



Informationsvorlage

Vorlage Nr.	IV-050/2020	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Frau Lange		09.11.2020
Einreicher	Bürgermeister, Amt für Bauen und Ortsentwicklung		

Betreff:

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Birkenstraße

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	17.11.2020	Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur	Vorberatung

Begründung:

Das Unternehmen TAMAX GE Dahmeland GmbH stellt einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücksfläche Birkenstraße, Flur 8, Flurstück 169 in Miersdorf mit einer Größe von 6 778 qm (Anlage 1)

Beabsichtigt ist eine straßenseitige Bebauung mit 7 Einfamilienhäusern (Anlage 2 und 7).

Das Grundstück liegt im Außenbereich (Anlage 3 und 4). Der nördliche Bereich des Grundstückes gehört zu den gesetzlich geschützten Biotopen, die sich nördlich und westlich großflächig ausdehnen (Anlage 5). Laut Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen (Anlage 6) liegt das gegenständliche Flurstück innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E4 Potenzielle Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen „Wiesenflächen am Ebbegraben“). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes müsste im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Der Antragsteller plant die Lage der Häuser relativ nah an der Birkenstraße, um eine Freihaltung der nördlichen Grundstücksflächen zugunsten des Biotopschutzes zu ermöglichen.

Ein Gespräch zwischen der TAMAX Gesellschaft und dem Landesamt für Umwelt hatte stattgefunden. Nach Aussage des Antragstellers sieht das Landesamt für Umwelt die Notwendigkeit zur weitgehenden Erhaltung von Freiflächen sowie die Erhaltung und Förderung des Biotopverbundes, könnte einer nah an der Birkenstraße gelegenen Bauzeile bei Freihaltung der nördlichen Grundstücksteile als Möglichkeit sehen.

Problematisch stellt sich die Situation der beiden Flurstücke 163 und 165 dar, die sich zwischen dem Innenbereich und der Bebauungsplanfläche befinden.

Die Birkenstraße und die Grenzstraße sind unbefestigte Anliegerstraßen. Gemäß Straßenausbaukonzeption wurden die Birkenstraße und die Grenzstraße in das Gestaltungsgebiet „Miersdorf Seebad“ eingeordnet.

Der Bau der Straßen erfolgt mittelfristig und ist von der Bereitstellung der finanziellen Mittel im Haushalt der Gemeinde Zeuthen abhängig.

Als reine Anliegerstraßen ist davon auszugehen, dass beide Straßen im Rahmen des Straßenbaues als Mischverkehrsflächen errichtet werden.

Bei der Erschließung der geplanten Bebauung ist zu beachten, dass ein Teil des Flurstückes 11 der Flur 8 von Miersdorf als Graben ausgebildet ist. Dieser vorhandene Graben ist die einzige vorhandene Vorflut des Miersdorfer Sees und dient der Regulierung des Wasserstandes des Sees.

Die Breite des bezeichneten Flurstückes minimiert sich damit um mindestens 3,50m. Die zur Verfügung stehende Verkehrsfläche in der Grenzstraßen beträgt damit auch für den geplanten Straßenbau maximal 3,50m.

Bei einer geplanten Breite der Mischverkehrsfläche von 4,75m in der Birkenstraße ist zu beachten, dass der Radius im Einmündungsbereich Birkenstraße / Grenzstraße auszuweiten ist. Aufgrund der zur Verfügung stehenden räumlichen Gegebenheiten ist dies nicht möglich, so dass damit eine Erschließung (Ver- und Entsorgung) der geplanten Bebauung über die Grenzstraße nicht möglich ist.

Ein Lösungsweg wäre die Schaffung einer Wendeanlage.

Anlage/n

1. Bebauungsplan Birkenstraße – rot
2. Bebauungsstudie
3. Außenbereich – grün
4. Luftbild Bestand
5. Naturschutzgebiete
6. Flächennutzungsplan
7. Perspektive