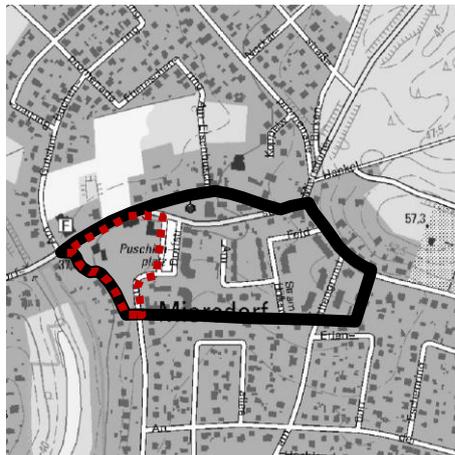


Gemeinde Zeuthen

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



Begründung

Juni 2018

EWS Stadtanierungsgesellschaft mbH

Gemeinde Zeuthen

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

Begründung

06/2018

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

Bearbeitung:

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

Juni 2018

Inhalt

1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Plangebiet	5
2.1 Geltungsbereich der 3. Änderung	5
2.2 Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.3 Denkmalschutz	7
3. Inhalt der 3. Planänderung und Begründung der Festsetzungen	8
3.1 Intention der Planänderung, Planungskonzeption	8
3.2 Festsetzungen	10
4. Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes	11
4.1 Lärmschutz	11
4.2 Artenschutz und Umweltbelange	12
5. Planverfahren	15
5.1 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB	15
5.2 Ablauf des Planverfahrens	16
6. Rechtsgrundlagen	17

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Planungsgeschichte

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

Der Bebauungsplan unterlag bisher zwei Änderungen:

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

Veranlassung und Erforderlichkeit der 3. Planänderung

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

Wegen der positiven Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Zeuthen steigt der Bedarf nach Kita-Plätzen. Anhand vorliegender Verträge und verbindlicher Anmeldungen wurde durch die Gemeinde bereits im Jahr 2015 prognostisch festgestellt, dass eine 100%ige Kapazitätsauslastung aller Plätze in den Kindertagesstätten der Gemeinde Zeuthen gegeben war, so dass für den weiter steigenden Bedarf eine Kapazitätserweiterung erforderlich wurde.

Durch Beschluss der Gemeindevertretung wurde im Jahr 2015 ein temporärer Ausschuss für Kita- und Bewegungshausplanung gebildet, der die Suche nach geeigneten Möglichkeiten zur Schaffung ausreichender Kitaplätze begleitet hat. Durch die Gemeindeverwaltung wurden gemeindeeigene und fremde Grundstücke als potenzielle Standorte untersucht. Die nachfolgenden Standorte wurden mit folgenden Ergebnissen untersucht:

- Kita Heinrich-Heine-Straße 5: Kapazität nicht erweiterbar, Außenflächen zu klein/Wald,
- Gemeindliches Objekt Forstweg 30: zu klein, Wohnbebauung, Abriss und Neubau erforderlich,
- Max-Liebermann-Straße 8 im Zeuthener Winkel: zu klein, zu dezentrale Lage,
- Gebäude der Firma Kagelmann, Schillerstraße 100: Standort nicht barrierefrei und durch die gegebenen Innen- und Außenanlagen nicht als Kita geeignet,
- Ehemaliger Gutshof Miersdorf - Errichtung einer Kita mit Container, zu hohe Kosten und Umsetzung des pädagogischen Konzepts nicht möglich, Vorhaltefläche Wohnungsbau,
- Grundstück Dorfstraße 22/23 in Miersdorf (Kita "Kinderkiste"): Neubau möglich, wohnortnahe Versorgung der Familien gewährleistet, in Miersdorf höchster Zuwachs beim Wohnungsbau, neu zu schaffender Bewegungsraum kann durch die benachbarte Kita "Senfkorn", Dorfstraße 21A mitgenutzt werden.

