

Gemeinde Zeuthen

**2. Änderung und Ergänzung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Goethestraße 37/ Ecke Forstweg**

Begründung

08/2014

Gemeinde:

Gemeinde Zeuthen
Schillerstraße 1, 15738 Zeuthen
☎ 033762.753.0, gemeinde@zeuthen.de

Vorhabenträger:

Wolf Liegenschaften, Grundstücke Zeuthen
Wannseestraße 20, 14532 Stahnsdorf
☎ 03329.614413, info@wolf-liegenschaften.de

Bearbeitung:

EWS Stadtsanierungsgesellschaft mbH
Grünberger Straße 26 c, 10245 Berlin
☎ 030.293811.0, info@ews-stadtsanierung.de

August 2014

Inhalt	
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Plangebiet	4
2.1. Geltungsbereich der Änderung und Ergänzung.....	4
2.2. Bestandssituation, bisheriger Planungsstand	5
2.3. Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3. Wesentlicher Inhalt der 2. Planänderung und -ergänzung und Begründung der Festsetzungen	9
3.1. Intention der Planänderung und -ergänzung, Planungskonzeption.....	9
3.2. Art der baulichen Nutzung	9
3.3. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	11
3.4. Erschließung	12
3.5. Grünfestsetzungen	13
3.6. Textliche Festsetzungen, Hinweise	14
4. Auswirkungen des Bebauungsplanes	15
4.1. Artenschutzrechtliche Belange	15
4.2. Sonstige Auswirkungen	16
5. Planverfahren	16
5.1. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB	16
5.2. Einleitungsbeschluss	17
5.3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange...	17
5.4. Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss	18
6. Rechtsgrundlagen	18
7. Anhang: Vorhaben- und Erschließungsplan	18

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Veranlassung

Der seit dem 16.03.2011 rechtskräftig geänderte und ergänzte Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) "Goethestraße 37/ Ecke Forstweg", erlaubt innerhalb des bisherigen Plangebietes eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m². Nachdem für das Vorhaben durch den Vorhabenträger eine Baugenehmigung erwirkt wurde, hat der gegenwärtige Nutzer des Einzelhandelsmarktes, für den die Erweiterung des Standortes geplant war, mitgeteilt, dass er den Mietvertrag nicht verlängern wird. Dadurch wurde das Vorhaben hinfällig.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, mit einem anderen Unternehmen den Lebensmittelmarktstandort zu betreiben, allerdings mit einer größeren Verkaufsfläche von 1.650 m². Daher hat der Vorhabenträger das nördlich an den jetzigen Standort angrenzende Flurstück 38 (Goethestraße 36) erworben und bei der Gemeinde Zeuthen die Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/ VEP unter Einbeziehung des Flurstückes 38 beantragt. Ziel ist die Schaffung von Planungsrecht für die Zulassung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) mit rund 1.650 m² Verkaufsfläche (BGF max. 2.600 m²) sowie rund 90 Pkw-Stellplätze gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung. Das Vorhaben soll auf Grundlage des geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/ VEP und eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Zeuthen realisiert werden.

Erforderlichkeit

Da bisher kein Baurecht für das Vorhaben in der geplanten Ausdehnung besteht, ist die 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

2. Plangebiet

2.1. Geltungsbereich der Änderung und Ergänzung

Lage

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum von Zeuthen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Zeuthen südwestlich des S-Bahnhofes an der Kreuzung der Landesstraßen L 401 - Goethestraße/ Lindenallee und L 402 - Forstweg (Vgl. Abbildung).



Abb.: Lage des Geltungsbereiches der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Gemeinde Zeuthen

Von der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind die Flurstücke 40/1, 40/3, 40/4; 41; 47, von der Ergänzung ist das Flurstück 38 (alle Flur 11 der Gemarkung Zeuthen) betroffen (Vgl. Abbildung).

Das Plangebiet hat eine Größe (einschließlich der Ergänzung) von rund 0,71 ha.



Abb.: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches gem. 2. Änderung und Ergänzung (Bereich der Ergänzung rot umgrenzt)

