum (*Catalpa bignonioides*) und Jungaufwuchs von Apfelbäumen (*Malus spec.*), Stieleiche (*Quercus robur*), Weide (*Salix spec.*) sowie Ahorn (*Acer platanoides*) sind u. a. Nadelgehölze wie Lebensbaum (*Thuja spec.*), Tanne (*Abies spec.*), Kiefer (*Pinus sylvestris*), Fichte (*Picea abies*), Wacholder (*Juniperus communis*) und Eibe (*Taxus baccata*) anzutreffen. Zudem befindet sich in Verlängerung der Straße Am Postwinkel auf dem Flurstück 267 eine Thuja-Hecke sowie benachbart eine Brombeer-Hecke (*Rubus spec.*).

Die Flurstücke 272 und 273 gehören zurzeit nutzungsseitig zum Hausgarten Am Postwinkel 2.

Die kurz gehaltene Wiesenflächen der Flurstücke 266, 267, 268, 269 und 270 enthalten u. a. Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*), Sauerampfer (*Rumex spec.*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Schafgarbe (*Achillea millefolium* agg.), Scharfen Mauerpfeffer (*Sedum acre*) sowie Habichtskraut (*Hieracium pilosella*). Nach Süden zu werden die Wiesen zunehmend feuchter.

Südlich des Plangebietes und südlich des Selchower Flutgrabens befindet sich die Knöterichwiese, die im Landschaftsplan (1996) als geschütztes Biotop bewertet wurde. Das Bebauungsplangebiet befindet sich jedoch in deutlichem Abstand zu diesem Biotop.

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 mit Schreiben vom 12.02.2015 bestätigt, dass der Bebauungsplan zum in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung steht und auch eine angemessene Berücksichtigung der Grundsätze zum Freiraumschutz erkennen lässt.

Zum Zeitpunkt dieser Mitteilung war der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) noch rechtskräftig, obwohl das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburger Verordnung über den LEP B-B vom 31.03.2009 für unwirksam erklärt hatte. Nach Abweisung der vom Land Brandenburg eingelegten Nichtzulassungsbeschwerde durch das Bundesverwaltungsgericht mit Entscheidung vom 17.03.2015 ist die Verordnung über den LEP B-B nun unwirksam. Da die Landesregierung Brandenburg beabsichtigt, die brandenburgische Rechtsverordnung zum LEP B-B kurzfristig wieder in Kraft zu setzen, werden die mit Schreiben vom 12.02.2015 mitgeteilten Ziele, die teilweise aus dem LEP B-B abgeleitet sind, hier wiedergegeben:

Für die Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht sind folgende Erfordernisse der Raumordnung zur Steuerung einer nachhaltigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung maßgeblich.

- Innenentwicklung und Nachnutzung von Siedlungsbrachflächen soll Vorrang vor der Inanspruchnahme von neuen Flächen haben, eine verkehrssparende Siedlungsstruktur soll angestrebt und die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden [§ 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 (G) LEP B-B].
- Siedlungsentwicklung soll auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte (hier: Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche / Gestaltungsraum Siedlung) ausgerichtet werden [§ 5 Abs. 1 LEPro 2007].
- Entwicklung von Siedlungsflächen im gemäß Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung [4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B].
- Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden und bei Planungen, die Freiraum in Anspruch nehmen, den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung beigemessen werden [§ 6 Abs. 2 LEPro 2007 und 5.1 (G) Abs. 1 und 2 LEP B-B].

Die Gemeinde Zeuthen ist nach den Festlegungen des LEP B-B im Abschnitt 2 (Zentrale-Orte-System) kein Zentraler Ort. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 "Am Postwinkel" ist nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B der Gebietskulisse Gestaltungsraum Siedlung zuzuordnen. Nach der Zielfestlegung 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B ist im festgelegten Gestaltungsraum Siedlung die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzung zulässig sein sollen, möglich.

Weitere flächenbezogene Festsetzungen für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B nicht getroffen worden.

Das Gemeinsame Strukturkonzept Flughafenumfeldentwicklung BBI (GSK FU BBI) stellt Teile des Geltungsbereiches als geschützter Naturraum mit der Differenzierung "sonstiger wertvoller Lebensraum" dar. Der überwiegende Teil dieses geschützten Naturraumes bleibt jedoch erhalten. Die verkehrliche Erschließung ist nicht für eine künftige Erweiterung der geplanten Wohnbauflächen ausgelegt.

