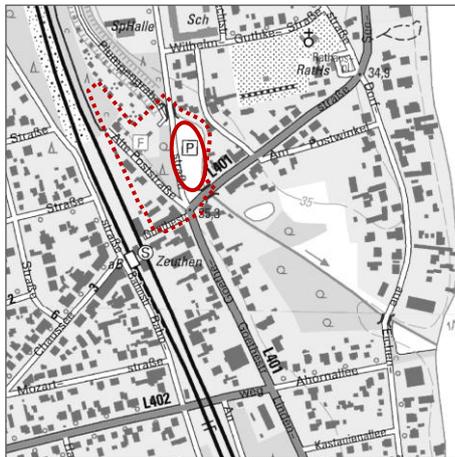


Gemeinde Zeuthen

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 "Kastanienpassage"



Begründung

**Januar 2018**

EWS Stadtanierungsgesellschaft mbH

Gemeinde Zeuthen

## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 "Kastanienpassage"**

### **Begründung**

**01/2018**

Gemeinde Zeuthen  
Schillerstraße 1, 15738 Zeuthen  
☎ 033762.753.0, [gemeinde@zeuthen.de](mailto:gemeinde@zeuthen.de)

#### **Bearbeitung:**

**EWS Stadtsanierungsgesellschaft mbH**  
Grünberger Straße 26 c, 10245 Berlin  
☎ 030.293811.0, [info@ews-stadtsanierung.de](mailto:info@ews-stadtsanierung.de)

Januar 2018

## **Inhalt**

<b>1. Veranlassung und Erforderlichkeit</b>	<b>4</b>
<b>2. Plangebiet</b>	<b>5</b>
2.1 Geltungsbereich der 2. Änderung .....	5
2.2 Bisheriger Planungsstand .....	7
2.3 Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	9
<b>3. Inhalt der 2. Planänderung und Begründung der Festsetzungen</b>	<b>9</b>
3.1 Intention der Planänderung, Planungskonzeption .....	9
3.2 Änderung der Festsetzungen.....	10
<b>4. Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b>11</b>
4.1 Zusammenfassende Bewertung .....	11
4.2 Sonstige Auswirkungen .....	12
<b>5. Planverfahren</b>	<b>13</b>
5.1 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB .....	13
5.2 Einleitungsbeschluss .....	14
5.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	14
5.4 Öffentlichke Auslegung sowie förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	14
5.5 Abwägung .....	15
<b>6. Rechtsgrundlagen</b>	<b>15</b>

## 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

### Planungsgeschichte

Der Bebauungsplan Nr. 120 "Kastanienpassage" ist seit 28.06.2006 rechtskräftig und sah unter anderem eine bauliche Neufassung des Kreuzungsbereiches Goethestraße/ Alte Poststraße, die Bebauung des jetzigen unbefestigten Parkplatzes Schulstraße und (neue) Parkplätze (P+R) an Schulstraße und Alte Poststraße vor. Auf Grundlage des Bebauungsplanes wurden die beiden P+R-Plätze, der Neubau eines Gerätehauses der Feuerwehr an der Alte Poststraße sowie ein Lückenbau auf der südwestlichen Seite der Alte Poststraße (Hausnr. 2) realisiert.

Da sich zwischenzeitlich die städtebaulichen Zielstellungen der Gemeinde im Bereich beiderseits der Schulstraße und im Einmündungsbereich der Schulstraße in die Alte Poststraße (L 401) geändert hatten, wurde der Bebauungsplan im Rahmen eines ersten Änderungsverfahrens geändert (rechtskräftig seit 07.10.2014).

Die wesentlichen Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergaben sich aus dem "Städtebaulichen Rahmenplan Zentrum Zeuthen - Fortschreibung 2013" und betrafen:

- Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" und der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Alte Poststraße und Schulstraße (bauliche Erweiterung der Feuerwehr),
- Veränderung des Zuschnittes der Straßenverkehrsflächen im Einmündungsbereich Schul- / Alte Poststraße,
- Einordnung eines kleinen öffentlichen, multifunktional nutzbaren Platzes (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Platzfläche [Aufhaltungsfunktion, Fußgänger, Radfahrer]") zwischen Selchower Flutgraben, Alte Poststraße, Schulstraße und Wegfall des bisherigen Mischgebietes,
- Mischgebiet statt allgemeines Wohngebiet und Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche und des Maßes der baulichen Nutzung im Bereich des jetzigen unbefestigten Parkplatzes östlich der Schulstraße.