2.2. Bestandssituation, bisheriger Planungsstand

Gegenwärtiger Bestand

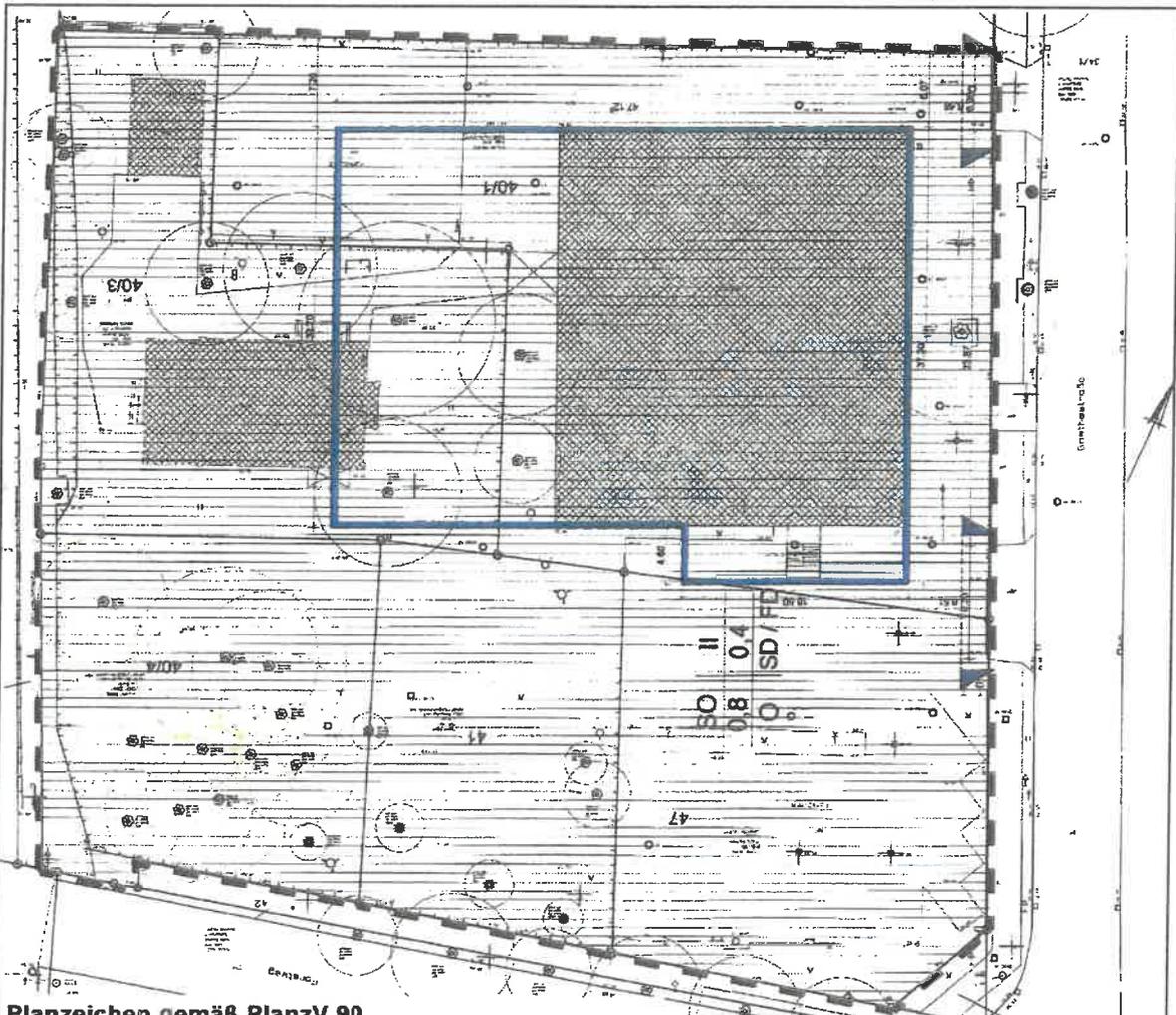
Gegenwärtig befinden sich auf der Plangebietsfläche der Lebensmittelsupermarkt mit zwei Zufahrten an der Goethestraße (L 401) und Stellplätzen, einige leer stehende Gebäude und im Norden auf dem Flurstück 38 (Ergänzung des VEP) ein Wohngebäude mit Nebenglass. Auf der gesamten Fläche ist Baumbestand vorhanden. Der vorhandene Lebensmittelsupermarkt mit den Stellplätzen wurde aufgrund des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplanes "Goethestraße 37/ Ecke Forstweg" von 1995 errichtet.

Im Norden an das Plangebiet angrenzend befinden sich zwei gewerblich genutzte Grundstücke (Goethestraße 34 und 35) sowie weiter nördlich Wohngrundstücke - teilweise mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss - und ein Beherbergungsbetrieb (Pension Goethestraße 28). Im Osten befinden sich an der Goethestraße Wohngrundstücke und ein Ärztehaus (Goethestraße 3). Im gesamten Umfeld überwiegt offene Bebauung.

Im Westen begrenzt der neben der Bahnflächen verlaufende Spitzbubenweg das Plangebiet und im Süden und Osten die Landesstraßen 402 und 401.

gegenwärtiges Planungsrecht

Gemäß 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/ VEP von 2011 war die Erweiterung des vorhandenen Gebäudes nach Westen (zur Bahnseite) vorgesehen. Die im Bestand vorhandenen Zufahrten sollten beibehalten werden. Einige Einzelbäume - u. a. der zusammenhängende Baumbestand (Linden, Robinien) im Süden des Plangebietes im Bereich Forstweg/ Bahnflächen - ist als zu erhaltend festgesetzt.