Der Standort in Miersdorf, Dorfstraße 22/23 wurde somit favorisiert. Die Gemeinde beauftragte bei drei Planungsbüros Machbarkeitsstudien zur Schaffung eines Bewegungshauses einschließlich 80 neuer Kitabetreuungsplätze am Standort in Miersdorf. Die Machbarkeit wurde nachgewiesen, inklusive einer Erweiterungsoption. Die Gemeinde hat daher entschieden, am Standort der Kita "Kinderkiste" auf dem kommunalen Grundstück Dorfstraße 22/23 in Miersdorf eine bauliche Erweiterung der Kita vorzunehmen.

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

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

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

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich der 3. Änderung

Lage

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

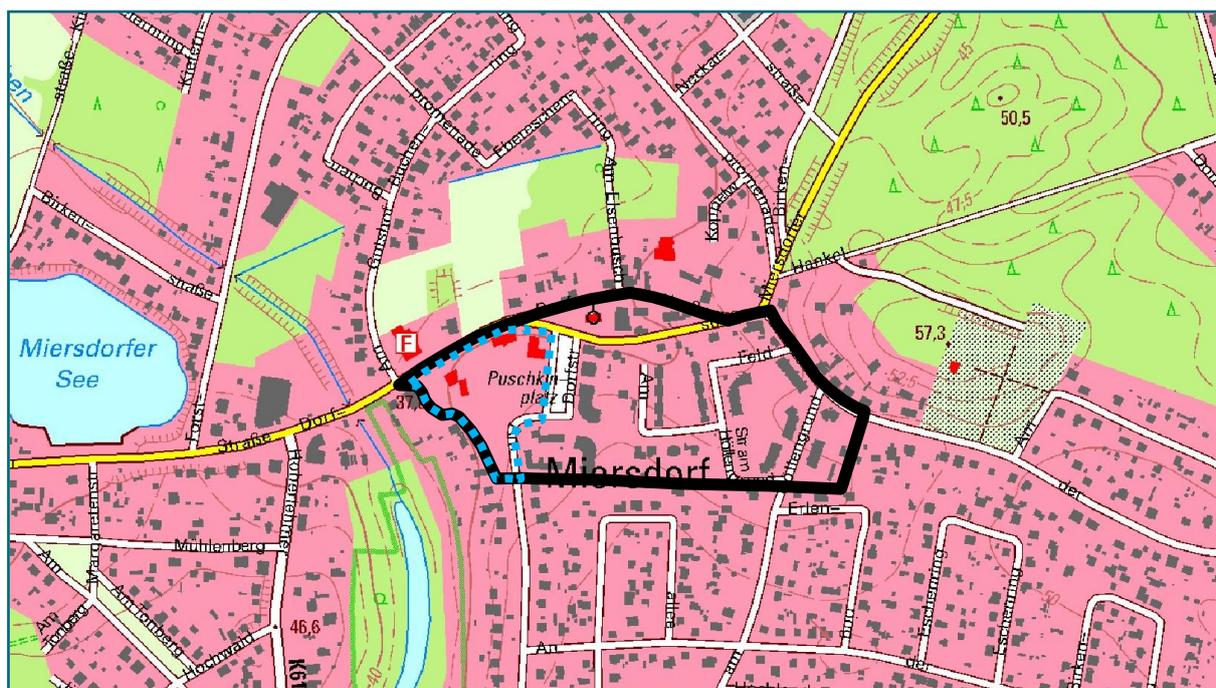


Abb. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes Nr. 001 (schwarze durchgezogene Linie) im Südwesten der Gemeinde Zeuthen in Miersdorf sowie Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (blaue unterbrochene Linie)

Abgrenzung des Geltungsbereiches

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

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

Verkehrliche und technische Erschließung

Der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung ist durch die Straße Am Pulverberg, einschließlich des aufgeweiteten Straßenraumes im Bereich Am Pulverberg 2 - 5, den Puschkinplatz und die kürzlich erneuerte Dorfstraße (Landesstraße L 402) erschlossen. Alle technischen Medien (Ver- und Entsorgungsanlagen) befinden sich innerhalb der öffentlichen Straßen- und Platzflächen.

