



Beschlussvorlage für die Gemeindevertretung

Vorlage Nr.	BV-019/2025	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Frau Lange		08.05.2025
Einreicher	Bürgermeister, Amt für Bauen und Ortsentwicklung		

Betreff:

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141 "Fontaneallee 27" -Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf 05/2024 sowie Beschluss des Entwurfes 05/2025

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	20.05.2025	Ausschuss für Umwelt, Ordnung, Brand- und Katastrophenschutz	Beratung
Ö	03.06.2025	Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur	Beratung
Ö	24.06.2025	Gemeindevertretung	Entscheidung

Begründung:

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141 "Fontaneallee 27" wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf 05/2024 nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen am 05.06.2024 vom 06.06. bis 05.07.2024 im Amt für Ortsentwicklung/Bauamt durchgeführt. Die Planunterlagen wurden außerdem auf der Internetseite der Gemeinde (zeuthen.de) zugänglich gemacht. Es ging eine Stellungnahme ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit E-Mail der ewS GmbH im Auftrag der Gemeinde Zeuthen vom 30.05.2024 ausgelöst, wobei dabei auch die Abfrage im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der durchzuführenden Umweltprüfung erfolgte. Von den 28 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben sich 21 mit Stellungnahmen zurückgemeldet, wobei von einigen geäußert wurde, dass die zu vertretenden Belange nicht betroffen sind.

Zur Qualifizierung der Planung und der erforderlichen Abwägung wurden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung inklusive der Umweltprüfung in Bezug auf umweltbezogene Belange mehrere Fachgutachten erstellt:

- Floristisch-Faunistisches Kurzgutachten – Gemeinde Zeuthen Bebauungsplan Fontaneallee 27 (Natur + Text GmbH, 11.02.2021),
- Artenschutzfachbeitrag - Bebauungsplan Nr. 141 "Fontaneallee 27" (UWEG Ingenieure & Analytik GmbH, 03.12.2024),
- Bericht über orientierende Altlastenuntersuchungen Fontaneallee 27 in 15738 Zeuthen (GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH, 18.12.2024),
- Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung – Bebauungsplan Nr. 141 "Fontaneallee 27", 15738 Zeuthen (SIWAH-Plan, 31.03.2025),
- Schalltechnische Untersuchung – vorhabenbezogener B-Plan Nr. 141 "Fontaneallee 27" in der Gemeinde Zeuthen (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, 16.04.2025).

Alle im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf 05/2024 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingegangenen Stellungnahmen sind unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erarbeiteten Fachgutachten in der Abwägung zu behandeln. In der in der Anlage beigefügten Übersicht sind die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge aufgeführt.

Auf Grundlage der Abwägung wurde der Entwurf 05/2025 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstellt, der besteht aus Teil A – Planzeichnung und Teil B – Textliche Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (6 Blätter) sowie der Entwurfsbegründung mit dem Umweltbericht (als Bestandteil der Begründung).

Nach Billigung des Entwurfes 05/2025 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dieser gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung im Internet zu veröffentlichen und durch eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen (z. B. öffentliche Auslegung). Außerdem ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf 05/2025 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt über die in der Anlage in der Übersicht zusammengestellten Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf 05/2024 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141 „Fontaneallee 27“ eingegangen sind sowie über die in der Übersicht enthaltenen Abwägungsvorschläge.

Der Entwurf 05/2025 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141 „Fontaneallee 27“, bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B – Textliche Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (6 Blätter) wird beschlossen und die Entwurfsbegründung mit dem Umweltbericht (als Bestandteil der Begründung) gebilligt.

Als nächste Verfahrensschritte sind die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf 05/2025 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n

- Übersicht zur Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen zum Vorentwurf 05/2024 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141 „Fontaneallee 27“
- Entwurf 05/2025 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141 „Fontaneallee 27“, bestehend aus
 - Teil A – Planzeichnung
 - Teil B – Textliche Festsetzungen
 - Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (6 Blätter)
 - Entwurfsbegründung (mit Umweltbericht)