Planzeichen gemäß PlanzV 90

- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs 1 Nr.1 BauGB, §11 Abs 3 BauNVO)
 - SO Sondergebiet großfl. Einzelhandel
 - 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs 1 Nr.1 BauGB, §10 BauNVO)
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse
 - 0,4 Geschosfläche
 - 3. Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs 1 Nr.2 BauGB, §21 BauNVO)
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
 - 4. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs 1 Nr.11 BauGB)
 - Bereich zulässiger Zufahrten zu den öffentlichen Verkehrsflächen (außerhalb der festgesetzten Zufahrtsbereiche sind Anschlüsse an diese Verkehrsflächen nicht zulässig)
 - 5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs 1 Nr.25 BauGB)
 - zu erhaltende Bäume
- sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§9 Abs 7 BauGB)
- Nutzungscharaktere:
- so Gebiet 70% mit Vollgeschosse
 - Grundflächenzahl: Geschosflächenzahl
 - C SD / FD
 - SD Steildach
 - FD Flachdach

textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i.V. mit §11 Abs.3 BauNVO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird nachfolgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

 - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Zulässig sind:
Einzelhandelsbetriebe für die Grundversorgung mit Nahrungsmitteln, (z.B. Verbrauchermärkte, Frischmärkte, Discounter) mit untergeordneten Ergänzungsgeschäften wie Lotto/Toto, Zeitschriften, Postshop, Schreibwaren, Tabakwaren, Backshop, Fleischer mit einer Gesamtverkaufsfäche von max. 1200m² sowie die dazugehörigen Nebeneinrichtungen, wie z.B. private Parkplätze mit ihren Zufahrten, Leertagelager, Fahrradabstellanlagen, Anliefertrampen, Einkaufswagenabletboxen, Müllbehälter, Papierpresse und Wertbörsen
- 2. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Erhaltung der Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

Ebenere Stelplätze sind mit Wasser- und Luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Unbelastetes Regenwasser ist am Ort zu versickern.
Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Straßenbäume (Alleen gemäß § 31 BbgNatSchG) ist auszuschließen. Der Erhalt/Ersatz der voranmerkten Bäume auf dem Grundstück wird durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Zautzen geregelt.
- 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB, §69 Abs.1 BbgBO)

Dachform: SD / FD

Abb.: Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen B-Planes gem. 1. Änderung und Ergänzung (2011)

Die 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/ VEP ersetzt die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Planes und ergänzt sie hinsichtlich des Geltungsbereiches um das Flurstück 38, orientiert sich aber an den bisherigen Plangrundsätzen und Festsetzungsprinzipien.

2.3. Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Gemäß Ziel 4.7 Abs. 1 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) LEP B-B sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (grundsätzlich) nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

Jedoch erlaubt Ziel 4.7 Abs. 6 des LEP B-B die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Orte dann, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem städtischen Kernbereich oder in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Außerhalb zentraler Orte dienen Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 2.500 m² nicht überschreitet und auf mindestens 75% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.

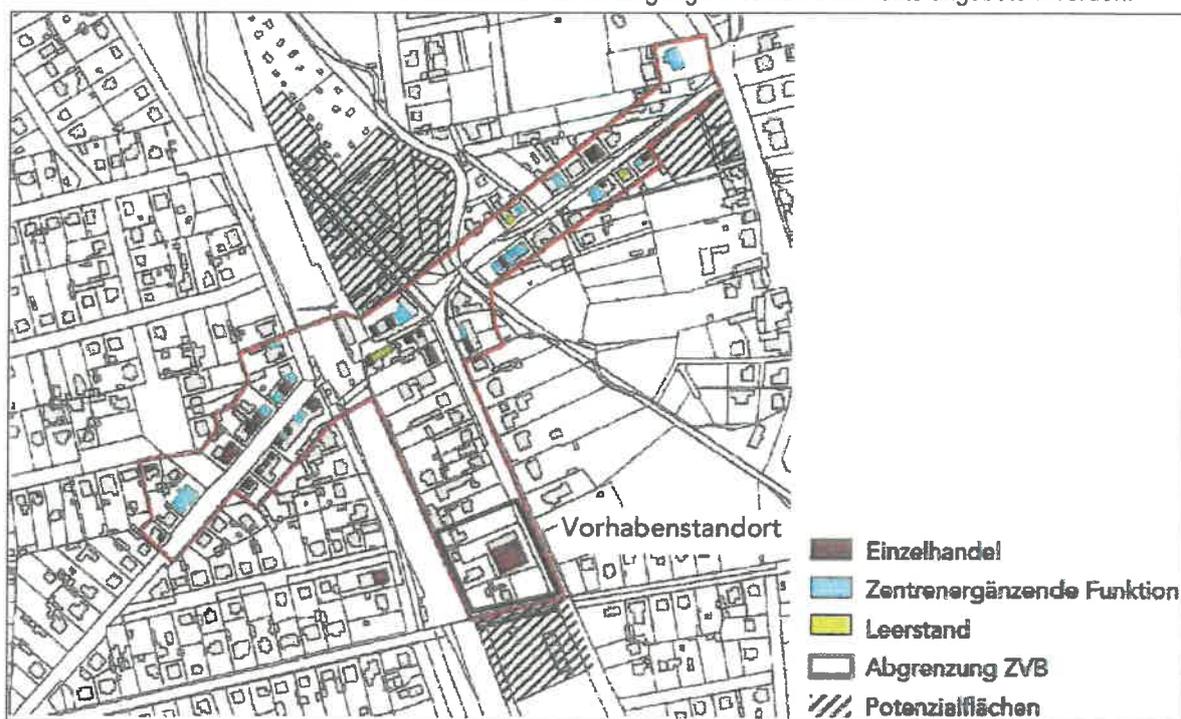


Abb.: Lage des Plangebietes gem. 2. Änderung und Ergänzung im zentralen Versorgungsbereich "Ortszentrum Zeuthen" gem. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Zeuthen [Quelle: Stadt + Handel]