2.2 Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ziele der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat der Gemeinde im Rahmen der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit Schreiben vom 09.08.2017 mitgeteilt, dass es sich bei der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplanes um die Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebietes und der Wahrung der städtebaulichen Ordnung handelt. Die Nutzung innerörtlicher Freiflächen (hier: Erweiterung Kindertagesstätten, Nebenanlagen etc.) steht in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung zur vorrangigen Innenentwicklung und zum Schutz des Freiraums. Ein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung ist nicht erkennbar. Mit Schreiben vom 06.06.2018 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

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

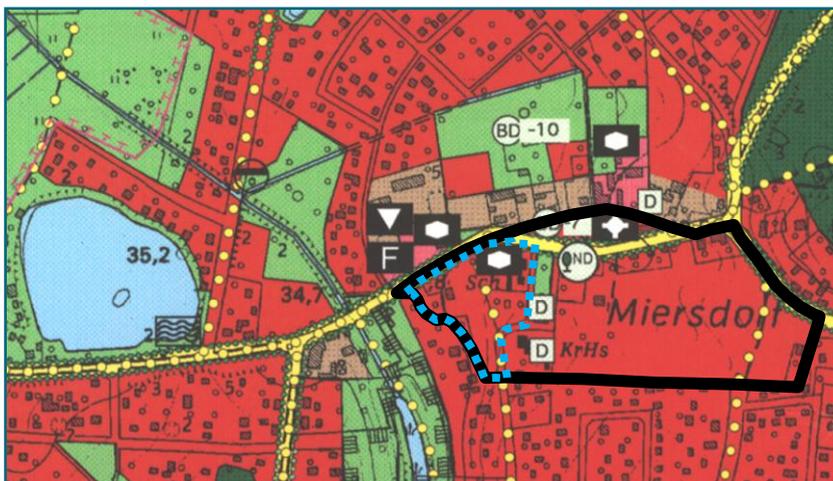


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes Nr. 001 (schwarze durchgezogene Linie) und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (blaue unterbrochene Linie)

2.3 Denkmalschutz

Bodendenkmalschutz - nachrichtliche Übernahme

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum hat im Planverfahren darauf hingewiesen, dass das Plangebiet des Bebauungsplans und der Bereich der 3. Änderung das in der Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 12450 eingetragene Bodendenkmal "Mittelalterlicher Dorfkern von Miersdorf, Fpl. 4" berühren. (Hinweis: in der veröffentlichten Denkmalliste und des Landes Brandenburg, aktueller Stand 31.12.2017, ist das Bodendenkmal nicht verzeichnet. Die Eintragung ist vorgesehen aber noch nicht abgeschlossen.)

Das Landesamt weist darauf hin, dass Bodeneingriffe im Bereich des (zur Eintragung vorgesehenen) Bodendenkmals erlaubnispflichtig sind und dass im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden müssen, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Schutz der Denkmale nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig ist (§ 3 Abs. 1 Satz 2 BbgDSchG). Der Hinweis auf das (zur Eintragung vorgesehene) Bodendenkmal ist im Anschluss an die textlichen Festsetzungen (Teil B) als "nachrichtliche Übernahme" vermerkt. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum hat mit Stellungnahme zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes die Abgrenzung des Bodendenkmals als kartografische Information mitgeteilt. Folgende Flurstücke der Gemarkung Miersdorf, Flur 11 innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind betroffen: Flurstücke 55/2, 56, 57, 64, 65, 367, 368, 369, 370, 385.

Somit ist festzustellen, dass insbesondere bei der geplanten baulichen Erweiterung der kommunalen Kindertagesstätte "Kinderkiste" rechtzeitige Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde zu führen sind und erforderlichenfalls eine denkmalrechtliche Erlaubnis für durchzuführende Erdarbeiten zu beantragen ist.