Nachdem der LEP B-B unwirksam geworden ist, hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes (04/2015) die für die Beurteilung des Bebauungsplanes nunmehr relevanten Erfordernisse der Raumordnung bekanntgegeben, die im Sinne des § 3 Abs. 1 ROG auch aus der Verordnung über den Gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEP eV) vom 2. März 1998, dem Landesentwicklungsplan I Brandenburg - Zentralörtliche Gliederung - (LEP I) vom 04.07.1995 und dem Teilregionalplan "Zentralörtliche Gliederung" der Region Lausitz-Spreewald vom 16.11.1995 herangezogen wurden:

- Die Gemeinde Zeuthen ist nach LEP I nicht als Zentraler Ort und im Teilregionalplan "Zentralörtliche Gliederung" als Selbstversorgerort festgelegt. Nach Festlegungskarte zum LEP eV ist das Bebauungsplangebiet im landesplanerisch festgelegten Siedlungsbereich gelegen, in dem nach Z 1.0.1 LEP eV eine Siedlungsentwicklung möglich ist.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 134 "Am Postwinkel" lässt keinen Widerspruch zu den derzeit relevanten Zielen der Raumordnung gemäß LEP I und LEP eV erkennen.
- Der Planentwurf berücksichtigt angemessen die für die Planung maßgeblichen raumordnerischen Erfordernisse aus dem LEPro 2007.

Außerdem wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im gleichen Schreiben mitgeteilt, dass die Landesregierung beabsichtigt, die Rechtsverordnung zum LEP B-B kurzfristig rückwirkend wieder in Kraft zu setzen und dass, sollte der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 134 "Am Postwinkel" nach rückwirkender Inkraftsetzung des LEP B-B erfolgen, der Bebauungsplan auch in Übereinstimmung mit den Ziel festlegungen des LEP B-B stünde.

Es ist darauf hinzuweisen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan (06/2015) gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes (04/2015) keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen wurden.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 134 liegt vollständig außerhalb der "Planungszone Siedlungsbeschränkung" gemäß Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) vom 30.05.2006 (in Kraft seit 16.06.2006). Damit unterliegt die Entwicklung von Wohnbauflächen im Bebauungsplangebiet unter Fluglärms Gesichtspunkten keiner Einschränkung.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Zeuthen ist die gesamte Bauungsplangebietsfläche, ebenso wie die umgebenden Bauflächen, als gemischte Baufläche dargestellt. Zielsetzung der Darstellung gemischter Bauflächen im Ortszentrum Zeuthen ist Förderung des Nebeneinanders von gewerblichen und Wohnnutzungen im Bereich um den S-Bahnhof, die Goethestraße und die Dorfau. Laut Erläuterungsbericht zum FNP wurden bezüglich der Entwicklung des Wohnens im FNP bewusst nur Bauflächen (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) dargestellt, um der verbindlichen Bauleitplanung einen ausreichenden Handlungsspielraum einzuräumen. Aus gemischten Bauflächen (M) im FNP sind in der verbindlichen Bauleitplanung nicht zwingend die Baugebiete gemäß § 5 - 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu entwickeln, also Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD) oder Kerngebiete (MK). Im Bebauungsplan Nr. 134 soll - neben der Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgen. Die Entwicklung dieses allgemeinen Wohngebietes in einer Größe von unter 0,5 ha als Teilfläche im Randbereich einer gemischten Baufläche im FNP ist durch das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs.2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) gedeckt.

Somit ist festzustellen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des FNP entwickelt sind.

