



Beschlussvorlage für die Gemeindevertretung

Vorlage Nr.	BV-057/2021	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	01.02.2022	Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur	Beratung
Ö	15.02.2022	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.

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.

Der Bebauungsplanvorentwurf und die Begründung wurden im Ortsentwicklungsausschuss am 31.08.2021, am 19.10.2021 und im Hauptausschuss am 11.11.2021 vorgestellt und diskutiert.

Die Änderungsvorschläge der Ausschussmitglieder wurden aufgenommen und weitestgehend eingearbeitet. Der vorliegende Entwurf hat den Stand vom Januar 2022.

Die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen des Vorentwurfes 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.

In Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde eine vorgezogene Umweltuntersuchung durchgeführt.

Die in den erwarteten Stellungnahmen geäußerten und relevanten Belange werden in dem Entwurf des Bauleitplanes berücksichtigt und anschließend durch die Gemeindevertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Nach erneuter 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: Februar 2022) 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. ASB

In der Sitzung des Ausschusses 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

In der Sitzung des erweiterten Ausschusses für Ortsentwicklung und Infrastruktur beraten und geändert empfohlen am: 01.02.2022