Durch den Bebauungsplan soll die Vergrößerung der bisher möglichen Verkaufsfläche des Lebensmittelsupermarktes von 1.200 m² für überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente auf 1.650 m² begründet werden. Damit ist die Verträglichkeit des Vorhabens und damit der geplanten 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/ VEP mit den Zielen der Raumordnung und den Vorgaben des durch die Gemeindevertretung beschlossenen "Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Zeuthen" (Stadt + Handel, Dortmund, 14.12.2011) zu prüfen.

Verträglichkeitsanalyse

Im Auftrag des Vorhabenträgers und in Abstimmung mit der Gemeinde wurde daher die "Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung eines Lebensmittelmarktstandortes in Zeuthen auf 1.650 m² Verkaufsfläche" (Stadt + Handel, Dortmund, 05.12.2013) angefertigt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die Verträglichkeit aus raumordnerischer Sicht und in Bezug auf das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen gegeben ist.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat der Gemeinde im Rahmen der Mitteilung der Ziele der Raumordnung bestätigt, dass das quantitative Angebotsdefizit in Zeuthen (in Bezug auf die Nahversorgung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel), die städtebaulich integrierte Lage des Plangebietes im südlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches/ des Ortszentrums Zeuthen sowie seine Anbindung an die örtlichen Hauptverbindungsstraßen L 401 / L 402 und die Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt die Zulässigkeit der Anwendung der Ausnahmeregelung gemäß Ziel 4.7 Abs. 6 des LEP B-B begründen. Außerdem wurde eingeschätzt, dass das Ansiedlungsvorhaben den kommunalen Entwicklungsvorstellungen zum Einzelhandel entspricht.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im FNP ist die Plangebietsfläche gemäß Berichtigung von 2012 als Sonderbaufläche mit der allgemeinen Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" sowie als gemischte Baufläche (Erweiterungsfläche) dargestellt. Mit der Änderung und Ergänzung des VEP (um das Flurstück 38) wird das Gebot der Entwicklung aus dem FNP gewahrt, da es sich bei der Fläche des Flurstückes 38 um eine untergeordnete Teilfläche handelt. Insofern ist keine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung erforderlich.



Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (gem. Berichtigung von 2012) mit Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung und Ergänzung

3. Wesentlicher Inhalt der 2. Planänderung und -ergänzung und Begründung der Festsetzungen

3.1 Intention der Planänderung und -ergänzung, Planungskonzeption

Ziel

Durch die 2. Änderung und Ergänzung des VEP sollen die Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes mit rund 1.650 m² Verkaufsfläche in einem eingeschossigen Gebäude sowie die erforderlichen Stellplätze geschaffen werden. Ziel der Planänderung und -ergänzung ist der Erhalt des Nahversorgungsstandortes Goethestraße 37/ Ecke Forstweg innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Zeuthen und die Anpassung des Standortes an die Erfordernisse eines modernen Lebensmittelsupermarktes.

Die städtebaulich integrierte Lage des Standortes am Rand des Ortszentrums Zeuthen, die direkte Nachbarschaft zum südlichen Zugang des S-Bahnhofes sowie die Lage an den Landesstraßen sprechen dafür, die Verkaufsfläche gegenüber dem bisherigen Planungsrecht etwas zu erhöhen. Dadurch kann das Angebotsdefizit im Nahrungs- und Genussmittelbereich für die Nahversorgung in Zeuthen reduziert werden.

Das Brachfallen der Fläche durch Fehlen eines geeigneten Mieters für das Betreiben des jetzt vorhandenen Lebensmittelsupermarktes soll verhindert werden. Ein alternativer Standort für einen Lebensmittelsupermarkt steht im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Zeuthen nicht zur Verfügung.

Die Planung entspricht insbesondere dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Zeuthen" vom 14.12.2011 sowie den Zielen des "Städtebaulichen Rahmenplanes Zentrum Zeuthen - Fortschreibung 2013".

Konzept

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Einordnung des künftigen Gebäudes des Lebensmittelsupermarktes im Norden der Plangebietsfläche - das heißt unter Einbeziehung des Flurstückes 38 - bestimmt werden. Südlich anschließend soll die Fläche für Stellplätze der Kunden eingeordnet werden, die über (nur) eine Zufahrt von der Goethestraße aus erreicht wird. Die Zufahrt dient gleichzeitig dem Liefer- und dem Kundenverkehr. Der zusammenhängende Baumbestand aus Linden und Robinien im Süden des Plangebietes im Bereich Forstweg/ Bahnflächen soll erhalten werden.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"

Analog dem rechtskräftigen VEP gemäß der ersten Änderung und Ergänzung wird das gesamte Plangebiet, inklusive des Flurstückes 38 (Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) als "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Sortimente werden durch die textlich Festsetzung Nr. 1 auf die eines Lebensmittelsupermarktes mit Frischeangeboten (Vollsortimenter) mit ergänzenden untergeordneten Angeboten festgelegt.