### Veranlassung und Erforderlichkeit der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Gemäß den aktuellen städtebaulichen und verkehrlichen Zielen der Gemeinde wird ein neuer P+R-Platz auf der Fläche der ehemaligen Ladestraße des Güterbodens (ehemalige Bahnflächen östlich der Bahngleise; nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes) hergestellt. Der jetzige provisorische unbefestigte Parkplatz (kommunale Fläche) zwischen Schulstraße und Selchower Flutgraben soll dann aufgegeben werden und steht für bauliche Nutzungen zur Verfügung. Die Gemeinde hat - nach öffentlicher Ausschreibung - die Vergabe der Fläche des jetzigen unbefestigten Parkplatzes an einen Bewerber festgelegt. Da das Konzept des Bewerbers zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses zwar die Zustimmung der Gemeinde fand aber nicht vollständig den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß der 1. Änderung entspricht, soll eine erneute (2.) Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

Das geplante Vorhaben im Bereich des jetzigen provisorischen Parkplatzes zwischen Schulstraße und Selchower Flutgraben entspricht den Intentionen und städtebaulichen Zielen der Gemeinde zur Belebung des Ortszentrums Zeuthen. Es kann aber nur umgesetzt werden, wenn die gegenwärtigen Fest-

setzungen des Bebauungsplanes in einigen Details geändert werden. Die Gemeindevertretung hat daher in ihrer Sitzung am 14.12.2016 die Einleitung des Planverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der geänderten Planungsziele geschaffen werden.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Geltungsbereich der 2. Änderung

#### Lage und Charakteristik des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet Nr. 120 "Kastanienpassage" der Gemeinde Zeuthen liegt im Zentrumsbereich Zeuthen östlich benachbart zu den Bahnflächen und nordöstlich des S-Bahnhofes Zeuthen (vgl. Abb. 1). Das Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 2,5 ha wird tangiert durch die Landesstraße 402 (Goethestraße) und außerdem erschlossen durch die kommunalen Straßen Schulstraße, Alte Poststraße und Goethestraße (Verbindung von der L 401 zum S-Bahnhof).

Im Plangebiet befinden sich das Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr Zeuthen mit mehreren Gebäuden und einem größeren Freiflächenanteil zwischen Alte Poststraße und Schulstraße sowie gemischte Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) an der Alte Poststraße und an der Goethestraße in bis zu dreigeschossigen Gebäuden. Die "Alte Feuerwache mit historischem Löschfahrzeug" ist eingetragenes Einzeldenkmal. Der Umgebungsschutz des Einzeldenkmals gemäß Brandenburgischem Denkmalschutzgesetz ist einzuhalten. Zwischen der Schulstraße und dem Selchower Flutgraben mit seinen grünen Böschungsbereichen liegt die noch als Parkplatz genutzte unbefestigte Fläche. Alte Kastanien und Linden an der Schulstraße und an der Alte Poststraße prägen das Ortsbild im Plangebiet.



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

In nachfolgendem Luftbild ist die aktuelle Situation im Bebauungsplangebiet erkennbar.



Abb.: Bestandssituation im Bebauungsplangebiet [Quelle: GoogleEarth]

### **Geltungsbereich der 1. Änderung sowie der 2. Änderung**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasste nur eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Bereich beidseitig der Schulstraße mit einer Größe von rund 0,8 ha.

Die nunmehr erforderliche 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft einen 0,2 ha großen Geltungsbereich zwischen Schulstraße und Selchower Flutgraben. Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt komplett innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung (vgl. Abbildung auf folgender Seite). Die Schulstraße selbst ist nicht im Geltungsbereich der 2. Änderung enthalten sondern grenzt an diesen an.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich nur auf diesen räumlichen Geltungsbereich. Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gemäß 1. Änderung fort.

