



## Beschlussvorlage für die Gemeindevertretung

<b>Vorlage Nr.</b>	<b>BV-059/2023</b>	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Frau Lange		28.08.2023
Einreicher	Bürgermeister, Amt für Bauen und Ortsentwicklung		

### Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 118-2 "Heinrich Heine-Straße II" - Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	05.09.2023	Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur	Beratung
Ö	17.10.2023	Gemeindevertretung	Entscheidung

### Begründung:

Die Gemeindevertretung Zeuthen hat in ihrer Sitzung am 23.11.2021 mit Beschluss Nr. 058/2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118-2 „Heinrich-Heine-Straße II“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 10 am 08.12.2021.

#### Frühzeitige Beteiligung

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 118-2 „Heinrich-Heine-Straße II“ wurde in der Zeit vom 25 Juli 2022 bis einschließlich 25. August 2022 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Ausgelegt wurden der Bebauungsplan mit Textfestsetzungen und Begründung, der dazugehörige landschaftsplanerische Fachbeitrag sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan, der die geplante Bebauung und die dazugehörige Erschließung darstellt.

Von Bürgern sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Anregungen/Hinweise von Trägern öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung betrafen im Wesentlichen folgende Themen:

- Berücksichtigung des Artenschutzes, Forderung nach Erarbeitung eines Artenschutzbeitrages
- Kompensation von Baumfällungen entsprechend der Baumschutzsatzung
- Vorlage eines Entwässerungskonzeptes
- Klarstellung der Erschließungssituation im Zusammenhang mit dem benachbarten B-Plan 118,
- Darstellung der Feuerwehrflächen und Nachweis der Stellplatzflächen gemäß Stellplatzsatzung im Vorhaben- und Erschließungsplan
- Hinweise zu einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurden die Planunterlagen (Vorhaben- und Erschließungsplan, Planzeichnung, Begründung, landschaftsplanerischer Fachbeitrag) fortgeschrieben. Den Anregungen und Hinweisen der Träger öffentlicher Belange wurde entsprochen. Ein Artenschutzbeitrag und ein Entwässerungskonzept liegen vor, deren Aussagen wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

#### Formelle Beteiligung / öffentliche Auslegung

Am 18.04.2023 hat die Gemeindevertretung beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange nochmals beteiligt. Ausgelegt wurden der Entwurf der B-Planzeichnung, der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, die Begründung, der landschaftsplanerische Fachbeitrag mit Anlage Biotopkarte, der Artenschutzbericht mit dem Bericht über die zuvor durchgeführten Kartierungen sowie das Entwässerungskonzept.

Von Bürgern sind auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen eingegangen. Im Rahmen der formellen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gab es relevante Anregungen ausschließlich seitens des Landkreises Dahme-Spreewald. Die übrigen Beteiligten TÖB äußerten keine Bedenken gegen die Planung. Folgende Anregungen wurden geäußert:

- Untere Naturschutzbehörde: Bitte um Ergänzung des Artenschutzhinweises „VASB3“ auf der Planzeichnung: Notwendigkeit von Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten auch bei künftigen, bislang noch nicht absehbaren Arbeiten an Fassaden und Dachbereichen (oder ggf. Neubauten). Dem wurde gefolgt.
- Untere Wasserbehörde: Forderung nach Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Baufeld WA 3. Dem wurde **nicht** gefolgt. Für die Baufelder WA 1 und WA 2 liegt eine Bodenuntersuchung vor. Die angetroffene Baugrundschiebung war weitgehend homogen. Angesichts der geringen Größe des Plangebiets ist es zulässig, die Ergebnisse auf das kleine Baufeld WA 3 zu übertragen.
- Forderung nach der Festsetzung von Gründächern. Dem wurde **nicht** gefolgt. Aufgrund der Festsetzung, dass auf den Dächern anteilig (mindestens 30% der Dachflächen) PV-Anlagen vorzusehen sind, wurde von der Festsetzung einer Dachbegrünung abgesehen. Seitens des Vorhabenträgers wird geprüft, ob für das Haus 1 eine Kombination aus Dachbegrünung und PV realisiert werden kann
- Untere Bauaufsichtsbehörde: Forderung nach Darstellung der rechtlichen Sicherung der Erschließung über die angrenzende private Verkehrsfläche. Hierzu wird in der Abwägung erläutert, dass diese private Verkehrsfläche mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsträger belastet, damit ist die Nutzbarkeit für die Allgemeinheit einschließlich der Feuerwehr sichergestellt.
- Forderung nach Ergänzung von Bemaßungen: Dem wurde gefolgt. Die nur schwer lesbaren und nicht erforderlichen Bemaßungen der Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden entfernt.
- Hinweis auf Unstimmigkeiten bei den Höhenangaben zwischen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan. Dies betraf den Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen (35,50 m über NHN). Dieser wurde im VEP ergänzt.
- Forderung nach Präzisierung der textlichen Festsetzung Nr. 8 dahingehend, welche Stellplätze innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche zulässig sein sollen (ggf. auch Fahrräder, Müll). Diese bezieht sich nur auf PKW-Stellplätze. Die Festsetzung 8 wurde klarstellend um den Begriff „PKW-Stellplätze“ ergänzt.
- Hinweis auf einen Schreibfehler in der Festsetzung Nr. 11 (Bezeichnung von Punkten mit falschen Buchstaben), dies wurde korrigiert.

Im Ergebnis wurden die Planunterlagen wie folgt überarbeitet:

#### Vorhaben- und Erschließungsplan:

- Entfernung der schwer lesbaren Bemaßungen aus den Ansichten
- Anpassung des angegebenen Bezugspunkts für die Höhenfestsetzung auf 35,50 m über NHN

#### Bebauungsplan

- Ergänzung eines Hinweises zum Artenschutz
- Ergänzung von Bemaßungen
- Präzisierung der Festsetzung Nr. 8
- Korrektur eines Schreibfehlers in der Festsetzung Nr. 11

Die Begründung wurde entsprechend angepasst

Aus der Abwägung zur formellen Beteiligung ergibt sich somit kein Änderungsbedarf, sondern nur noch einzelne klarstellende und redaktionelle Anpassungen von Planzeichnung und Begründung.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt über die in der Anlage zusammengestellten Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Laufe des Planverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118-2 „Heinrich Heine-Straße II“ eingegangen sind (frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die formelle Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Anlage/n**

Übersicht zur Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen und aus der förmlichen Beteiligung (Stellungnahmen der Öffentlichkeit liegen nicht vor).