Das Hauptsortiment soll Nahrungs- und Genussmittel umfassen. Die Randsortimente (bis zu 20% der Gesamtverkaufsfläche) werden auf Blumen, Drogerie-, Kosmetik-, Parfümerieartikel, Zeitungen/ Zeitschriften, Lotto/ Toto, Papier, Büroartikel, Schreibwaren und zoologischen Bedarf beschränkt.

Die Gesamtverkaufsfläche wird auf 1.650 m² begrenzt. Zur Klarstellung und Vermeidung von ungerechtfertigten Interpretationen wird in der textlichen Festsetzung der Begriff "Verkaufsfläche" definiert.

Außerdem werden durch die textliche Festsetzung Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze im Sinne § 12 BauNVO zugelassen.

Bewertung sonstige Sortimentsbereiche

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung wies in der Stellungnahme zur Mitteilung der Ziele der Raumordnung darauf hin, dass eine Bewertung der sonstigen zulässigen Sortimentsbereiche (bis zu 20% der Verkaufsfläche, also ca. 330 m² Verkaufsfläche) noch erfolgen sollte, da diese in der vorgeannten "Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse" nicht direkt enthalten war. Insbesondere der Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken, medizinische und orthopädische Artikel, für den nach Einzelhandelserfassung 2010/2011 in Zeuthen eine Zentralität von 75% ermittelt wurde, sollte noch einer Bewertung unterzogen werden. Die Bewertung ist wie folgt vorzunehmen:

Nach Abschluss der 2010 durchgeführten Bestandserhebung im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes trat der bis heute anhaltende Leerstand von zwei Drogerie-Märkten (in Miersdorf und in Zeuthen) ein, ohne dass sich ein vergleichbarer Ersatz ergeben hat. Die in dem Sortimentsbereich "Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken, medizinische und orthopädische Artikel" vorhandene Verkaufsfläche hat sich dadurch um 300 m² reduziert, und die Zentralität in Zeuthen ist somit weiter gesunken. Der laut Einzelhandelskonzept ermittelte Entwicklungsrahmen von 200 - 400 m² Verkaufsfläche bei einer Zielzentralität von 80% bzw. von 400 - 600 m² bei einer Zielzentralität von 100% in diesem Sortimentsbereich ist also um weitere 300 m² zu erhöhen. Auch für weitere untergeordnete Sortimente im Lebensmittelmarkt außerhalb der Nahrungs- und Genussmittel, wie z. B. Blumen- und zoologischer Bedarf oder Papier/ Büro-/Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher stellt das Einzelhandelskonzept schon bei einer Zielzentralität von nur 80% Entwicklungsreserven fest.

Damit ist nachgewiesen, dass auch die im Lebensmittelmarkt angebotenen sonstigen Sortimentsbereiche außerhalb der Nahrungs- und Genussmittel (ca. 330 m² Verkaufsfläche) keine negativen Auswirkungen auf den Bestand- oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren- und Nahversorgungsstruktur in Zeuthen selbst oder in den Nachbarkommunen haben. Aus diesem Grund kam die Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse (Dez. 2013) auch zu der Aussage: "Negative Auswirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen sind angesichts des geringen Verkaufsflächenanteils in diesen Warengruppen nicht zu erwarten."

Lärmschutz

Zur Prüfung der Lärmverträglichkeit des geplanten Lebensmittelmarktes wurde im Auftrag des Vorhabenträgers und in Abstimmung mit der Gemeinde das "Lärmgutachten Lebensmittelmarkt in der Goethestraße 37 in Zeuthen" (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin 05.11.2013) erarbeitet. Durch das Lärmgutachten wurde der Nachweis erbracht, dass das Vorhaben "lärmetechnisch verträglich und nach TA Lärm genehmigungsfähig" ist. An allen untersuchten Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten. Die zulässigen Immissionsrichtwerte werden tagsüber und nachts nicht überschritten.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) teilt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 2. Planänderung und -ergänzung mit, dass das Gutachten den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsvorschriften entspricht sowie plausibel und nachvollziehbar ist. Das LUGV weist auch darauf hin, dass im Lärmgutachten von bestimmten Annahmen bezüglich der Öffnungszeiten und der technischen Gebäudeausrüstung ausgegangen wurde. Daher sind im Baugenehmigungsverfahren folgende Kriterien zu prüfen:

- Eine Ausdehnung der Öffnungszeiten über 6-22 Uhr hinaus könnte laut Lärmgutachten ohne den Einsatz zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Überschreitungen der nächtlichen Immissionswerte führen. Zwar sind keine längeren Öffnungszeiten geplant, aber im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung zu prüfen oder der Nachweis zu erbringen, dass auch bei Ausdehnung der Öffnungszeiten die Lärmverträglichkeit gewährleistet ist.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist zur technischen Gebäudeausrüstung die konkrete Lärmverträglichkeit nachzuweisen, auch wenn im Lärmgutachten bereits die Lärmauswirkungen der technische Gebäudeausrüstung (Lüftung) auf der sicheren Seite, das heißt mit einem Dauerschalleistungspegel des Lüftungsauslasses von 75 dB(A) und mit - aus immissionsschutzfachlicher Sicht - suboptimaler Lage auf dem Gebäude einberechnet wurden.

