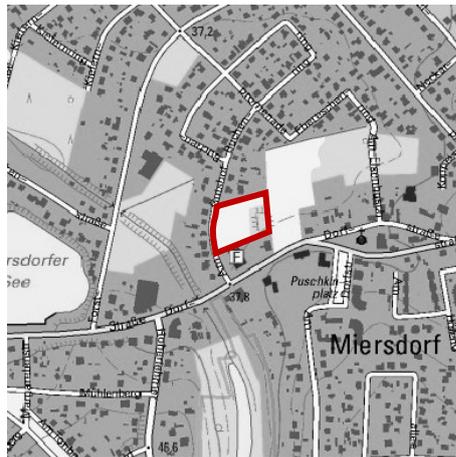


Gemeinde Zeuthen

Bebauungsplan Nr. 143 "Festwiese Miersdorf"



Vorentwurf

Stand 11/2023

EWS Stadtanierungsgesellschaft mbH

Gemeinde Zeuthen

Bebauungsplan Nr. 143 "Festwiese Miersdorf"

Vorentwurf Stand 11/2023

Erläuterungen zu den Planungsintentionen und -inhalten für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Gemeinde Zeuthen
Schillerstraße 1, 15738 Zeuthen
☎ 033762 753-0, gemeinde@zeuthen.de

Bearbeitung:

ews StadtSanierungsgesellschaft mbH
Grünberger Straße 26 c, 10245 Berlin
☎ 030.293811-0, info@ews-stadtsanierung.de

November 2023

Inhalt

Plangebiet und vorgelagerte Planungen	3
Intention des Bebauungsplanes und wesentlicher Planinhalt	5
Planverfahren	7
Anlagen	8
- Karte "Bestandssituation"	
- Plan "Gestaltungskonzept Festwiese"	

Plangebiet und vorgelagerte Planungen

Lage, Geltungsbereich, Größe

Das Bebauungsplangebiet Nr. 143 "Festwiese Miersdorf" der Gemeinde Zeuthen befindet sich im Westen des bebauten Gemeindegebietes, nordwestlich des Dorfkerns Miersdorf an der Straße Am Gutshof. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 247, Flur 8, Gemarkung Miersdorf, welches sich im Eigentum der Gemeinde befindet. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 0,68 ha.

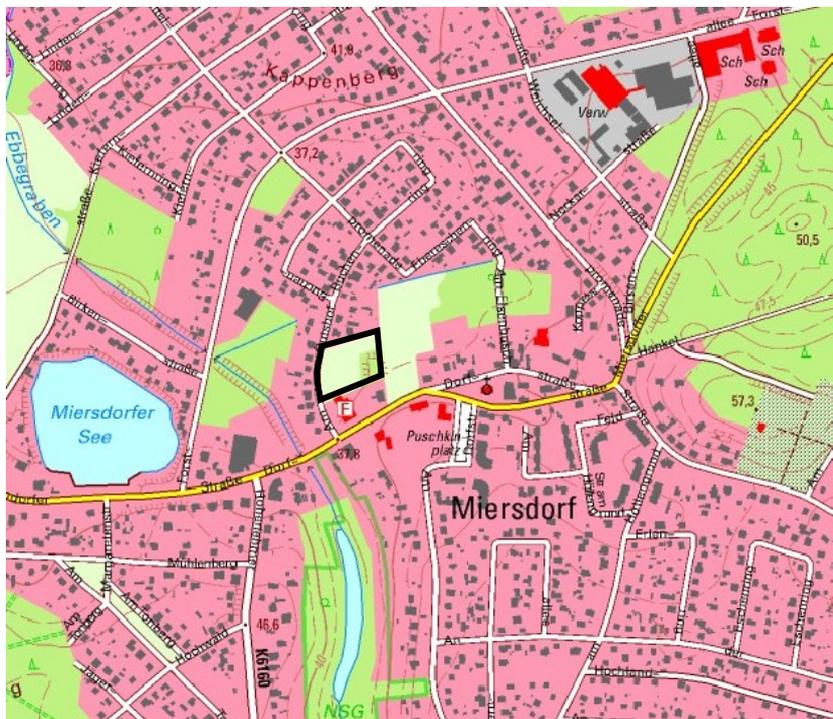


Abb.: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 143 "Festwiese Miersdorf" (schwarz umrandet)

Nutzungen, Eigentum, Erschließung

Vgl. Anlage:
Karte "Bestandssituation"

Das Bebauungsplangebiet beinhaltet im Wesentlichen die sogenannte Festwiese in Miersdorf, die sich in den vergangenen Jahren zu verschiedenen Anlässen (u. a. jährliches Osterfeuer, gelegentliche Zirkusveranstaltungen) als übergeordneter Gemeinschaftsplatz und Treffpunkt etabliert hat. Außerdem wird die Festwiese von der Feuerwehr Miersdorf als Übungsfläche und gelegentlich von den Kitas sowie von Kindern und Jugendlichen als Spiel- und Tobefläche genutzt. Die Fläche umfasst Teile des ehemaligen Gutshofes Miersdorf, auf der bis in die 1990er-Jahre noch große landwirtschaftliche Nebengebäude des Gutshofes standen.

