

DRUCKSACHE

DER GEMEINDEVERTRETUNG ZEUTHEN

Sitzung am: 29.05.2013
Beschluss-Nr.: 16-05/13

Beschlussvorlage:

Aufstellung der Vorschlagsliste der Schöffen zur Schöffenwahl 2013, Legislaturperiode 2014-2018

Rechtsgrundlagen:

- Gesetz zur Reform der Kommunalverfassung und zur Einführung der Direktwahl der Landräte sowie zur Änderung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz – KommRRefG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 in der derzeit geltenden Fassung
- Gerichtsverfassungsgesetz (BGBl I, S. 1077) in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Neuordnung der ordentlichen Gerichtsbarkeit und zur Ausführung des Gerichtsverfassungsgesetzes im Land Brandenburg (BbgGerNeuOG) vom 14.06.1993; GVG in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.05.75, zuletzt geändert 21.01.13, in der derzeit geltenden Fassung

Begründung:

Zur Vorbereitung und Durchführung der Wahl und Berufung der Schöffen hat die Gemeinde Zeuthen, gemäß den geltenden Vorschriften, in jedem fünften Jahr eine Vorschlagsliste für die Schöffenwahl an das Amtsgericht Königs Wusterhausen aufzustellen.

Im Amtsblatt Nr. 10 der Gemeinde Zeuthen vom 14.11.2012 wurden die Bürgerinnen und Bürger von Zeuthen aufgerufen, sich bei bestehendem Interesse zu bewerben, ohne dass zu diesem Zeitpunkt die Anzahl der benötigten Personen für das Amtsgericht offiziell bekannt war.

Mit Schreiben vom 20.12.2012 vom Landgericht Cottbus wurde dann die Gemeinde Zeuthen aufgefordert, 4 Schöffen für das Amtsgericht zu finden, das heißt, es mussten sich mindestens 8 Personen bewerben.

Bis zum 31.03.2013 haben sich in der Gemeinde insgesamt 12 Bürgerinnen und Bürger beworben.

Zur Aufnahme der Bewerberinnen und Bewerber in die Vorschlagsliste bedarf es, nach § 36 (1) GVG der Zustimmung von zwei Dritteln der anwesenden Mitglieder der Gemeindevertretung, mindestens jedoch der Hälfte der gesetzlichen Zahl der Mitglieder der Gemeindevertretung.

Nach Beschlussfassung über die Vorschlagsliste wird diese für die Dauer einer Kalenderwoche zur Möglichkeit des Einspruches gegen einzelne Personen, öffentlich aufgelegt. Der Zeitpunkt der Auflegung wird öffentlich bekannt gemacht.

Diese Auflegung soll bis zum 30.06.2013 abgeschlossen sein.

Die aufgelegte Vorschlagsliste wird mit den gegebenenfalls eingegangenen Einsprüchen und Erklärungen sowie des Nachweises der Bekanntmachung über die Auflegung an die zuständige RichterIn am Amtsgericht Königs Wusterhausen übersandt.

Die Wahl der Schöffen aus den Vorschlagslisten erfolgt durch einen Wahlausschuss am Amtsgericht.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Zeuthen stimmt der als Anlage dieser Beschlussvorlage beiliegenden Vorschlagsliste zur Wahl und Berufung der Schöffen für das Amtsgericht Königs Wusterhausen zu.

Anlage:

Vorschlagsliste zur Wahl und Berufung der Schöffen für die Schöffenwahl 2013

Zeuthen, 22.04.2013

Einreicher: Bürgermeisterin

Im Hauptausschuss beraten und empfohlen am : 16.05.2013

Zeuthen, den 30.05.2013

Burgschweiger
Bürgermeisterin

Ergebnis der GVT:

X	beschlossen
	abgelehnt
	zurückgezogen



Vorschlagsliste zur Wahl und Berufung der Schöffen für die Schöffenvwahl 2013

Lfd. Nr.	Familienname	Geburtsname (falls anders lautend)	Vorname	Geburtsort	Geburtstag	Beruf	Anschrift
1.	Wühle	Gniffke	Beatrix, Doris	Brandenburg /Havel	03.02.1965	Sozialversicherungs- angestellte	Talstraße 27 15738 Zeuthen
2.	Meinert	Zschesche	Marion	Berlin	18.02.1963	Erzieherin	Am Pulverberg 80 15738 Zeuthen
3.	Wulff		Arnd Gerhard	Bremerhaven	03.05.1955	Verwaltungsbeamter	Wiesenstraße 33 15738 Zeuthen
4.	Schein	Stahr	Andrea	Berlin	17.04.1962	Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	Mittenwalder Str. 7 15738 Zeuthen
5.	Honisch	Greiner	Brunhild	Eichwalde	16.12.1948	Marketing-Managerin	Würzburger Str. 14 15738 Zeuthen
6.	Schultz		Frank-Ulrich	Mittenwalde	14.06.1954	Ingenieur	Am Pulverberg 81 a 15738 Zeuthen
7.	Rietz	Schuster	Ines	Torgau	25.06.1963	Dipl.-Gartenbauingenieur	Am Heideberg 46 15738 Zeuthen
8.	Scholz	Michael	Elke	Golßen	05.08.1959	Bankangestellte	Am Feld 9 15738 Zeuthen
9.	Gelbke	Kremer	Doreen	Königs Wusterhausen	19.08.1981	Kauffrau im Gesundheits- wesen	Kiefernring 38 15738 Zeuthen
10.	Basalla		Horst	Berlin	12.07.1946	Rentner	An der Eisenbahn 6 15738 Zeuthen
11.	Meichert	Fleisch	Brita	Eisleben	01.07.1954	Informatiker	Ebereschenring 3 15738 Zeuthen
12.	Klost	Haase	Kerstin	Sachsenbrunn	20.06.1960	Hausfrau	Lindenallee 29 15738 Zeuthen