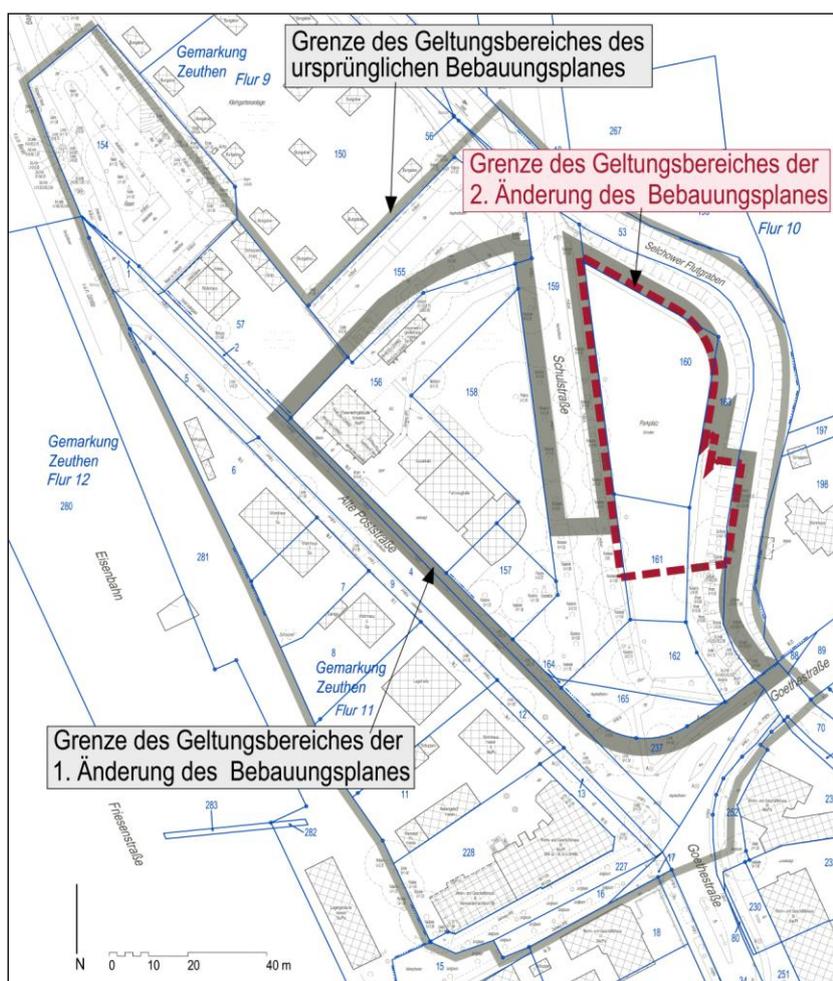


Abb.: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie räumliche Geltungsbereiche der 1. Änderung (rechtskräftig) sowie der 2. Änderung [Kartgrundlage: Lageplan vom 03.04.2014]

## 2.2 Bisheriger Planungsstand

### Planungsrecht im Bereich der 2. Änderung

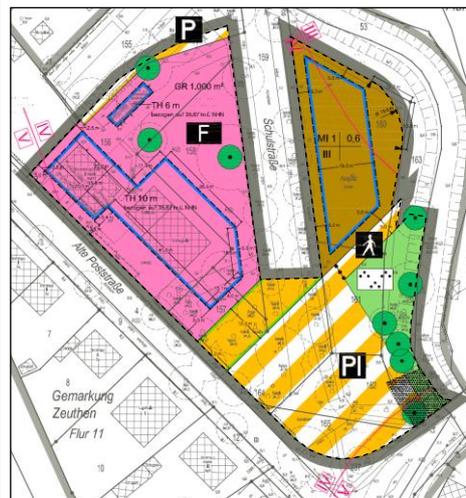
Der Geltungsbereich der 2. Änderung enthält das Mischgebiet MI 1 (komplett) sowie südlich davon gelegen einen Teil der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Platzfläche (Aufhaltungsfunktion, Fußgänger, Radfahrer) sowie "Fuß- und Radweg", der weiter uferbegleitend am Selchower Flutgraben verläuft. Außerdem ist ein Teil der öffentlichen Grünfläche zwischen geplanter Platzfläche und dem Selchower Flutgraben enthalten.