Die Festwiese stellt sich heute als unbebaute und unversiegelte Wiesen- und Brachfläche mit vereinzelt Baum- und Strauchbestand in den Randbereichen dar. An der Straße Am Gutshof (auf dem Grundstück der Festwiese) sind ältere und jüngere Pappeln und Ahornbäume vorhanden. Im Norden der Fläche am Übergang zur Wohnbebauung finden sich überwiegend jüngere Nadelbäume und im Nordwesten Laubbäume (Weide, Walnuss, Kastanie Ahorn). Im Südosten des Plangebietes, nördlich an das Grundstück des Jugendklubs anschließend, liegt eine gegenüber dem umgebenden Niveau etwa 4 m höher gelegene aufgeböschte Fläche, auf der sich dichter Laubbaum- und Strauchbestand befindet. Diese Fläche besitzt einen hohen ökologischen Wert, auch hinsichtlich des Artenschutzes für Flora und Fauna und ist überwiegend eingezäunt.

Es handelt sich bei der Festwiese bzw. bei dem Bebauungsplangebiet um eine kommunale Fläche. Ebenso befinden sich die südlich gelegenen und an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke der Feuerwehr Miersdorf (Dorfstraße 13) und des Jugendklubs (Dorfstraße 12) im Eigentum der Gemeinde. Zusammen mit den gegenüber auf der südlichen Straßenseite der Dorfstraße sowie auf dem Dorfanger gelegenen öffentlichen Nutzungen (zwei Kitas, Bibliothek, evangelische Kirche) stellt dieser Bereich einen Schwerpunkt an Gemeinbedarfsnutzungen im Gemeindegebiet, speziell im Ortsteil Miersdorf, dar.

Die sonstigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes betreffen vorrangig Wohnnutzungen auf Einfamilienhausgrundstücken und zwar westlich der Dorfstraße und nördlich an das Plangebiet angrenzend. Im Osten schließt sich das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 142 "Dorfstraße 8-11" (im Aufstellungsverfahren) an. Hier soll im Wesentlichen auf bisher unbebauten Flächen Planungsrecht für Wohnbebauung mit einer Unterlagerung durch einen Supermarkt geschaffen werden.

Das Bebauungsplangebiet ist erschlossen durch die Straße Am Gutshof mit einer Straßenfrontlänge Am Gutshof an der westlichen Grundstücksseite von rund 88 m.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen ist die Fläche des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt. In der verbindlichen Bauleitplanung ist es möglich, innerhalb der gemischten Baufläche kleinteilige Grün- und Sportflächen zu entwickeln. Das Entwicklungsgebot bleibt gewahrt. Insofern kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit genehmigungs- und anzeigefrei.



Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes

Intention des Bebauungsplanes und wesentlicher Planinhalt

Anlass

Auf der Fläche der Festwiese an der Straße Am Gutshof befanden sich bis in die 1990er-Jahre (Stall-/Scheunen-) Gebäude des ehemaligen Gutshofes Miersdorf, die dann abgebrochen wurden. Im Jahr 2016 wurde in Auswertung eines von Bürgern und Vereinen eingebrachten Einwohnerantrages durch die Gemeindevertretung beschlossen, dass das unbebaute Gelände der Miersdorfer Festwiese aufgrund der sozialen Funktion für die Gemeinde (unter anderem Nutzung für Veranstaltungen wie Osterfeuer und Zirkusaufführungen) von Bebauung freizuhalten und als Festwiese herzurichten und für die Allgemeinheit dauerhaft zu sichern ist. Erste Maßnahmen zum Herrichten der Fläche fanden in den Jahren 2017–2018 statt. Dazu gehörten eine grobe Geländeregulierung, Rasenansaat, Zaunreparaturen und Baumpflegearbeiten.