3.3. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Regelung im bisher rechtskräftigen Plan gemäß 1. Änderung und Ergänzung.

Die gegenüber der GFZ höhere GRZ ergibt sich aus den erforderlichen Stellplatzflächen (gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung) und der daraus resultierenden Grundstücksversiegelung.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 begrenzt. Außerdem wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß betreffend Oberkante Gebäude festgesetzt mit 44,8 m über NHN. Das entspricht bezogen auf die vorhandenen Geländehöhen mit rund 36,1 m über NHN also einer Gebäudehöhe von rund 8,7 m über Gelände. Diese Gebäudehöhe entspricht dem Ziel einer modernen Bauform mit hochliegenden Fensterbändern, die natürliches Licht ins Gebäudeinnere einlassen können. Durch die textliche Festsetzung Nr. 2. wird gesichert, dass die festgesetzte zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (OK) nicht für technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen und Schornsteine gilt, die die Gebäudeoberkante in der Regel etwas überragen, ohne dass sie merklich in den öffentlichen Raum wirken.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze im Norden des Plangebiets festgesetzt. (rund 42 x 68 m), die den geplanten Baukörper relativ eng umgrenzt. Der Abstand zum nördlichen Nachbargrundstück beträgt 3 m. Der Abstand der Baugrenze zur Goethestraße (L 401) beträgt 4,5 m, um einerseits das Prinzip einer Vorgartenzone, wie es an der Goethestraße üblich ist, aufzunehmen und andererseits unter Berücksichtigung der

geplanten Gebäudehöhe einen gewissen Abstand des Gebäudes zum Gehweg zu sichern.

Gegenüber dem bisher rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (gemäß 1. Änderung und Ergänzung) wird die durch eine Baugrenze definierte überbaubare Grundstücksfläche ("Baufenster") also nach Norden verschoben (Einbeziehung des Flurstückes 38) und vergrößert.

3.4. Erschließung

Verkehrerschließung

Das Plangebiet und damit das geplante Vorhaben ist über den Forstweg (L 402) und die Goethestraße (L 401) erschlossen.

Es ist künftig nur ein Einfahrtbereich von der Sondergebietsfläche auf die L 401 vorgesehen (Lieferfahrzeuge und Kunden), die weiter abgesetzt von der L 402 liegt, als die jetzige Zufahrt zum Parkplatz und als im bisher rechtskräftigen Plan, in dem 2 Zufahrtbereiche festgesetzt waren. Dafür wird ein 10 m breiter Bereich als "Einfahrtbereich" festgesetzt und außerdem durch textliche Festsetzung vorgeschrieben, dass außerhalb des festgesetzten Einfahrtbereiches Zufahrten vom Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" zu öffentlichen Straßen nicht zulässig sind.

Das Rangieren/ Wenden der Lieferfahrzeuge ist - im Gegensatz zur bisherigen Verfahrensweise - auf dem Grundstück selbst und nicht im Straßenraum vorgesehen, was eine geringere Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf der L 401 bedeutet.

Der festgesetzte Einfahrtbereich befindet sich im Bereich des jetzigen Überweges über die Goethestraße/ L 401 mit der einer Bedarfslichtsignalanlage (LSA). Daher ist (rechtzeitig) vor der baulichen Umsetzung eine Abstimmung zwischen Vorhabenträger, Gemeinde und Straßenverkehrsamt erforderlich, um die geplante Einfahrt und den Überweg mit LSA aufeinander abzustimmen und erforderlichenfalls eine Umsetzung des Überweges und der LSA und deren Finanzierung festzulegen. Für eine Umsetzung des Überweges sind ausreichend Alternativstandorte in diesem Straßenbereich der Goethestraße möglich, so dass die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich beeinträchtigt ist.

Vom südlichen S-Bahnabgang/ Bahnübergang aus kann ein Fußweg durch die Flächen mit Baumbestand in Richtung des Einganges des Lebensmittelmarktes vorgesehen werden, um einen fußgängerfreundlich kurzen Weg zwischen dem S-Bahnhof und dem Lebensmittelmarkt zu gewährleisten. Eine Festsetzung dazu erfolgt jedoch nicht.

Stellplätze

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze für den Lebensmittelsupermarkt wird nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung ermittelt. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe ist je 20 m² Bruttogrundfläche ein Stellplatz vorgeschrieben, wobei eine Minderung der Stellplatzzahl um 20% erfolgen kann wegen der Bahnhofsnähe. Auf Antrag kann die Herstellungspflicht (ganz oder teilweise) abgelöst werden. Der Ablösebetrag bemisst sich nach der gemeindlichen Stellplatzablösesatzung.

Aufgrund der zu erwartenden Bruttogrundfläche des Vorhabens wird von einer erforderlichen Stellplatzzahl von rund 90 Stellplätzen ausgegangen, die auf der Plangebietsfläche untergebracht werden können.

