



## Beschlussvorlage für die Gemeindevertretung

<b>Vorlage Nr.</b>	<b>BV-026/2025</b>	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Frau Lange		24.06.2025
Einreicher	Bürgermeister, Geschäftsbereich Infrastruktur und Ordnung		

### Betreff:

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses 129/2024 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte"

Neuaufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte"

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	01.07.2025	Ausschuss für Umwelt, Ordnung, Brand- und Katastrophenschutz	Beratung
Ö	08.07.2025	Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Tourismus	Beratung
Ö	15.07.2025	Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur	Beratung
Ö	22.07.2025	Gemeindevertretung	Entscheidung

### Begründung:

Die Gemeindevertretung Zeuthen hat in ihrer Sitzung am 21.05.2024 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 115-3 " Zeuthener Winkel Mitte " aufzustellen. Die BBF Projekt GmbH beantragt weitere Änderungsbereiche, so dass das Verfahren mit einem neuen Aufstellungsbeschluss mit allen Änderungen eingeleitet werden soll.

Im städtebaulichen Vertrag vom 29.12.2023 zwischen der Gemeinde und der BBF Projekt GmbH verpflichtete sich die Vorhabenträgerin unter § 2 Pkt. 8 b nach finaler Abstimmung zur Lage und Breite der „Straße“ die erforderliche Änderungen des B-Planes durchzuführen und damit notwendige Kosten zu übernehmen. Die BBF Projektgruppe beantragt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zur 1. Änderung des BP 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ mit folgendem Inhalt:

#### 1. Änderung

In WA 1, WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6 werden Reihenhausbebauungen ausgeschlossen.

#### 2. Änderung

Die abgestimmte Breite und Lage der „Straße B“ zur Realisierung des interkommunalen Radweges führt zu einer Verbreiterung der Verkehrsfläche, die auf den noch zu erstellenden und abzustimmenden Ausführungsplänen des Interkommunalen Radweges basiert. Diese Verbreiterung betrifft den südlichen Abschnitt der Panstraße B bis zur Gemeinbedarfsfläche und verläuft im Randbereich von WA9.

#### 3. Änderung

Die festgelegte Zeitachse gemäß §2 (9), Absatz 4 des Stadtentwicklungsvertrags vom 29.12.2023 wird für den Neubau der Grundschule im Bereich der Gemeinbedarfsfläche aufgehoben. Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, mit der Erschließung der Straße B und den Hochbaumaßnahmen in diesem Bereich, je nach Bedarf für die Errichtung der Grundschule, auch vorzeitig und in Absprache mit der Gemeinde Zeuthen zu beginnen.

#### 4. Änderung

Im WA 1 soll geprüft werden, ob die Lage des Gehweges im Kurvenbereich um 50 m nach Süden verschoben werden kann.

#### 5. Änderung

Es soll geprüft werden, ob der Abstand der Bäume in der Julie-Wolfthorn-Allee auf 20 m vergrößert werden kann. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sollen aufgrund der Einfahrten zum Schulgebäude und zum Parkplatz der Sporthalle evtl. weitere Bäume entfallen. Die Bäume, die in der Julie-Wolfthorn-Allee entfallen würden, werden an anderen Orten, die mit der Gemeinde Zeuthen abzustimmen sind, gepflanzt. Bisher waren entlang der Allee 72 Bäume geplant; in der Entwurfsplanung BEV würden 10 Bäume entfallen. Grund der Änderung ist die bessere Einsehbarkeit des Schulgeländes, die Regenwasserentwässerung der Straße und der Abstand der Baumkronen zueinander.

#### 6. Änderung

Um im WA 8 die Möglichkeit einer Reihenmittelhausbebauung zu gewähren, soll unter Beachtung der Stellplatzsatzung geprüft werden, ob für die Mittelhäuser eine Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 möglich ist.

#### 7. Änderung

Gemäß Bauordnungsamt der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Dahme Spreewald sind auf der für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen ausschließlich sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen erlaubt. Es sollen aber auch außerhalb der Schulzeiten Nutzungen des Schulgebäudes, der Sporthalle und der Sportanlagen für sonstige Zwecke möglich sein.

Daher muss geprüft werden, ob die vorgesehenen Zwecke eine Änderung der Festsetzungen erforderlich machen.

#### 8. Änderung

Aufgrund der Festlegung eines Spielplatzes auf der Fläche öffentlich 2/P2, ist diese laut beauftragten Sachverständigen nicht für die Schaffung der Ersatzhabitate geeignet.

Es soll daher geprüft werden, ob der Wechsel der Maßnahmeflächen für Zauneidechsen Regelungsbedarf für den Bebauungsplan nach sich zieht. Die Zustimmung der UNB zur Änderung des Standortes liegt vor.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Zeuthen beschließt die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ vom 21.05.2024 und die Neuaufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ für den Geltungsbereich gemäß Karte in der Anlage. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplan 115-3 ist die Sicherung des interkommunalen Radweges sowie der angepassten Bauweise. Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Zeuthen westlich der Bahntrasse.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### **Anlage/n**

Übersicht Geltungsbereich

Antrag auf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-1 „Zeuthener Winkel Mitte“ vom 25.06.2025  
Bebauungsplan Nr. 115-3 Zeuthener Winkel Mitte- Bestand