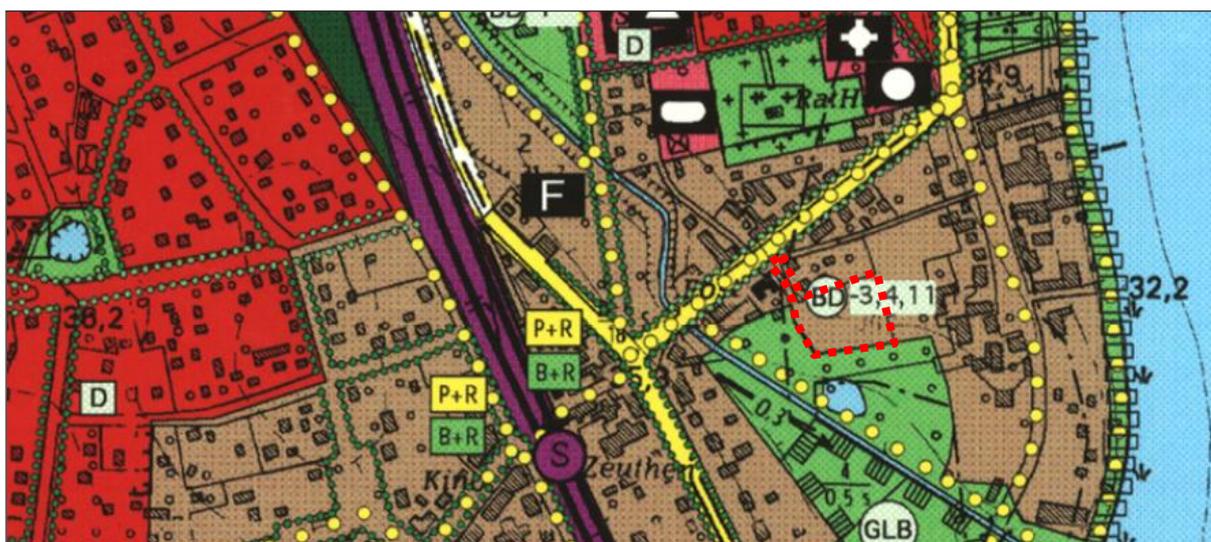


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 134 [rot gestrichelt]

2.4 Sonstige Plangrundlagen

Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Zeuthen - Fortschreibung 2013

Im städtebaulichen Rahmenplan Zentrum Zeuthen (Fortschreibung 2013), der durch die Gemeindevertretung am 26.06.2013 beschlossen wurde, sind 3 Gebäude für Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Außerdem ist an der südwestlichen Grenze des Plangebietes eine Wegeverbindung in Richtung Selchower Flutgraben enthalten, die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden soll.

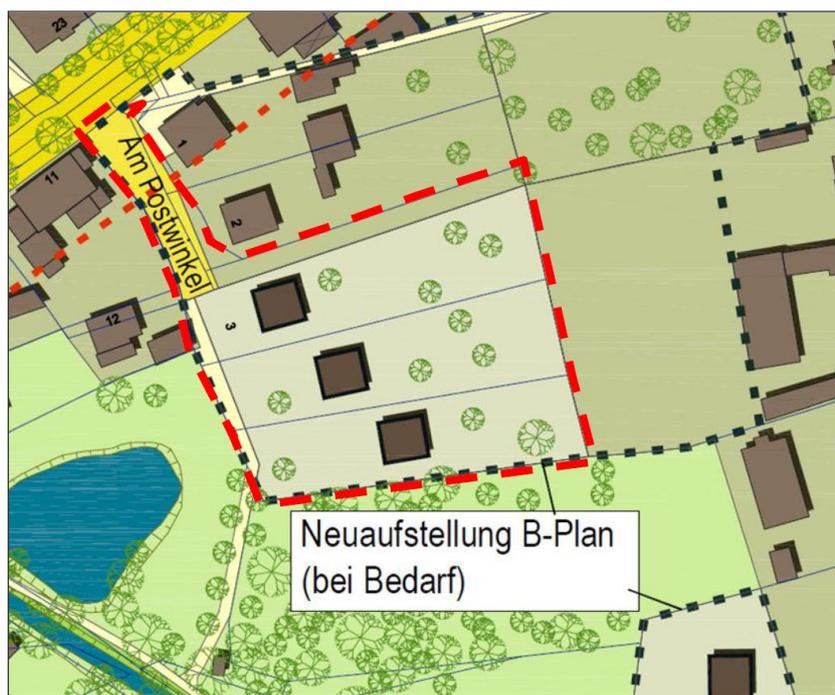


Abb.: Auszug aus dem städtebaulichen Rahmenplan Zentrum Zeuthen - Fortschreibung 2013 mit Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [rot gestrichelt]

3. Wesentlicher Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Intention des Planes, Planungskonzeption

Ziel

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von 3 Einfamilienhäusern im Anschluss an die Straße Am Postwinkel geschaffen werden. Außerdem soll der geplante Fuß- und Radweg zum Selchower Flutgraben in Verlängerung der Stichstraße Am Postwinkel planungsrechtlich gesichert werden.

Konzept

Die Erschließung der Plangebietsfläche ist durch die Stichstraße Am Postwinkel gegeben. Ohne weitere Verkehrsflächen festzusetzen, sollen von dort aus die Baugrundstücke erschlossen und der Fuß- und Radweg zum Selchower Flutgraben weitergeführt werden.

Abgeleitet aus der umgebenden Bebauungsstruktur sind die neuen Gebäude als Einzelhäuser vorgesehen, wobei die Anordnung auf den Grundstücken gestaffelt erfolgt, um von Am Postwinkel aus die Öffnung in den Garten-/Landschaftsraum zu erhalten.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das Baugebiet wird entsprechend der geplanten Nutzungen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO, also Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung-

gen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese nicht der geplanten städtebaulichen Struktur und dem Profil der geplanten Nutzungen entsprechen.

