



Informationsvorlage

Vorlage Nr.	IV-018/2025	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Frau Haarfeldt		28.01.2025
Einreicher	Bürgermeister, Amt für Bauen und Ortsentwicklung		

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 142 "Dorfstraße 8-11"

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	11.02.2025	Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur	Information

Begründung:

Die Gemeindevertretung hat am 14.02.2023 mit dem Beschluss „Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 142 "Dorfstraße 8-11" sowie die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren“, Vorlage: BV-009/2023, die Vorentwürfe gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Diese Beteiligung wurde mittlerweile abgeschlossen. Der Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen ist der Abwägungstabelle (Anlage 12) zu entnehmen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung fand ein umfassender Austausch mit Behörden (Untere Naturschutzbehörde, Forstbehörde, Landesamt für Straßenwesen und Denkmalschutzbehörde) mit mehreren Terminen vor Ort statt.

Im Ergebnis wurde die Planung angepasst. Die wesentlichen Änderungen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Freihaltung der östlichen Waldfläche und damit Verringerung der versiegelten Fläche
- Anpassung der Architektur des Gebäudes aufgrund von Einwendungen der Denkmalschutzbehörde
- Umgestaltung des Wohnraums zu 57 Einraumwohnungen (Studentenwohnungen) zur Schaffung von Wohnraum für junge Menschen
- Errichtung eines Steges durch das Feuchtbiotop nördlich angrenzend, um das Feuchtbiotop für die Bürger erlebbarer zu machen und dieses zugleich vor dem Betreten zu schützen
- Verlegung der Zufahrt zur Tiefgarage auf die westliche Seite

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Umweltbericht zum B-Plan (dort ab S. 72 ff.) zu entnehmen. Insgesamt ist eine Versiegelung von 5.648 m² auszugleichen. Die Verwaltung ist derzeit bemüht, eine zu entsiegelnde Fläche in Zeuthen bzw. eine Fläche zur Aufwertung in Zeuthen zu bestimmen bzw. eine Ausgleichsmaßnahme über die BADC GmbH festzulegen, deren Mitgesellschafter die Gemeinde Zeuthen ist.

Insgesamt sollen 136 Bäume der Güte 14-16 cm Stammumfang als Neupflanzungen vorgesehen werden. Hierzu laufen noch Abstimmungen dahingehend, die Güte auf 18- 20 cm Stammumfang bzw. 20-25 cm Stammumfang zu erhöhen bei einer gleichzeitigen Verringerung der Anzahl der Bäume. Die Standorte der Ersatzpflanzungen im Gemeindegebiet werden momentan abgestimmt.

Die Unterlagen zum Planungsverfahren wurden zum Teil final erst in den letzten Tagen durch den Vorhabenträger und die beauftragten Fachgutachter erstellt. Die Verwaltung beabsichtigt mit der Informationsvorlage gemeinsam mit den Ausschussmitgliedern und sachkundigen Einwohnern die Planung abzustimmen, um im Ergebnis eine Beschlussvorlage für den Sitzungslauf erarbeiten zu können, die die Verabschiedung eines Entwurfs der Bauleitplanung sowie die Einleitung der Bürger- und Behördenbeteiligung zum Ziel haben soll.

Anlage/n

Anlage 1 – Planzeichnung B-Plan

Anlage 2 - Begründung B-Plan

Anlage 3 - Umweltbericht B-Plan

Anlage 4 - Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 5 - Auswirkungenanalyse Einzelhandel

Anlage 6 – Bodengutachten

Anlage 7 – Schallgutachten

Anlage 8 – Verkehrsgutachten

Anlage 9 - Planzeichnung FNP

Anlage 10 - Begründung FNP

Anlage 11 - Umweltbericht FNP

Anlage 12 - Gesamtauswertung der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung FNP+B-Plan