Baudenkmalsschutz

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum hat im Planverfahren weiterhin darauf hingewiesen, dass grundsätzlich keine baudenkmalpflegerischen Bedenken bestehen, dass sich jedoch in näherer Umgebung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes die Denkmale "Dorfkirche" (nördlich des Plangebietes), "Sowjetischer Ehrenfriedhof" (östlich des Plangebietes) und "Rathaus Miersdorf" (südlich des Plangebietes) befinden. In der konkreten Planung der Maßnahmen ist der Umgebungsschutz gem. BbgDSchG zu berücksichtigen. Die baulichen Maßnahmen sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen und erfordern ggf. eine denkmalrechtliche Erlaubnis.

3. Inhalt der 3. Planänderung und Begründung der Festsetzungen

3.1 Intention der Planänderung, Planungskonzeption

Planungskonzept

Zur Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgung mit Kindertagesstättenplätzen ist die Erhöhung der Kapazität der kommunalen Kita "Kinderkiste" (zzt. 100 Plätze) für Krippenkinder von 0-3 Jahren und für Kindergartenkinder von 3 Jahren bis zum Schuleintritt in der Dorfstraße 22/23 erforderlich.

Die Festlegung zur Erweiterung der Kita "Kinderkiste" in Miersdorf war Ergebnis eines längeren intensiven Entscheidungsprozesses in der Gemeinde Zeuthen, der durch den temporären "Ausschuss Kita- und Bewegungsausplanung" der Gemeinde Zeuthen begleitet und forciert wurde. Der Entscheidung gingen unter anderem eine Bedarfsanalyse und eine Prognose zu den Kindertagesstätten-Plätzen in der gesamten Gemeinde, eine Standortprüfung unter Einbeziehung geeigneter kommunaler und weiterer Grundstücke sowie Machbarkeitsstudien zum Standort Dorfstraße 22/23 in Miersdorf voraus (vgl. Abschnitt 1.).

Im Ergebnis plant die Gemeinde auf den kommunalen Grundstücksflächen Dorfstraße 22/23 im Umfeld der jetzigen Kita und der Gemeinde- und Kinderbibliothek die bauliche Erweiterung der vorhandenen Kita um 80 Plätze durch einen Neubau mit Option auf eine spätere zusätzliche Erhöhung der Kapazität um weitere 50 Plätze. Ein separat zugänglicher Bewegungsbereich sowie die erforderliche Zufahrt/Bringezone und Stellplätze sind ebenfalls Bestandteil des Vorhabens.

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

In den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist außerdem die westlich an die kommunalen Grundstücke anschließende Fläche mit dem Grundstück Dorfstraße 21a der Evangelischen Kirchengemeinde

Zeuthen-Miersdorf mit der Kita "Senfkorn" und dem Gemeindehaus einbezogen. Zur Erweiterung der Kita (geplante Kapazität insgesamt 50 Plätze) und des baulichen Bestandes auf dem Grundstück der Evangelischen Kirchengemeinde Zeuthen-Miersdorf - einschließlich des Erhaltes und ggf. der baulichen Anpassung des vorhandenen Gemeindehauses - ist die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche (bisher allgemeines Wohngebiet) erforderlich.

Erschließungsflächen

Eine weitere erforderliche Anpassung des Bebauungsplanes betrifft den südlich anschließenden Teil des Straßenraumes Am Pulverberg (kommunale Flächen). Der vorhandene Straßenraum von Am Pulverberg im räumlichen Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung ist ausgedehnt und enthält neben Fahrbahn und Gehwegflächen einzelne Pkw-Stellplätze und Grünflächen (mit vereinzelt Baum- und Strauchbestand), in denen die Zufahrten zu den Grundstücken Am Pulverberg 1 - 5 liegen. Im Bebauungsplan ist diese Fläche bisher festgesetzt als

- Straßenverkehrsfläche,
- Fuß- und Radweg,
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich",
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkflächen",
- allgemeines Wohngebiet.