Die Fläche des allgemeinen Wohngebietes umfasst die Flurstücke 267, 269, 271, 272 und 273.

3.3 Erschließung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die vorhandene Straßenverkehrsfläche Am Postwinkel (Flurstücke 97, 103, 274, 275) wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Breite und dem vorhandenen Ausbauzustand der Straße (Betonpflaster ohne Gehweg) und der geringen Erschließungsbedeutung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Anschließend an diese Fläche wird in südlicher Verlängerung eine weitere, 2,0 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" auf den vor kurzem neu gebildeten Flurstücken 266, 268 und 270 festgesetzt. Entsprechend der Zielstellung des städtebaulichen Rahmenplanes für den Zentrumsbereich Zeuthen ist hier die Anlage eines öffentlichen Weges zum Flutgraben vorgesehen, wo - parallel des Grabens - ein weiterer öffentlicher Weg geplant ist.

Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" wird außerdem ein dreieckiges Teilstück des Flurstückes 103 festgesetzt, da diese nur ca. 2,5 m² große Fläche zum Fuß- und Radweg zwischen Am Postwinkel und der Dorfaue gehört.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Sicherung der Erschließung auf den 3 künftigen Baugrundstücken erfolgt direkt von der Straße Am Postwinkel für das Grundstück Am Postwinkel 3 (Flurstücke 267, 272, 273) sowie für die beiden südlichen Grundstücke über an der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzte 3,5 m breite Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit der Bezeichnung "A" und "B". Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen werden wie folgt belastet:

- Fläche A: mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der Flurstücke 269 und 271 der Flur 11 der Gemarkung Zeuthen sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger;
- Fläche B: mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher des Flurstückes 271 der Flur 11 der Gemarkung Zeuthen sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger.

Technische Erschließung

In der Straße Am Postwinkel befinden sich die erforderlichen Anlagen und Leitungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes. Das betrifft eine Wasserversorgungsleitung, einschließlich eines Unterflurhydranten vor Am Postwinkel 2, einen Schmutzwasserkanal, eine Gasversorgungsleitung, ein Niederspannungskabel und eine Telekommunikationsleitung.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes festzulegen, wobei die grundsätzliche Pflicht der Versickerung des Niederschlagswassers gem. § 54 Abs. 1 Satz 1 BbgWG besteht. Festsetzungen hierzu im B-Plan müssen nicht getroffen werden. Aufgrund des geringen möglichen Versiegelungsgrades bestehen auf

den künftigen Baugrundstücksflächen genügend Möglichkeiten für die örtliche Versickerung des Niederschlagswassers.

Abfallentsorgung

Die Straße Am Postwinkel kann nach Auskunft des zurzeit zuständigen Abfallentsorgungsunternehmens (SBAZV - Südbrandenburgischer Abfallzweckverband) aus räumlichen Gründen nicht durch Entsorgungsfahrzeuge befahren werden. Daher hat das Unternehmen mitgeteilt, dass nach derzeitigem Planungsstand einzuschätzen ist, dass an der Goethestraße Stellplätze für Abfallbehälter sowie für die Bereitstellung von Sperrmüll und Abfallsäcken in Abstimmung mit dem SBAZV einzurichten sind. Bei Festlegung der Stellplätze ist der SBAZV rechtzeitig einzubeziehen.

Diese Abstimmungen können spätestens bei der weiteren planerischen Vorbereitung des Ausbaus der L 401/ Goethestraße erfolgen. Der Landesbetrieb Straßenwesen hat in der Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren mitgeteilt, dass eventuelle Anpassungen der Stichstraße "Am Postwinkel" zeitnah mit der Gemeinde abgestimmt werden.

Anforderungen an Brandschutz und Rettungsdienst

Hinsichtlich der Anforderungen der Feuerwehr und der Gewährleistung des Brandschutzes ist zu berücksichtigen, dass zumindest die geplante Einfamilienhausbebauung des südlichsten Grundstückes etwas mehr als 50 m von der öffentlichen Straße Am Postwinkel entfernt sein wird. Daher ist zu prüfen, ob gemäß § 5 Abs. 3 BbgBO für die Feuerwehr eine Zufahrt und Bewegungsflächen erforderlich sind:

"Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Absatz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind."