Im Mischgebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der Form des Baugebietes trapezförmig durch Baugrenzen festgesetzt. Die Tiefe des "Baufeldes" beträgt 16 m mit einem Abstand zur Schulstraße von 3 m. Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit III festgesetzt.

### Eigentum

Bei den Flächen im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich ausschließlich um (gegenwärtig) kommunale Grundstücke.

Hinweis: Auf "Teil A: Planzeichnung" zur 2. Änderung des Bebauungsplanes sind als Übersichtspläne die Planzeichnungen des Ursprungsbebauungsplanes sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes enthalten.



**Teil A: Planzeichnung - Legende**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)  
(§ 4 BauNVO)
- Mischgebiet (MI)  
(§ 6 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Grundfläche (als Höchstmaß)
- Grundflächenzahl (als Höchstmaß)
- Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- Traufhöhe über Bezugspunkt (übe- 35,67 m über DHHN 92)
- Firsthöhe über Bezugspunkt (übe- 35,67 m über DHHN 92)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

**4. Nutzungsschablone**

Baugebiet	Grundflächenzahl / Grundfläche
	Zahl der Vollgeschosse
	Bauweise

TH = Traufhöhe für die einzelnen Baufenster der Gemeinbedarfsfläche  
FH = Firsthöhe für die einzelnen Baufenster der Mischgebiete MI 1

**5. Fläche für Gemeinbedarf**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Gemeinbedarfsfläche
- Zweckbestimmung
- Feuerwehr

**6. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg
- Öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Platzfläche (Aufenthaltsfunktion, Fußgänger, Radfahrer)

**7. Öffentliche Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Abstandsgrün

**8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**9. Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Grunderwerbsflächen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Flughafenusbau

**10. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten und -maße (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Einzuhaltende Lärmpegelbereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. der textlichen Festsetzung 1.6
- Bezugspunkt 35,67 m über DHHN 92

Abb.: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 120 "Kastanienpassage", Auszüge:

**links:** ursprünglicher Bebauungsplan (rechtskräftig seit 28.06.2006) mit Markierung des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

**rechts:** 1. Änderung des Bebauungsplanes (rechtskräftig seit 07.10.2014)

## 2.3 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 07.09.2017 mitgeteilt, dass es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes um die Verdichtung des bestehenden Siedlungsgefüges handelt, die in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung zur vorrangigen Innenentwicklung steht und dass ein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung nicht erkennbar ist.

### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Das Gebot der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird somit durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes gewahrt. (Vgl. nachfolgende Abbildung.)



Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gestrichelt)

## 3. Inhalt der 2. Planänderung und Begründung der Festsetzungen

### 3.1 Intention der Planänderung, Planungskonzeption

#### Planungsziel und -konzept

Der Standort des jetzigen Parkplatzes zwischen Schulstraße und Selchower Flutgraben hat durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof, am Flutgraben und durch die Nähe zu zentralen Einrichtungen wie der musikbetonten Gesamtschule "Paul Dessau" und der Freiwilligen Feuerwehr Zeuthen in der Schulstraße sowie dem Wohnpflegezentrum an der Wilhelm-Guthke-Straße große Bedeutung für die Vitalisierung des Zeuthener Zentrums und für die Entwicklung des Ortsbildes.

Die geplante Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf einem Teil der jetzigen Parkplatzfläche - nach erfolgter öffentlicher Ausschreibung durch die Gemeinde - entspricht dieser Lagegunst. Es ist die Einordnung eines Wohn- und Geschäftshauses in Form eines dreigeschossigen Baukörpers (Länge ca. 50 m) geplant, dessen zweites Obergeschoss gegenüber den unteren beiden Geschossen (ca. 17 m Bautiefe) eine geringere Tiefe hat und um ca. 7° gedreht und etwas verschoben ist. Nach Süden hin - zu der geplanten

ten Platzfläche zwischen dem Einmündungsbereich Schulstraße/ Alte Poststraße, dem Flutgraben und der Landesstraße - kragen die oberen beiden Geschosse etwas aus und sind auf die Platzmitte hin ausgerichtet. Gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich nach Süden zur geplanten Platzflächen und der öffentlichen Grünfläche am Selchower Flutgraben eine klare raumbildende Begrenzung.