Die Festsetzung soll angepasst werden, da kein allgemeines Wohngebiet (Zuschlagen der Fläche zu den benachbarten Wohngrundstücken wie bei Am Pulverberg 6 und weiter südlich erfolgt) vorgesehen ist. In den Seitenbereichen von Am Pulverberg, vor den Grundstücken Am Pulverberg 1 bis 5 will die Gemeinde einen Parkplatz errichten. Die Schaffung des Parkplatzes mit maximal 35 Stellplätzen ist Bestandteil des Vorgehens der Gemeinde, dem wachsenden Parkdruck im Miersdorfer Zentrum und ungeordnetem Parken im Straßenraum zu begegnen. Aus diesem Grund wurden in der jüngeren Vergangenheit durch die Gemeinde im Miersdorfer Zentrum bereits kleinere Parkplätze an der Dorfstraße (L 402) im Bereich östlich und westlich des Dorfgangers geschaffen, die sehr gut ausgelastet sind. Die bisher vorhandenen zweckgebundenen Stellplätze Am Pulverberg sollen in den Parkplatz ebenso integriert werden wie Grünflächen und Pflanzungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bäume. Die Festsetzungen unterscheiden zwischen Straßenverkehrsfläche sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "öffentlicher Parkplatz".

Ersetzung der vorhandenen Festsetzungen

Die Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung werden so vorgenommen, dass die neuen zeichnerischen Festsetzungen die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich der Änderung ersetzen. Die textlichen Festsetzungen und Hinweise werden (nur) für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung neu gefasst, das heißt, dass die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung anzuwenden sind.

3.2 Festsetzungen

Nutzungsarten	Zwei kleinere Flächen am westlichen und südlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches der Planänderung werden - wie in der gegenwärtig rechtskräftigen Planfassung - als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Weitere Festsetzungen, etwa zu überbaubaren Grundstücksflächen oder zum Maß der baulichen Nutzung sind entbehrlich, da es sich nur um Teilflächen von Baugrundstücken handelt.
Allgemeine Wohngebiete	
Gemeinbedarfsflächen	<p>Die übrigen Grundstücksflächen (Grundstücke Dorfstraße 21 A, 22, 23) werden als Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt, wobei unterschieden wird zwischen folgenden Zweckbestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - "Kita und Bibliothek" auf dem kommunalen Grundstück Dorfstraße 22/23, wo sich die Bibliothek und die Kita "Kinderkiste" inklusive geplanter Erweiterung befinden, - "Kita und Gemeindehaus" auf dem Grundstück der Evangelischen Kirchengemeinde Dorfstraße 21A. <p>Eine weitere Unterteilung auf den Flächen hinsichtlich der Zweckbestimmung ist entbehrlich (und kaum möglich).</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft somit die Änderung der Nutzungsart von allgemeines Wohngebiet und öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung "Spiel- und Bolzplatz, offene Regenwasserrückhaltung") in Gemeinbedarfsfläche.</p>
Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	<p>Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird wie auf den bisher festgesetzten allgemeinen Wohngebiets- und Gemeinbedarfsflächen beibehalten. Auf dem Grundstück der Evangelischen Kirchengemeinde wird auch die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß von 0,8, die maximale Firsthöhe von 11,0 m (über festgesetztem Bezugspunkt) und die offene Bauweise beibehalten.</p> <p>Auf dem kommunalen Grundstück wird keine Gebäudehöhe, keine Bauweise (da Gebäude länger als 50 m entstehen sollen) und keine Geschossflächenzahl festgesetzt, da das entbehrlich ist.</p>
überbaubare Grundstücksfläche	<p>Wie im bisher rechtskräftigen Plan wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen festgesetzt. Allerdings erfolgt nach Süden eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen, so dass die geplanten baulichen Erweiterungen der Gemeinbedarfseinrichtungen möglich sind und größere Teile der südlichen Grundstücksflächen zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gehören. Durch textliche Festsetzung ist festgelegt, dass mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Treppenhäuser, Eingangsbereiche und -überdachungen, Windfänge, Balkone, Erker bis zu 1,0 m von den festgesetzten Baugrenzen abgewichen werden kann. Dadurch werden die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt und die Flexibilität für Bauherren erhöht.</p> <p>Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche) sind gem. § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Nebenanlagen im Sinne des § 14</p>

