



## Beschlussvorlage für die Gemeindevertretung

<b>Vorlage Nr.</b>	<b>BV-057/2021</b>	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Frau Lange		07.10.2021
Einreicher	Bürgermeister, Amt für Bauen und Ortsentwicklung		

### Betreff:

Billigung des Vorentwurfes und die frühzeitige öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte" der Gemeinde Zeuthen (frühzeitiger Billigungs- und Offenlagebeschluss)

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	19.10.2021	Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur	Beratung
Ö	11.11.2021	Hauptausschuss	Beratung
Ö	23.11.2021	Gemeindevertretung	Entscheidung

### Begründung:

Am 27.08.1997 hat die Gemeindevertretung Zeuthen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Zeuthener Winkel" beschlossen (Beschluss-Nr. 47-08/97).

Am 22.09.1999 hat die Gemeindevertretung die Aufteilung des Bebauungsplanes in die drei Teilbebauungspläne Nr. 115-1 "Zeuthener Winkel Nord", Nr. 115-2 "Zeuthener Winkel Süd" und Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte" beschlossen (Beschluss-Nr. 71-09/99).

Die Bebauungspläne Nr. 115-1 "Zeuthener Winkel Nord" und 115-2 "Zeuthener Winkel Süd" sind inzwischen rechtskräftig und baulich weitgehend umgesetzt.

Das Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte" soll nun mit veränderter Abgrenzung des Geltungsbereiches und veränderten Planungszielen weitergeführt werden.

In der Gemeindevertreterversammlung am 23.03.2021 wurde dafür der Beschluss zur Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte" gefasst.

Der Bebauungsplanvorentwurf und die Begründung haben jeweils den Stand Oktober 2021.

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um Grundstücke auf der nordöstlichen und südwestlichen Seite der Otto-Nage-Allee mit einer Gesamtgröße von ca. 16,4 ha.

In der Gemarkung Zeuthen sind folgende Grundstücke von der Planung betroffen:

- Flur: 1, Flurstücke: 25, 148 (tw.), 154, 155 (tw.), 246, 267-273 (tw.), 274 (tw.), 288, 290-292,
- Flur: 2, Flurstücke: 5- 8 (tw.), 16/2, 17 (tw.),

Die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen des Vorentwurfes vom 07.10.2021 sind:

- Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten für die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern in Form von Einzel-, Doppelhäusern sowie von Stadthäusern,
- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Festsetzung von Mischgebieten für Gewerbe- und Wohnnutzungen,
- Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlagen“,
- Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erweiterungsfläche Friedhofslager“,

- Festsetzung von Verkehrsflächen,
- Festsetzung von Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“,
- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen,
- Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet selbst und erforderlichenfalls auf externen Flächen.

Die Umsetzung dieser Ziele kann mittels öffentlicher und privater Initiativen erreicht werden. Im Ergebnis werden ein angepasster Siedlungszusammenschluss und ein harmonischer Übergang zur Landschaft hergestellt.

Eine Umweltprüfung wird durchgeführt.

Weil die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mit den Ausweisungen des wirksamen Flächennutzungsplanes vereinbar sind, wurde in der Sitzung auch 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Die Vorentwürfe des Bebauungsplanes Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte" und der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes durchlaufen nunmehr die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Die in den Stellungnahmen geäußerten und relevanten Belange werden in dem Entwurf des jeweiligen Bauleitplanes berücksichtigt und anschließend durch die Gemeindevertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Nach erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden die geäußerten Belange abgewogen und ggf. das jeweilige Verfahren zum Abschluss (Satzungs-/ Feststellungsbeschluss, Genehmigung, Bekanntmachungen) gebracht.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Zeuthen billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ der Gemeinde Zeuthen (Stand: Oktober 2021) und beschließt die frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans soll parallel zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung erfolgen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### **Anlage/n**

1. Vorentwurf BPlan 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“
2. Artenschutzfachbeitrag

Im Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur beraten und nicht empfohlen am: 19.10.2021

In der Sitzung des Hauptausschusses beraten und nicht empfohlen am: 11.11.2021