Da durch die Erweiterung der kommunalen Kita südlich der Dorfstraße ab 2019 der südlich der Gemeindebibliothek dort ursprünglich vorhandene Spiel- und Bolzplatz entfiel, mussten alternative Standorte für diese Nutzungen gesucht werden. Daher ergab sich die Überlegung, auf der Fläche der Festwiese einen Bolzplatz und Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche zu schaffen, da hierfür ein großer Bedarf in Miersdorf besteht und da sich die Fläche der Festwiese dafür als geeigneter Standort anbietet. Die Gemeinde hat daher für die Festwiese Miersdorf mit integriertem Bolzplatz eine Planung beauftragt die inzwischen den Stand Genehmigungsplanung hat.

Nach Einreichung des Bauantrages zur Umsetzung des Vorhabens Festwiese – inkl. des Ergebnisses der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung – im Mai 2022 wurde der Gemeinde durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald unter Anführung diverser Aspekte und Argumente, die hier nicht wiedergegeben und bewertet werden, mitgeteilt, dass "erhebliche planungsrechtliche Bedenken" gegen das Vorhaben bestünden und angefragt, ob der Bauantrag unter den mitgeteilten Voraussetzungen durch die Gemeinde zurückgezogen wird. Die Gemeinde hat daraufhin den Bauantrag zurückgezogen und sich entschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen, um Planungsrecht gemäß § 10 BauGB für die geplanten Nutzungen zu schaffen. Daher wird der Bebauungsplan für die Fläche der geplanten Festwiese mit Bolzplatz, die auf dem gemeindlichen Flurstück 247, Flur 8, Gemarkung Miersdorf liegt, aufgestellt.

Planungsziele

**Vgl. Anlage:
Plan "Gestaltungskonzept
Festwiese"**

Die Gemeindevertretung hat am 14.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 "Festwiese Miersdorf" beschlossen. Das wesentliche Planungsziel des Bebauungsplanes besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gestaltung und Nutzung der Festwiese Miersdorf mit integriertem Bolzplatz an der Straße Am Gutshof nördlich der Feuerwehr Miersdorf.

Von der Straße Am Gutshof zur östlich benachbarten Fläche des geplanten Wohngebäudes mit Supermarktunterlagerung (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 142 "Dorfstraße 8-11"; zzt. in Aufstellung) soll über den nördlichen Teil der Festwiese eine Wegeverbindung (Fußgänger, Radfahrer) optional ermöglicht werden.

Wesentlicher Planinhalt, geplante Festsetzungen

Die Fläche des Bebauungsplanes soll im Wesentlichen als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, um die nachfolgend aufgeführten Nutzungen zu ermöglichen, ggf. mit ergänzenden und spezifischen Teilfestsetzungen zu den zulässigen Nutzungen und entsprechender Separierung der Teilflächen. Folgende Nutzungen und Festsetzungen sind vorgesehen und werden im weiteren Planverfahren spezifiziert:

- Grünfläche/Festwiese überwiegend als Rasenfläche,
- Bolzplatz, angelagert mit Sport- und Spielmöglichkeiten wie Kletterwand, Tischtennisplatten, Basketballkörbe; Bolzplatz mit wassergebundener Decke und untergeordnete angelagerte Spielflächen in Betonpflaster; für die Einrichtung des Golfplatzes sind einzelne Baumfällungen erforderlich (überwiegend Pappeln);
- Lärmschutzwand (4 m hoch) an der nördlichen und westlichen Grenze des Bolzplatzes als Lärmschutz, insbesondere zu den westlich und nördlich benachbarten Wohnnutzungen,
- BMX-Strecke im Norden des Plangebietes (Umsetzung ist durch Bodenmodellierung und Gestaltung durch Kinder und Jugendliche, die die Strecke nutzen, vorgesehen),
- Sicherung der ökologisch wertvollen aufgeböschten Fläche mit Baum- und Strauchbestand nördlich des Jugendklubs (kein Bestandteil der Festwiese) als ruhige, durch Umzäunung geschützte Grünfläche,
- Baumneupflanzungen an der Straße am Gutshof, auch als Ersatz für die erforderlichen Baumfällungen im Bereich des geplanten Bolzplatzes,
- Zugang auf die Festwiesenfläche und zum Bolzplatz vom Grundstück des Jugendklubs aus nach Norden,
- Ermöglichung einer potenziellen Wegeverbindung (Fußgänger/Radfahrer) von der Straße Am Gutshof zur östlich benachbarten Fläche des geplanten Wohngebäudes mit Supermarktunterlagerung (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 142 "Dorfstr. 8-11"; zzt. in Aufstellung) im nördlichen Teil der Festwiese,
- Ermöglichung einer gelegentlich nutzbaren Zufahrt auf das Feuerwehrgrundstück von Norden (über die Festwiese) im Süden des Plangebietes.