BauNVO zulässig. Damit ist gesichert, dass z. B. untergeordnete Nebenanlagen wie kleinere Schuppen oder Stellplätze für Kinderwagen auch außerhalb der eng gefassten Baugrenzen zulässig sind.

Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen wird so angepasst, dass die künftige Straße Am Pulverberg als Straßenverkehrsfläche und die geplante Parkplatzfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "öffentlicher Parkplatz" festgesetzt werden. Damit sind die bisher dort teilweise festgesetzten allgemeinen Wohngebiete nicht mehr enthalten. Bei der Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "öffentlicher Parkplatz" ist zu berücksichtigen,

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

Die Größe der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "öffentlicher Parkplatz" (~2.280 m²) bietet ausreichend Fläche für die bauliche Umsetzung des Parkplatzes für maximal 35 Stellplätze, die Integrierung der Zufahrten zu den anliegenden Grundstücken und die Gestaltung von Freiflächen für Begrünung - einschließlich des Erhaltes vorhandener Bäume - und Versickerung, die bei der konkreten Planung des Parkplatzes festzulegen sind.

4. Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes

4.1 Lärmschutz

Schalltechnische Einschätzung

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

Die Einschätzung kommt zu folgendem Fazit:

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

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

Am Mittwoch, den 11.04.2018 wurde zudem eine videogestützte Verkehrserhebung über einen Zeitraum von 24 h an einem Querschnitt der Straße Am Pulverberg direkt auf Höhe des bereits existierenden Parkplatzes durchgeführt. Durch die Verkehrserhebung lässt sich eine Aussage zur derzeitigen Größenordnung des Verkehrsaufkommens der Straße Am Pulverberg zwischen Dorfstraße und An der Korsopromenade ableiten. Es hat sich gezeigt,

dass das höchste stündliche Verkehrsaufkommen an diesem Tag bei 30 Kfz/h in der Zeit von 17 - 18 Uhr lag. Im Nachtzeitbereich betrug das höchste stündliche Verkehrsaufkommen 8 Kfz/h zwischen 5 und 6 Uhr.

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

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

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 3. Bebauungsplanänderung mitgeteilt, dass der Herangehensweise und Methodik der schalltechnischen Einschätzung gefolgt wird und dass die fachlichen und rechtlichen Grundlagen und Regelwerke beachtet wurden. Das LfU bestätigt, dass die Neugestaltung des Straßenraums keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) darstellt. Es bestehen keine Lärmvorsorgeansprüche im Sinne der §§ 41/42 Bundesimmissionsschutzgesetz in Verbindung mit der 24. BImSchV. Ausgehend von Standortlage und Nutzungsbestand wird die vorgelegte Planung seitens des vorbeugenden Immissionsschutzes durch das LfU als realisierbar eingeschätzt.

4.2 Artenschutz und Umweltbelange

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

In einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Natur + Text GmbH, 13.04.2018) wurden die Belange des Artenschutzes behandelt. Schwerpunkt der Untersuchung war die kommunale Gemeinbedarfsfläche, auf der die bauliche Erweiterung der Kita "Kinderkiste" vorgesehen ist.

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

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

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

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen werden in den "Teil B Textliche Festsetzungen und Hinweise" unter Hinweise aufgenommen. Darunter sind Bauzeitenregelungen, der Erhalt und die Ergänzung von Gehölzen und Gebüsch sowie Kontroll- und Schutzmaßnahmen für Amphibien enthalten. Die Durchführung der Maßnahmen erfordert ei-

ne enge Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde während der Planungs- und Bauphase.