[§ 5 Abs. 3 BbgBO]

Zur Vorklärung fand zu dieser Frage am 02.10.2014 ein Gespräch zwischen dem mit der Bebauungsplanerstellung beauftragten Büro und der Brandschutzdienststelle beim Bauordnungsamt des Landkreises Dahme-Spreewald statt. Dabei wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Bebauungsplan Planungsrecht nur für drei Einfamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen schaffen wird und wegen des vorhandenen Unterflurhydranten in der Straße Am Postwinkel, Feuerwehruzufahrten und -bewegungsflächen nicht erforderlich sind. Die zu schaffende Zufahrt auf den Baugrundstücken im Bereich der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte müsste damit nicht den Anforderungen der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" entsprechen. (Damit wäre ein Ausbau für die Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen mit Achslasten bis zu 10 t und zulässigem Gesamtgewicht bis zu 16 t nicht erforderlich.) Die Zufahrt sollte laut der erfolgten Abstimmung so ausgebildet werden, dass im Einsatzfall (z. B. Rettungsfahrzeuge) nur 1 Tor zu öffnen ist, um alle Grundstücke zu erreichen. Rettungsfahrzeuge - einschließlich leichter Fahrzeuge der Feuerwehr - müssen die Zufahrt zu den drei Grundstücken sicher benutzen können. Dieser Forderung stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Brandschutzdienststelle im Rahmen der Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald bestätigt, dass in den vorstehenden Ausführungen die für den Brandschutz und den Rettungsdienst notwen-

digen Belange ausreichend berücksichtigt sind. Auch im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes (04/2015), in dessen Begründung die vorstehenden Ausführungen ebenfalls enthalten waren, hat die Brandschutzdienststelle erklärt, dass keine Einwände bestehen.

Dagegen hat die untere Bauaufsichtsbehörde, die ebenfalls beim Bauordnungsamt der Landkreisverwaltung angesiedelt ist, in beiden Verfahrensschritten in jeweils derselben Stellungnahme des Landkreises mitgeteilt, dass, da die [geplanten] Gebäude ganz oder in Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein werden, Zufahrten und Bewegungsflächen gemäß § 5 BbgBO in Verbindung mit der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen sind und dass ein Verzicht zur Herstellung dieser Flächen, speziell für Einfamilienhäuser, gesetzlich nicht geregelt sei. Das Gesetz sei hinsichtlich der Anforderung eindeutig. Bauliche Anlagen sind so zu errichten, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben, Gesundheit und Eigentum nicht gefährdet werden. Da es sich um eine Neuplanung handelt, sei die Möglichkeit der Herstellung dieser Flächen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan problemlos gegeben. Eine Abweichung von § 5 Abs. 3 BbgBO im Baugenehmigungsverfahren wird nicht in Aussicht gestellt. Weiter wurde durch die untere Bauaufsichtsbehörde gefordert, dass die Planung unter Beachtung der o. g. Rechtsgrundlagen zu ändern ist. Möglich sei z. B. eine entsprechende Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche unter Beachtung, dass die Gebäude und Gebäudeteile weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind. Eine weitere Möglichkeit bestünde z. B. in der Festsetzung und Herstellung der Zufahrten und Bewegungsflächen nach § 5 BbgBO.

Somit ist festzustellen, dass sich in beiden Verfahrensschritten der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Aussagen der Brandschutzdienststelle und der unteren Bauaufsichtsbehörde hinsichtlich der Anforderungen der Feuerwehr und Gewährleistung des Brandschutzes im Bebauungsplangebiet widersprechen. Die durchgeführte und protokollierte Konsultation bei der Brandschutzdienststelle des Landkreises Dahme-Spreewald mit dem Ergebnis, dass Feuerwehrzufahrten und -bewegungsflächen für die geplanten Einfamilienhäuser nicht erforderlich sind, diene der Vorklärung des Aufwandes bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes in Bezug auf § 5 Abs. 3 BbgBO. Es wird davon ausgegangen, dass die Aussagen der fachlich zuständigen Brandschutzdienststelle verbindlich sind, zumal in den Stellungnahmen der Landkreisverwaltung während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange diese Aussagen nicht geändert wurden.