Weitere geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes inklusive von Aspekten der Umsetzung des Bebauungsplanes betreffen:

- Anpflanzen von Straßenbäumen an der Straße Am Gutshof,
- Begrenzung der Nutzungsdauer des Bolzplatzes sowie des Streetballplatzes (Basketball) werktags auf 09:00 - 20:00 Uhr und an Sonntagen auf 8 Stunden zwischen 09:00 - 13:00 und/oder 15:00 - 20:00 Uhr als Lärmschutzmaßnahme,
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen bezüglich des Artenschutzes (Bauzeitenregelung für Abriss- und Rodungsarbeiten; Markierung oder Rettungsumsiedlung eines gefundenen Waldameisen- nestes im Plangebiet; ökologische Baubegleitung),

- Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen als Ersatz potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten diverser Fledermausarten und höhlenbrütender Zugvögel (entsprechend Artenschutzfachbeitrag).

Nachrichtliche Übernahmen

Inwieweit nachrichtliche Übernahmen erforderlich sind und Auswirkungen sonstiger Regelungen auf anderer Rechtsgrundlage im Plangebiet bestehen, soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geklärt werden. Dazu gehören u. a. Altlastenverdachtsaspekte ("Altstandort 'Ehem. LPG Tierproduktion, Zeuthen/ Miersdorf'") und denkmalrechtliche Anforderungen (z. B. betreffend Bodendenkmalschutz).

Planverfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes behandelt eine Maßnahme der Innenentwicklung, da das Plangebiet sich innerhalb des Siedlungsgebietes befindet und auch im Übrigen die unter § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt (u. a. weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche, keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter). Daher wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Trotz Verzicht auf die Umweltprüfung sind die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Aufstellungsbeschluss

Am 14.02.2023 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss sowie die Durchführung des Planverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wurden im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen vom 01.11.2023 öffentlich bekanntgemacht.

Fachgutachten

Bereits für die erfolgte Bauantragsstellung wurde für die Umsetzung der Planung eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan und seine Festsetzungen einfließen ("Schalltechnische Untersuchung für die Umsetzung von Freizeiteinrichtungen in der Gemeinde Zeuthen", HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, 28.07.2021).

Außerdem wurde im Auftrag der Gemeinde Zeuthen der "Artenschutzfachbeitrag – Bebauungsplan Nr. 14 'Festwiese Miersdorf'", UWEG Ingenieure & Analytik GmbH, 19.09.2023 erarbeitet, der die Grundlage für Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Artenschutz bildet.

Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Als nächste Planungsschritte sind die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehen. Zwar sind in einem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung die frühzeitigen Beteiligungsverfahren entbehrlich, im Sinne einer schrittweisen und zielgerichteten Herangehensweise werden die früh-

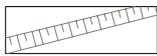
zeitigen Beteiligungsverfahren für diesen Bebauungsplan dennoch durchgeführt.

Anlagen

- Karte "Bestandssituation"
- Plan "Gestaltungskonzept Festwiese"



Legende

-  Flurstücksgrenze/ -bezeichnung
-  Gebäude
-  Laubbaum / Nadelbaum
-  Böschung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Plangrundlage:

Lageplan vom 01.02.2022

ÖbVI Jursa - Umpfenbach, Zeuthen

Gemeinde Zeuthen
Bebauungsplan Nr. 143 "Festwiese Miersdorf"

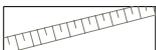
Bestandssituation

11/2023

Bearbeitung: ewS StadtSanierungsgesellschaft mbH



Legende

-  119 Flurstücksgrenze/ -bezeichnung
-  Gebäude
-  Laubbaum / Nadelbaum
-  Böschung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

*Grundlage Gestaltungskonzept:
Genehmigungsplanung Festwiese und Bolzplatz,
Büro Stadt Land BREHM, Königs Wusterhausen, 03/2022
im Auftrag der Gemeinde Zeuthen*

*Plangrundlage:
Lageplan vom 01.02.2022
ÖbVI Jursa - Umpfenbach , Zeuthen*

Gemeinde Zeuthen
Bebauungsplan Nr. 143 "Festwiese Miersdorf"

Gestaltungskonzept Festwiese 11/2023

Bearbeitung: ewS StadtSanierungsgesellschaft mbH