Im zweiten Obergeschoss sind Wohnungen vorgesehen, in den unteren beiden Geschossen medizinische Einrichtungen (u. a. Arztpraxen, Labor, Apotheke) und eine gastronomische Einrichtung (Café). Die gastronomische Einrichtung wird durch Nutzung der gesamten Gebäudetiefe auch zum Landschaftsraum des Flutgrabens orientiert sein (Freisitze). Im Kellergeschoss werden Stellplätze (Tiefgarage) und Lagerräume eingeordnet. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt an der nördlichen Giebelseite des Gebäudes.

Die gegenwärtigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen in einigen Details nicht dem geplanten Vorhaben. Daher betrifft die 2. Änderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen folgende Aspekte:

- Anpassungen des Zuschnitts des Mischgebietes sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der öffentlichen Grünfläche im südlichen Bereich,
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) unter Berücksichtigung der spezifischen Kubatur/ Geometrie des geplanten Gebäudes mit der Auskrugung über zwei Geschosse am südlichen Gebäudgiebel,
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung bezüglich der Gebäudehöhe,
- Anpassung einer baugestalterischen Festsetzung zu Einfriedungen.

### 3.2 Änderung der Festsetzungen

#### Zuschnitt Mischgebiet MI 1 und der Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen

Das Mischgebiet MI 1 wird im südlichen Teil etwas größer gefasst mit rechtwinkligem Abschluss zur Straßenbegrenzung der Schulstraße. Entsprechend verringert sich Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Platzfläche (Aufenthaltsfunktion, Fußgänger, Radfahrer)", von der die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" in 2,5 m Breite um die Mischgebietsfläche herumführt und so an den weiteren Verlauf des festgesetzten Fuß- und Radweges (außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung) anbindet. Durch diese Änderungen verändert sich auch entsprechend der Zuschnitt der öffentlichen Grünfläche "Parkanlage" in diesem Bereich. Im Norden des Mischgebietes MI 1 wird an der Schulstraße das Mischgebiet minimal reduziert zugunsten öffentlicher Grünfläche; diese Anpassung ergibt sich aus dem geplanten künftigen Grundstückszuschnitt.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Im Mischgebiet MI 1 wird die durch Baugrenzen festgelegte überbaubare Grundstücksfläche geändert: Der Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzung der Schulstraße bleibt bestehen. Statt der trapezförmigen Ausformung (16,0 m Tiefe) wird die überbaubare Grundstücksfläche rechteckförmig (17,1 m Tiefe) festgelegt in Abstimmung auf das geplante Gebäude. Für die Auskrugung des 2. und 3. Obergeschosses im Süden mit einer Drehung um 7° dieses Gebäudeteiles wird durch eine Nebenzeichnung in der Planzeich-

nung die Festsetzung der Baugrenze für das zulässige 2. und 3. Vollgeschoss gesondert dargestellt. Im Erdgeschoss ist dieser auskragende Bereich in der Planzeichnung entsprechend als Luftgeschoss gekennzeichnet.

Durch die geänderte überbaubare Grundstücksfläche kann im Süden des Mischgebietes MI 1 eine klare räumliche Fassung des geplanten öffentlichen Bereiches (Platzfläche, öffentliche Grünfläche) geschaffen werden.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet wird durch zusätzliche Festsetzungen geändert. Unverändert bleibt die zulässige GRZ von 0,6 und die zulässige Zahl der Vollgeschosse (III) als Höchstmaß.

Da das geplante Gebäude im Mischgebiet MI 1 dreigeschossig mit Flachdach errichtet werden soll, wird die textliche Festsetzung 1.4 zur baulichen Ausbildung der obersten zulässigen Vollgeschosse geändert und ist künftig nicht mehr auf das Mischgebiet MI 1 bezogen. Aber als Änderung wird in der Planzeichnung die Höhe der Oberkante (OK) des Gebäudes über dem Bezugspunkt (35,01 m über NHN) mit 12,0 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll aus städtebaulichen Gründen eine übermäßige Höhe des Gebäudes vermieden werden. Der festgelegte Bezugspunkt entspricht der vorhandenen Höhe des Geländes im Mischgebiet. Durch die zusätzliche textliche Festsetzung 1.8 "Höhe baulicher Anlagen im Mischgebiet MI 1" wird klargestellt, dass die festgesetzte zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (OK) nicht für technische Aufbauten wie Lüftungseinrichtungen, Solaranlagen, Schornsteine gilt, die die Gebäudeoberkante überragen dürfen.