Weiter ist festzustellen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Ausbildung von Feuerwehrbewegungs- oder -aufstellflächen nicht entgegenstehen, falls diese - in Abhängigkeit von den tatsächlich umzusetzenden Bauvorhaben - erforderlich werden. Festsetzungen im Bebauungsplan zu Feuerwehrbewegungs- oder -aufstellflächen sind nicht erforderlich oder üblich und werden daher nicht getroffen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht geändert, da hinsichtlich der städtebaulichen Konzeption die vorgesehene Staffe- lung der Gebäudeanordnung Priorität besitzt.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 58 BbgBO für die Errichtung von Wohngebäuden geringer Höhe, einschließlich der zugehörigen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans auf Wunsch des Bauherrn ein Bauanzeigeverfahren durchgeführt wird, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. In diesem Fall wäre kein Bauantrag erforderlich, und es würde keine Baugenehmigung erteilt werden. Mit der Bauanzeige ist die gem. § 57 Abs. 2 BbgBO erforderliche schriftliche Erklärung des Objektplaners vorzulegen, in der u. a. bestätigt wird, dass das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Es ist also erforderlich, dass der Objektplaner die Anforderungen der Feuerwehr und des Brandschutzes berücksichtigt und ggf. - aufgrund der bisher widersprüchlichen Aussagen - weiter aufklärt. Die Anforderungen hängen maßgeblich auch von den tatsächlich umzusetzenden Bauvorhaben ab.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Das sich ergebende Baufeld ermöglicht - unter Berücksichtigung der Besonnung - eine gestaffelte Einordnung der Gebäude mit einer Öffnung in den Garten-/Landschaftsraum von Am Postwinkel aus. Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 wird bestimmt, dass Terrassen auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 4 m zulässig sind, wobei die Überschreitung an den zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" orientierten Baugrenzen zwei Drittel der Breite der Fassadenfläche des Gebäudes nicht überschreiten darf.

Nutzungsmaß, Bauweise

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 2 Vollgeschosse beschränkt, womit den Anforderungen an die Ortsbildentwicklung entsprochen werden soll. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind. Diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise ermöglichen die Einordnung der geplanten drei Einfamilienhäuser, die sich in das Siedlungsbild einfügen werden.

3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzung

Einfriedung

Als einzige bauordnungsrechtliche Festsetzung wird bestimmt, dass die Einfriedung der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet an der Grenze zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" als Zaun in einer Höhe von 1,5 m vorzunehmen ist. Damit soll gesichert werden, dass bei Anlage des Fuß- und Radweges eine ortsbildgerechte Einfriedung in angemessener Höhe zu den Wohngrundstücken entsteht.

3.6 Grünfestsetzungen

Baumpflanzungen

Zur Sicherung eines begrüntem Orts- und Landschaftsbildes sind auf jedem Grundstück pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum mit einem

Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und zu erhalten (textliche Festsetzung Nr. 3). Eine Liste zulässiger standortgerechter Baumarten ist durch die textliche Festsetzung Nr. 4 festgelegt. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume auf den Baugrundstücken, die der Pflanzliste entsprechen, mit einzurechnen.

Mit dieser Festsetzung wird eine allgemeine Begrünungsverpflichtung gesichert. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass durch weitere Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken und an den Gebäuden eine orts- und landschaftsbildverträgliche Entwicklung im Bebauungsplangebiet unterstützt wird.

Zu beachten ist, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die "Satzung zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der Gemeinde Zeuthen (Baumschutzsatzung)" vom 19.12.2007 gilt, durch die 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 gestellt sind. 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 unter Pkt. 4.1.

3.7 Textliche Festsetzungen, Hinweise

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält folgende textliche Festsetzungen, die auf der Planzeichnung angebracht sind:

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzte Flächen sind wie folgt zu belasten:
 Fläche A: mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der Flurstücke 269 und 271 der Flur 11 der Gemarkung Zeuthen sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger;
 Fläche B: mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher des Flurstückes 271 der Flur 11 der Gemarkung Zeuthen sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger.
3. Im Baugebiet WA ist auf jedem Grundstück pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, gemäß Pflanzliste unter Nr. 4 zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume gemäß Pflanzliste unter Nr. 4 mit einzurechnen.

- | | | |
|-----------------|----------------------|----------------------|
| 4. Pflanzliste: | Feldahorn | (Acer campestre) |
| | Weiß-Birke | (Betula pendula) |
| | Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| | Eingriffl. Weiß-Dorn | (Crataegus monogyna) |
| | Walnuss | (Juglans regia) |
| | Obst in alten Sorten | |
| | Eberesche | (Sorbus aucuparia) |
| | Winter-Linde | (Tilia cordata) |
5. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 4 m zulässig. Die Überschreitung an den zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" orientierten Baugrenzen darf zwei Drittel der Breite der Fassadenfläche nicht überschreiten.
6. Die Einfriedung der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet an der Grenze zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" ist als Zaun in einer Höhe von 1,5 m vorzunehmen.