Umweltbelange

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Ein Umweltbericht ist damit nicht Bestandteil dieser Begründung. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten 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 der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorzunehmen und es besteht keine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 4 BauGB.

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes sind, auch bei Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die wesentlichen Auswirkungen der 3. Bebauungsplanänderung auf die Schutzgüter werden nachfolgend zusammenfassend beschrieben.

Grundsätzliche Bewertung

Hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen der 3. Bebauungsplanänderung sind vor allem die Änderung der bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spiel- und Bolzplatz, offene Regenwasserbewirtschaftung" festgesetzten Fläche mit einer Größe von ca. 3.590 m² zugunsten einer Gemeinbedarfsfläche "Kita und Bibliothek" (und in geringem Umfang als Straßenverkehrsfläche) sowie die damit verbundene Änderung (Vergrößerung) der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich beider Gemeinbedarfsflächen zu bewerten.

Bei der Bewertung ist zu berücksichtigen, dass die bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche erst mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt wurde. Vorher war diese Fläche als allgemeines Wohngebiet mit einer dreigeschossigen Bebauungsmöglichkeit an der Ecke Am Pulverberg/Puschkinplatz festgesetzt. Dort befindet sich jetzt gemäß 3. Änderung die nicht überbaubare Grundstücksfläche der Gemeinbedarfsfläche "Kita und Bibliothek" (vgl. die Übersichtspläne auf der Planzeichnung der 3. Bebauungsplanänderung).

Schutzgebiete

Es bestehen keine Auswirkungen auf unter Naturschutz stehende Flächen oder Objekte. Das westlich gelegene NSG "Höllengrund" ist durch die 3. Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Schutzgüter

Durch die 3. Bebauungsplanänderung wird gegenüber dem bisherigen Planungsstand eine ca. 3.590 m² große öffentliche Grünfläche "Spiel- und Bolzplatz, offene Regenwasserbewirtschaftung" als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, auf der teilweise überbaubare Grundstücksflächen (künftige Kitaerweiterung) liegen. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde gegenüber dem bisherigen Planungsstand vergrößert.

Außerdem werden im Bereich des aufgeweiteten Straßenraumes Am Pulverberg gegenüber dem bisherigen Planungsstand rund 350 m² bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "öffentlicher Parkplatz" festgesetzt.

Somit ergeben sich durch zusätzliche Überbauung/Versiegelung bzw. Teilversiegelung:

- geringe Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion und der Grundwasserneubildung,
- geringe Beeinträchtigung des Kleinklimas im direkten Umfeld des Vorhabens Kitaerweiterung,
- geringe zu erwartende Veränderung der Luftqualität aufgrund zusätzlichen Verkehrs zu den erweiterten Gemeinbedarfsstandorten,
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch Verlust von Lebensraum im Bereich der erweiterten Gemeinbedarfsfläche,
- geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und geringe Auswirkungen auf den Menschen und dessen Gesundheit,
- geringe bis keine Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter betreffend die benachbarten Einzeldenkmale und den Eingriff in das geplante Bodendenkmal.

Durch die gewählten Festsetzungen verbleibt im südlichen und östlichen Bereich der Gemeinbedarfsflächen ein großer Anteil nicht überbaubarer Grundstücksfläche, der für Zwecke der Regenwasserversickerung und zum Erhalt (u.a. Altbaumbestand) und zur Ergänzung der vorhandenen Vegetation genutzt werden soll.