Die Fläche für Stellplätze wird in der Planzeichnung durch die "Umgrenzung von Flächen für Stellplätze" südlich anschließend an die überbaubare Grundstücksfläche und unter Aussparung des zusammenhängenden Baumbestandes im Süden des Plangebietes festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 4. wird ergänzend bestimmt, dass Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten "Umgrenzung von Flächen für Stellplätze" zulässig sind. Damit ist der Bereich, in dem die Stellplätze zulässig sind, eindeutig bestimmt.

Technische Erschließung

Die Versorgungsanlagen und -leitungen der technischen Erschließung befinden sich in den anliegenden Straßen.

3.5. Grünfestsetzungen

Baumerhalt, Baumpflanzungen

Bei der Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens können nicht alle vorhandenen Bäume im Plangebiet erhalten werden. Zudem ist zugunsten der Sicherung des Einzelhandelsstandortes die Versiegelung auf dem künftigen Baugrundstück relativ höher als im Bestand.

Daher wird zur Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherung des Lebensraums unter anderem für Vögel und Insekten der vorhandene zusammenhängende Linden- und Robinienbestand an der Ecke Forstweg/ Spitzbubenweg durch eine "Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen" festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 6. wird bestimmt, dass innerhalb dieser Umgrenzung alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,3 m in 1,3 m Höhe über dem Erdboden zu erhalten sind. Außerdem wird in der Festsetzung auf die "Satzung zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der Gemeinde Zeuthen (Baumschutzsatzung) hingewiesen.

Die Alleebäume an der L 402 (Forstweg) befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Planes und des geplanten Einfahrtbereiches auf das Grundstück, so dass deren Erhalt und Schutz grundsätzlich gewährleistet werden kann.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7. wird geregelt, dass innerhalb der festgesetzten "Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mindestens 7 Laubbäume (festgesetzter standortgerechter einheimischer Arten) mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm in 1,3 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen sind. Damit ist eine Mindestzahl von Baumpflanzungen auf oder am Rand der Stellplatzfläche festgelegt, die die Verschattung der Stellplatzflächen und die Entwicklung des Ortsbildes fördern können.

Verringerung der Bodenversiegelung/ Versickerung

Durch den 2. Satz der textlichen Festsetzung Nr. 4. wird bestimmt, dass Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Dafür kommt etwa Pflaster mit Rasenfuge oder ähnliches infrage. Diese Festsetzung ist schon im bisher rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten.

In der textlichen Festsetzung Nr. 5. ist festgelegt, dass unbelastetes Regenwasser vor Ort zu versickern ist.

3.6. Textliche Festsetzungen, Hinweise

Textliche Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß 2. Änderung und Ergänzung enthält folgende textliche Festsetzungen, die auf der Planzeichnung angebracht sind:

1. Im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind nur zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.650 m²,
 - auf maximal 20 % der Gesamtverkaufsfläche als Randsortimente:
 - Blumen,
 - Drogerie-, Kosmetik-/ Parfümerie-Artikel,
 - Zeitungen und Zeitschriften,
 - Lotto/Toto,
 - Papier, Büroartikel, Schreibwaren,
 - Zoologischer Bedarf,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und Stellplätze im Sinne des § 12 Baunutzungsverordnung.

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich von nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie von Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehrs- und Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind oder durch die Kunden einsehbar, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betretbar sind.

2. Die festgesetzte zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (OK) gilt nicht für technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen und Schornsteine.
3. Außerhalb des festgesetzten Einfahrtbereiches sind Zufahrten vom Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" zu öffentlichen Straßen nicht zulässig.
4. Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten "Umgrenzung von Flächen für Stellplätze" zulässig. Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
5. Unbelastetes Regenwasser ist vor Ort zu versickern.
6. Innerhalb der festgesetzten "Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen" sind alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,3 m in 1,3 m Höhe über dem Erdboden zu erhalten. Im Übrigen gilt die "Satzung zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der Gemeinde Zeuthen (Baumschutzsatzung)".
7. Innerhalb der festgesetzten "Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sind mindestens 7 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 -

16 cm in 1,3 m Höhe über dem Erdboden folgender einheimischer Arten zu pflanzen:

Feldahorn (*Acer campestre*)
 Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Baumhasel (*Corylus colurna*)
 Zweigriff. Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
 Eingriff. Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Hinweise

Die Hinweise tragen keinen Normcharakter. Sie weisen auf zusätzlich zu den Festsetzungen geltende, im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplans zu beachtende Rechtsvorschriften hin, in diesem Falle auf die erforderliche Verfahrensweise zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange. Folgende Hinweise sind auf der Planzeichnung angebracht:

Baumfällungen vom 01.3 bis 30.09. sind auszuschließen. Vor Baumfällungen und von Gebäudeabbrüchen sind die betroffenen Bäume und Gebäude hinsichtlich der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 BNatSchG zu überprüfen. Die Untere Naturschutzbehörde ist über die jeweiligen Ergebnisse in Kenntnis zu setzen.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1. Artenschutzrechtliche Belange

Artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG

Im Rahmen der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zu prüfen, inwieweit durch Verwirklichung des Bebauungsplanes die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sein könnten.