Hinweise

Die Hinweise des Bebauungsplanes tragen selbst keinen Normcharakter. Sie weisen auf zusätzlich zu den Festsetzungen geltende, im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplans zu beachtende Rechtsvorschriften und auf die erforderliche Verfahrensweise zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange hin. Folgende Hinweise sind auf der Planzeichnung angebracht:

1. Um Tötungen von Vogelindividuen zu vermeiden, hat die Entfernung von relevanten oberirdischen Strukturen (Gehölzstrukturen, bodennahe Strukturen) in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Ist eine Entfernung während der Brutsaison erforderlich, sind relevante Strukturen zuvor auf eine aktuelle Nutzung durch brütende Arten zu untersuchen. Findet aktuelles Brutgeschehen statt, sind die betroffenen Gehölze zu schonen und nach erfolgtem Brutgeschehen zu entfernen.
2. Falls das Entfernen der beiden bestehenden Vogelnistkästen (Flurstück 267) vom bisherigen Standort erforderlich ist, müssen diese zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Brutperiode) innerhalb des Grundstückes umgesetzt werden.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der Gemeinde Zeuthen (Baumschutzsatzung)" vom 19.12.2007.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Artenschutzrechtliche Belange

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, inwieweit durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sein könnten. Daher wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan erarbeitet ("Bebauungsplan

Nr. 134 'Am Postwinkel' in Zeuthen - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag", Natur+Text GmbH, Rangsdorf, Oktober 2014).

Durch die Gutachter wurde eine ausführliche Gesamtbegehung des Geländes vorgenommen (09.10.2014). In den auf den Grundstücken befindlichen Bäumen wurde nach Lebensstätten von Brutvögeln und Fledermäusen gesucht, und Hinweise auf das Vorkommen von Freibrütern aufgenommen. Weiterhin wurde für die sonstigen europarechtlich besonders geschützten Arten im Rahmen der Begehung das Potential erfasst und die vorhandene Lebensraumausstattung mit den artspezifischen Habitatsansprüchen in Beziehung gesetzt.

In der Relevanzprüfung wurden zunächst die europarechtlich geschützten Arten selektiert (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen. Dies sind Arten,

- die im Land Brandenburg gemäß aktueller Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z.B. Hochmoore) und
- deren Empfindlichkeit gegenüber den vorhabenbedingten Wirkungen so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/ Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Artengruppen wurde geprüft, ob die in § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und Abs. 6 BNatSchG genannten Verbotstatbestände erfüllt werden.

Im Ergebnis kann für die große Mehrzahl der aufgeführten Artengruppen ein Vorkommen aufgrund der Ergebnisse der Geländebegehung sowie der bekannten Standortansprüche und der Verbreitungssituationen der einzelnen Arten ausgeschlossen werden. Bei einer Vielzahl handelt es sich um Arten, die hohen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und in Brandenburg nur noch wenige Vorkommen besitzen.

Eine Betroffenheit ist lediglich für einige Arten der Brutvögel nicht auszuschließen. Daher werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag folgende Maßnahmen vorgeschlagen, um die Verbotstatbestände § 44 BNatSchG zu vermeiden:

**1.
Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode von Vögeln**

Um Tötungen von Vogelindividuen im Rahmen der Baufeldfreimachung zu vermeiden, erfolgt die Entfernung von relevanten oberirdischen Strukturen (Gehölzstrukturen, bodennahe Strukturen) in der Zeit von Oktober bis Ende Februar. Ist eine Baufeldfreimachung während der Brutsaison vorgesehen, sind relevante Strukturen zuvor auf eine aktuelle Nutzung durch brütende Arten zu untersuchen. Findet aktuelles Brutgeschehen statt, sind die betroffenen Gehölze zu schonen und nach erfolgtem Brutgeschehen zu entfernen.

**2.
Umsetzung vorhandener Vogelnistkästen**

Falls das Entfernen der beiden bestehenden Vogelnistkästen (Flurstück 267) vom bisherigen Standort erforderlich ist, müssen diese während der Baufeldfreigabe im Winter (außerhalb der Brutperiode) innerhalb des Untersuchungsgebietes umgesetzt werden.

Im Ergebnis der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag angestellten Betrachtungen ist zu konstatieren, dass mit Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Um sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG verletzt werden, werden die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen (Vgl. Pkt. 3.7).