#### **Einfriedungen**

Die textliche Festsetzung 3.1 "Einfriedungen" wird geändert. Diese Festsetzung, wonach Einfriedungen von Grundstücken zu öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen unzulässig sind, wird dahingehend angepasst, dass im Mischgebiet MI 1 an der nach Süden orientierten Grenze des Baugebietes Einfriedungen unzulässig sind. Damit ist gesichert, dass sich Grundstück und Gebäude zur wichtigen geplanten öffentlichen Platz- und Grünfläche "öffnen". Zur Straßenseite (Westen) und zur Grünfläche (Osten und Norden) sind Einfriedungen damit zwar nicht ausgeschlossen. Da publikumswirksame Nutzungen geplant sind, ist höchstens in Teilbereichen mit Einfriedungen in geringer Höhe zu rechnen, was unproblematisch ist.

#### **Sonstige Festsetzungen**

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung (einschließlich Lärmschutz) bleiben bestehen.

## **4. Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes**

### **4.1 Zusammenfassende Bewertung**

#### **Bewertung der 2. Änderung des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst weniger als 8% der Fläche des Bebauungsplanes. Die 2. Änderung beinhaltet inhaltlich nur geringfügige Detailanpassungen, die die Einordnung des geplanten Gebäudes zwischen Schulstraße und Selchower Flutgraben ermöglicht.

**Flächenbilanz**

Die Flächenbilanz im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes stellt sich wie folgt dar:

<b>Nutzungsart</b>	<b>rechtskräftig</b>	<b>2. Änderung</b>
Mischgebiet MI 1	1.327 m <sup>2</sup>	1.513 m <sup>2</sup>
Grünfläche	365 m <sup>2</sup>	233 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	209 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>
<i>dav. "Platzfläche"</i>	89 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>
<i>dav. "Fuß- und Radweg"</i>	120 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>1.901 m<sup>2</sup></b>	<b>1.901 m<sup>2</sup></b>

Tab.: Flächenbilanz nach Nutzungsarten

**Belange des Umweltschutzes**

Der Flächenvergleich der festgesetzten Nutzungsarten gemäß 2. Änderung des Bebauungsplanes mit den bisher rechtskräftig festgesetzten Nutzungsarten ergibt einen um 132 m<sup>2</sup> geringeren Umfang der öffentlichen Grünflächen, einen 54 m<sup>2</sup> geringeren Umfang der Verkehrsflächen, einen 186 m<sup>2</sup> größeren Umfang des Mischgebietes MI 1. Aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im Mischgebiet ergäbe sich so eine theoretisch zusätzlich mögliche zulässige Grundfläche von maximal 112 m<sup>2</sup> zuzüglich maximal weiteren 37 m<sup>2</sup> für Garagen, Nebenanlagen etc. gem. § 19 Abs. 4 BauNVO.

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 Anpassung der Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes nur einen marginalen Umfang aufweist, der tiefergehende Bewertungen nicht erfordert. Das betrifft die 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.

**4.2 Sonstige Auswirkungen****Bodenschutz, Altlasten**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald auf einen flächenhaften, sich in einer Fahne ausbreitenden LCKW-Grundwasserschaden hingewiesen, der zum Erlass der Allgemeinverfügung vom 15.06.2017 zur Untersagung der Benutzung von Grundwasser durch die Untere Wasserbehörde führte. Der von der Allgemeinverfügung betroffene Bereich befindet sich allerdings in einer Entfernung von rund 240 m südlich des Mischgebietes MI 1.