Folgende Maßnahmen können zu einer Minderung der beschriebenen Umweltauswirkungen führen:

- Maßnahmen zur Vermeidung der Gefährdung von geschützten Tier- und Vogelarten, die auch die sonstigen Umweltauswirkungen positiv beeinflussen:
 - Entnahme von Gehölzen und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode von Vögeln und der Winterruhe von Amphibien,
 - Erhaltung von Gehölzen und Gebüsch im südlichen/südwestlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche "Kita und Bibliothek" sowie Gebüschneupflanzungen auf den Gemeinbedarfsflächen,
- Neupflanzungen im Rahmen der Gestaltung der Freiflächen der Gemeinbedarfseinrichtungen sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "öffentlicher Parkplatz",
- Reduzierung der versiegelten Flächen im gesamten Plangebiet auf ein Mindestmaß,
- Förderung des Rad- und Fußgängerverkehrs in der Gemeinde, um die Pkw-Nutzung zu minimieren,
- frühzeitige Abstimmung von Baumaßnahmen mit den Denkmalbehörden im Umfeld der Einzeldenkmale (Umgebungsschutz) und im Bereich des geplanten Bodendenkmals.

Somit ist - auch unter Würdigung der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB - festzustellen, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes geringe Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und auf Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen genannten Gütern hat.

Planungsalternativen bestehen nicht, denn die Standortentscheidung und die Art der geplanten Bebauung auf der kommunalen Gemeinbedarfsfläche unterlagen einem umfassenden Entscheidungsprozesses in der Gemeinde Zeuthen unter Abwägung verschiedener Standort- und Bebauungsalternativen.

Baumschutz

In der Gemeinde Zeuthen gilt die Satzung zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der Gemeinde Zeuthen (Baumschutzsatzung) vom 19.12.2007, die auch innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen anzuwenden ist. Somit sind Fällungen oder Rodungen von gemäß Satzung geschützten Bäumen, Hecken und Sträuchern genehmigungs- und ausgleichspflichtig. Der Hinweis auf die Baumschutzsatzung wird unter "Hinweise" im Anschluss an die textlichen Festsetzungen ergänzt.

5. Planverfahren

5.1 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Innenentwicklung

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

Verfahren nach § 13a BauGB

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist damit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht vorzunehmen. Eine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 4 BauGB besteht nicht. Somit sind bezüglich der 3. Änderung des Bebauungsplanes keine Eingriffsbilanzen vorzunehmen oder Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

5.2 Ablauf des Planverfahrens

Einleitungsbeschluss	Der Einleitungsbeschluss wurde und die Durchführung des Planverfahrens gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren wurde am 24.05.2017 gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen am 05.07.2017 bekanntgemacht.
Frühzeitige Beteiligungsverfahren	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 22.06.2017 bis 28.07.2017 nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen vom 05.07.2017 durchgeführt. Innerhalb dieser Frist gingen zwei Stellungnahmen ein. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Anschreiben der Gemeinde vom 13.07.2017 ausgelöst. Von den 26 angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich 19 mit Stellungnahmen zurückgemeldet, wobei von einigen geäußert wurde, dass die zu vertretenden Belange nicht betroffen sind.
Sondergutachten	Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Natur + Text GmbH, 13.04.2018) die Belange des Artenschutzes behandelt. Die lärmtechnischen Auswirkungen der geplanten Parkplatzfläche wurden im Auftrag der Gemeinde in einer "Schalltechnischen Einschätzung zur Parkplatzfläche des Bebauungsplanes Nr. 001 'Miersdorf-Süd' in Zeuthen" (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, 08.05.2018) erarbeitet.
Förmliche Beteiligungsverfahren	Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des B-Planes (05/2018) fand nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen vom 02.05.2018 vom 11.05.2018 bis 11.06.2018 statt. Es gingen 2 Stellungnahmen ein. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben des beauftragten Planungsbüros im Auftrag der Gemeinde Zeuthen vom 11.05.2018 ausgelöst. Von den 9 angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich 9 mit Stellungnahmen zurückgemeldet.
Abwägung, Satzungsbeschluss	Die in den Beteiligungsschritten eingegangenen Stellungnahmen werden durch die Gemeindevertretung am 03.07.2018 geprüft (Abwägung). Die Ergebnisse der Abwägung sind in die Festsetzungen eingeflossen und werden in der Begründung erläutert. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes soll ebenfalls am 03.07.2018 gefasst werden.

6. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])