4.2 Sonstige Auswirkungen

Bodenordnung, städtebaulicher Vertrag

Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" (Straße Am Postwinkel) ist bereits während des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens eine Bereinigung des Zuschnittes durchgeführt worden, auf die der Bebauungsplan aufbaut: Das private Flurstück 274 (ca. 16 m²), das zur Verkehrsfläche gehört, wird gegen das kommunale Flurstück 272 (ca. 16 m²) getauscht, das bereits gegenwärtig privat genutzt wird.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" in Verlängerung der Straße am Postwinkel befindet sich in privatem Eigentum und soll an die Gemeinde übertragen werden. Auch hier wurden während des Aufstellungsverfahrens bereits die Grundlagen dahingehend geschaffen, dass für die Fläche bereits neue Flurstücke auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes gebildet wurden.

Zu beiden angeführten Fragen der Bodenordnung gibt es Vorabsprachen zwischen den privaten Eigentümern und der Gemeinde. Vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und den drei betroffenen Grundstückseigentümern einzelne Fragen der Umsetzung des Bebauungsplanes (Bodenordnung, Planungskosten) geregelt.

5. Planverfahren

5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Maßnahme der Innenentwicklung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes behandelt eine Maßnahme der Innenentwicklung, da das Plangebiet sich innerhalb des Siedlungsgebietes befindet und auch im Übrigen die unter § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt (u. a. weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche, keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter). Daher wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Ein Umweltbericht ist damit nicht Bestandteil dieser Begründung. Trotz Verzicht auf die Umweltprüfung sind die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

5.2 Einleitungsbeschluss

Am 24.09.2014 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Der Beschluss sowie die Durchführung des Planverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen vom 07.10.2014 öffentlich bekanntgemacht.

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

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

[§ 3 Abs. 1 BauGB]

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 21.01. bis 17.02.2015 nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen vom 20.01.2015 durchgeführt. Innerhalb dieser Frist ging keine Stellungnahme ein.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

[§ 4 Abs. 1 BauGB]

Mit Schreiben der Gemeinde Zeuthen vom 14.01.2015 wurden insgesamt 24 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.

17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben sich in Stellungnahmen geäußert. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte die Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit. Die in den eingegangenen Stellungnahmen enthaltenen Hinweise und Anregungen wurden entweder bereits durch die Planung berücksichtigt, oder sind den Entwurf des Bebauungsplanes (04/2015) und in die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Wesentliche Hinweise betrafen unter anderem die Frage der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (ungerechtfertigte Forderung der Berichtigung des FNP; Vgl. Pkt. 2.3), Fragen hinsichtlich der Anforderungen der Feuerwehr und der Gewährleistung des Brandschutzes und Hinweise der Versorgungsträger zur technischen Ver- und Entsorgung des Plangebiets einschließlich der Abfallentsorgung (Vgl. Pkt. 3.3).

Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes, 04/2015 einschließlich der Entwurfsbegründung erarbeitet.

5.4 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Formelle Öffentlichkeitsbeteiligung - Öffentliche Auslegung

[§ 3 Abs. 2 BauGB]

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen vom 31.03.2015 fand die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes (04/2015) vom 20.04. bis 20.05.2015 statt. Innerhalb der Auslegungsfrist und danach gingen keine Stellungnahmen ein.

Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

[§ 4 Abs. 2 BauGB]

Mit Schreiben der Gemeinde Zeuthen vom 21.04.2015 wurden insgesamt 19 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zum Entwurf des Bebauungsplanes, 04/2015 beteiligt und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert. Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung wurden

5 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nicht erneut beteiligt, da deren Beteiligung entbehrlich war.

12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben sich in Stellungnahmen geäußert. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Unwirksamkeit des LEP B-B die Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung präzisiert.

Wesentliche Hinweise betrafen wiederum Fragen hinsichtlich der Anforderungen der Feuerwehr und der Gewährleistung des Brandschutzes (Vgl. Pkt. 3.3), redaktionelle Anmerkungen zu einzelnen Festsetzungen (u. a. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) und zur Begründung.

5.5 Abwägung und Satzungsbeschluss

Plan zur Beschlussfassung

Nach Auswertung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen waren gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 04/2015) außer der Aktualisierung der Grundkarte aufgrund geänderter Flurstücksgrenzen sowie redaktioneller Anpassungen keine weitere Änderung der Festsetzungen erforderlich. Die Begründung wurde fortgeschrieben. Nunmehr liegt der Bebauungsplan Nr. 134 "Am Postwinkel" in der Fassung 06/2016 einschließlich der Begründung in der beschlussfähigen Fassung vor.

Abwägung, Satzungsbeschluss

Alle im Rahmen der Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingegangenen Stellungnahmen sind durch die Gemeindevertretung formell zu prüfen und abzuwägen. Nachdem der städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundstückseigentümern abgeschlossen wurde, kann der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden. Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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]).