Dennoch weist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde in ihrem Schreiben darauf hin, dass gegenwärtig nicht eingeschätzt werden kann, inwieweit Grundwasserhaltungsmaßnahmen im Bereich des Mischgebietes MI 1 bei Errichtung eines Kellergeschosses Einfluss auf die Grundwasserbelastung und deren räumliche Ausbreitung haben. Hierzu wäre eine gesonderte Betrachtung notwendig. Andererseits wird gefordert, dass vor Ausführung

von etwaigen Wasserhaltungsmaßnahmen vor Baubeginn die Grundwasserbeschaffenheit am Standort zu prüfen ist, da erst danach ein mit der unteren Wasserbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmtes Wasserhaltungskonzept geprüft werden kann.

Es ist festzustellen, dass der Grundwasserschaden nicht zur Beeinflussung der Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes führt sondern eventuell erforderliche Prüfungen und Maßnahmen im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplanes umzusetzen sind.

#### Lärm

Die 2. Änderung des B-Planes beinhaltet gegenüber dem bisherigen Planungsrecht nur geringfügige Detailanpassungen, die die Einordnung des geplanten Gebäudes zwischen Schulstraße und Selchower Flutgraben ermöglicht. Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält bereits seit Inkrafttreten (auf Grundlage erfolgter Prüfungen) Festsetzungen zur Vorkehrung gegen verkehrsbedingten Lärm. Die 2. Änderung des B-Planes gibt - insbesondere hinsichtlich der Lärmemissionen im Bereich des Mischgebietes MI 1 - keinen Anlass zur Änderung dieser Festsetzungen.

#### Denkmalschutz

Bei dem alten Feuerwehrgebäude an der Alten Poststraße handelt es sich um das eingetragene Einzeldenkmal "Alte Feuerwache mit historischem Löschfahrzeug". Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum hat auf den Umgebungsschutz des Einzeldenkmals gemäß Brandenburgischem Denkmalschutzgesetz hingewiesen, der einzuhalten ist. Bei der Planung baulicher Veränderungen im Umfeld des Einzeldenkmals empfehlen sich rechtzeitige Abstimmungen mit den Denkmalbehörden.

## 5. Planverfahren

### 5.1 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

#### Innenentwicklung

Die 2. 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 2. 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 m<sup>2</sup> 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 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Eingriffsbilanzen vorzunehmen oder Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Die bereits bestehenden Ausgleichsfestsetzungen gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung bleiben bestehen. Die prozentuale Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu Eingriffsflächen wird nicht geändert (textl. Festsetzung Nr. 2.7).

## **5.2 Einleitungsbeschluss**

Am 14.12.2016 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 "Kastanienpassage" gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen vom 10.01.2017 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 14.08.2017 bis 13.09.2017 nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen vom 10.08.2017 durchgeführt. Innerhalb dieser Frist ging keine Stellungnahme ein.

### **Behörden**

Mit Schreiben vom 14.08.2017 der Gemeinde Zeuthen wurden insgesamt 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Ziele und Zwecke der Planung informiert und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert. 20 Träger öffentlicher Belange haben sich mit einer Stellungnahmen zurückgemeldet, wobei von einigen geäußert wurde, dass die zu vertretenden Belange nicht betroffen sind. Die in den eingegangenen Stellungnahmen enthaltenen Hinweise und Anregungen sind in die Erarbeitung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes, Fassung 11/2017 eingeflossen.

## **5.4 Öffentliche Auslegung sowie förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### **Öffentlichkeit**

Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes, Stand 11/2017 fand gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.11.2017 bis 05.01.2018 nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung vom 21.11.2017 statt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme von zwei Bürgern ein.

### **Behörden**

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt

(Anschreiben der Gemeinde vom 05.12.2017 an 13 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange). Im Rahmen der Behördenbeteiligung gingen 11 Stellungnahmen ein.

### 5.5 Abwägung

#### Abwägung

Im Rahmen der Abwägung zu allen während des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurde

Die Abwägung wird zu allen im Rahmen der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen durchgeführt. Aus der Abwägung ergibt sich kein Änderungsbedarf an den Festsetzungen gem. 2. Änderung des Bebauungsplanes. Es war lediglich eine redaktionelle Anpassung eines Hinweises im Anschluss der textlichen Festsetzungen erforderlich, die den ursprünglichen Bebauungsplan und nicht dessen 2. Änderung betrifft. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde - auch unter Berücksichtigung von Hinweisen aus der Beteiligung - fortgeschrieben.

## 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])