Gutachten 2010

In Ergänzung zu der im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angefertigten "Untersuchung besonders geschützter Arten - Gutachten Fledermäuse und Vögel" von Oktober 2010 wurde durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde durch die dieselben Gutachter eine ergänzende Untersuchung angestellt: "Bauvorhaben Erweiterung eines Lebensmittelmarktes Zeuthen - Faunistische Begutachtung" (Natur+Text GmbH, Rangsdorf, 05.11.2013).

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung wurde 2010 festgestellt, dass mit keinen größeren Fledermaus- oder Vogelvorkommen zu rechnen ist. Es wurde empfohlen, unmittelbar vor dem Eingriff nochmals eine genauere Kartierung in einem geeigneten Zeitraum (Brutzeit Vögel, Wochenstubezeit Fledermäuse) durchzuführen, um die tatsächliche oder auch bis dahin veränderte Nutzung der Gebäude und Bäume durch Vögel und Fledermäuse abzuklären.

Gutachten 2013

Die nun durchgeführte ergänzende Untersuchung hat sich auf das Flurstück 38 (Ergänzung des Geltungsbereiches) und die bisher als nicht beeinträchtigt geltenden Flächen konzentriert. Schwerpunkt der Untersuchung war wiederum das potenzielle Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen.

Im Ergebnis konnte für mehrere Strukturen (Gebäude, Bäume) eine Nutzung durch geschützte Fledermäuse oder Vögel nicht ausgeschlossen werden.

Vor Realisierung von Baumfällungen und Abbrucharbeiten der Gebäude sind daher nochmals kurzfristig artenschutzfachliche Begehungen durchzuführen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vollständig zu vermeiden. Baumfällungen vom 1. März bis 30. September sind auszuschließen. Die Untere Naturschutzbehörde ist über die jeweiligen Ergebnisse in Kenntnis zu setzen.

Diese Aussagen sind unter "Hinweise" auf der Planzeichnung enthalten.

4.2. Sonstige Auswirkungen

Kosten, Finanzierung, Durchführungsvertrag

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß 2. Änderung werden der Gemeinde keine Kosten entstehen, da der Vorhabenträger das Vorhaben verwirklicht. Verkehrserschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Zeuthen wird vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Tragung der Planungskosten und zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

5. Planverfahren

5.1. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB

Innenentwicklung

Die 2. Änderung und Ergänzung vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschreibt eine Maßnahme der Innenentwicklung. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung darf gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Unter anderem darf die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nicht begründet werden.

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG

Daher wurde durch ein gesondertes Gutachten ("Erweiterung Supermarkt Goethestraße 37/ Ecke Forstweg in Zeuthen. 2. Änderung und Ergänzung - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls", Subatzus und Bringmann GbR, 19.11.2013) geprüft, ob durch die 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt. Da es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Geschossfläche zwischen 1.200 und 5.000 m² handelt, wurde gemäß Nr. 18.6.2 der Anlage 1 UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchgeführt, die zum Ergebnis kommt, dass keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für das Planverfahren besteht.

Verfahren nach § 13a BauGB

Auch die sonstigen unter § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben, unter anderem da weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demnach wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Ein Umweltbericht ist damit nicht Bestandteil dieser Begründung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist damit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht vorzunehmen. Eine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 4 BauGB besteht nicht.

5.2. Einleitungsbeschluss

Am 19.11.2013 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Goethestraße 37/ Ecke Forstweg" gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen vom 18.12.2013 öffentlich bekanntgemacht.

5.3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 02.01.2014 bis 03.02.2014 nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen vom 18.12.2013 durchgeführt. Innerhalb dieser Frist ging keine Stellungnahme ein. Bereits vor der Beteiligung gelangte der Gemeinde im Rahmen einer Sprechstunde bei der Bürgermeisterin ein Schreiben an den Vorhabenträger/ das Planungsbüro zur Kenntnis, dessen Inhalt in der Abwägung behandelt wurde.

Behörden

Mit Schreiben vom 02.01.2014 der Gemeinde Zeuthen wurden insgesamt 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zur Unterrichtung über die Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung beteiligt und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert. Gleichzeitig erfolgte die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und der Regionalen Planungsgemeinschaft.

Die in den eingegangenen Stellungnahmen enthaltenen Hinweise und Anregungen wurden durch die Gemeindevertretung am 09.04.2014 geprüft. Das Ergebnis ist in die Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes, Fassung 03/2014 eingeflossen.

5.4. Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes 03/2014 wurde vom 02.05.2014 bis 02.06.2014 durchgeführt nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen vom 23.04.2014. Innerhalb dieser Frist gingen keine Stellungnahmen ein.

Behörden

Mit Schreiben vom 20.05.2014 der Gemeinde Zeuthen wurden die schon zur frühzeitigen Beteiligung einbezogenen 27 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zum Entwurf 03/2014 der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats angeschrieben.

Die in den eingegangenen Stellungnahmen enthaltenen Hinweise und Anregungen wurden durch die Gemeindevertretung am 24.09.2014 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung führte zu keiner Änderung Planung, so dass ebenfalls am 24.09.2014 die 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung beschlossen wurde.

6. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011,
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39]).

7. Anhang: Vorhaben- und Erschließungsplan