Nr.	Behörde/ TöB [Datum der Äußerung]	E1 / E2*	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme Vorgebrachte Anregungen/ betroffener Belang	Abwägungsvorschlag
Hinweis: Nachfolgend sind die Behörden jeweils mit ihren Stellungnahmen zum Entwurf 07/2012 (E1) und zum Entwurf 01/2013 (E2) aufgeführt.					
1.	Deutsche Telekom Netz- produktion GmbH, PF 229, 14526 Stahnsdorf	E1		Keine Stellungnahme eingegangen.	
2.	E.ON edis AG, Standort Königs Wusterhausen Luckenwalder Str. 66 15711 Königs Wuster- hausen [02.10.2012] [20.03.2013]	E1	Elt-Versorgung	- Keine Bedenken gegen die Planung. Bei erforderlichen Umverlegungen von Leitungen bzw. Anlagen der E.ON edis AG wird rechtzeitiger Antrag erbeten, auf dessen Grundlage ein Angebot für die Umverlegung erstellt wird.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		E2		- Siehe vor (identische Anregung)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.	EWE, Fliederweg 8, 15711 Königs Wuster- hausen [24.09.2012] [20.03.2013]	E1	Gasversorgung	- Keine Bedenken gegen die Planung. Gegenwärtig keine Maßnahmen geplant.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		E2		- Keine Einwände. Hinweis auf Stellungnahme vom 24.09.2012.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.	MAWV, Köpenicker Str. 25, 15711 Königs Wusterhausen [15.10.2012]	E1	Wasserver-, Abwasserent- sorgung	- B-Plangebiet ist trink- und schmutzwasserseitig erschlossen. Neuanschlüsse an die vorhandenen Anlagen erfolgen auf Beantragung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.	Gemeinsame Landes- planungsabt., AS Cott- bus, Gulbener Str. 24, 03046 Cottbus [18.10.2012]	E1	Raumordnung	- Planänderung steht nicht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung. Wenn Gesamthöhe Mastanlage und Aufbauten weniger als 50 m beträgt, ist kein Konflikt mit Zielfestlegung im Entwurf des sachlichen Teilregionalplans "Windenergienutzung" festzustellen (keine Raumbedeutsamkeit).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinweis: Bei der Windkraftanlage handelt es sich in Bezug auf Bauweise und Leistung nicht um ein "klassisches" Windrad mit horizontaler Rotationsachse sondern um eine kleine Windkraftanlage mit vertikaler Rotationsachse (Vertikalwindrad) und maximal 3 kW Leistung. Dies wird in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung klarstellend geändert.
				- Anregung: Festlegung zur zulässigen Bauhöhe des Mastes präzisieren.	Der Anregung wird gefolgt. - Die textliche Festsetzung zur Höhe des Mastes wird wie folgt geändert "... Gesamthöhe der Mastanlage des Mastes einschließlich An- und Aufbauten...". Damit ist eine Klarstellung erreicht. Die Begründung wird dazu ebenfalls im Sinne einer Klarstellung ergänzt.
				- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der Abwägung berücksichtigen, da u. a. durch Schattenwurf und Lärm ein Konfliktpotenzial bestehen kann. Prüfen, inwieweit sich Einschränkungen für die multifunktionale Nutzung der Mastanlage durch Lage im optischen Einwirkungsbereich von benachbarten Wohn-, Büro- und sonstigen Nutzungen ergeben (Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse).	Der Anregung wird teilweise gefolgt. - Der gemäß B-Planänderung als Ausnahme festgesetzte Mast soll nicht als Träger einer Windenergieanlage mit horizontaler Rotorachse ("klassisches Windrad" dienen) sondern höchstens ein kleines Vertikalwindrad mit maximal 3 kW Leistung aufnehmen. Dies steht der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entgegen. Dies wird in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung klarstellend geändert.
	[12.04.2013]	E2		- Bebauungsplanentwurf in der Fassung der 1. Änderung - Stand 01/2013 ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Für die Planung relevante Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sowie die Anregungen aus der Zielmitteilung (Schreiben der Gemeinsamen Landes-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde/ TöB [Datum der Äußerung]	E1 / E2*	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme Vorgebrachte Anregungen/ betroffener Belang	Abwägungsvorschlag
				planungsabteilung vom 18.10.2012) wurden angemessen berücksichtigt.	
6.	SBAZV - Südbrandenb. Abf.-zweckverb., Teltow- kehre 20 14974 Ludwigs- felde [26.09.2012]	E1	Abfallent- sorgung	- Keine Bedenken gegen die Planänderung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.	Wasser- und Bodenver- band "Dahme-Notte" Storkower Str. 1 15749 Mittenwalde [22.03.2013]	E1		Keine Stellungnahme eingegangen.	
		E2	Gewässer- unterhaltung	- Keine grundsätzlichen Einwände. Im Bereich des Plumpengrabens ist ein 5 m breiter Streifen parallel zum Graben freizuhalten (Gewässer II. Ord- nung). Die Gestaltung des Streifens ist mit dem Wasser- und Bodenver- band abzustimmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. - Der Plumpengraben und der 5 m-Streifen liegen außerhalb des Plange- biets und der B-Plan-Änderung.
8.	Regionale Plan.-gemein- schaft Lausitz-Spree- wald, Gulbener Straße 24, 03046 Cottbus	E1		Keine Stellungnahme eingegangen.	
9.	Landkreis Dahme- Spreewald Reutergasse 12 15907 Lübben (Spree- wald) [24.09.2012]	E1	Untere Nat.- schutzbehörde	- Zur abschließenden naturschutzrechtlichen Prüfung der Bebauungs- planänderung ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erforderlich. Die Planänderung ist naturschutzfachlich insbesondere für den Artenschutz von Bedeutung. Um Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind dort vorkommende Arten zu erfassen und zu bewerten und evt. spezielle Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. - Wegen der bereits vorhandenen baulichen Nutzung des Plangebietes, dem geringen Grünbestand und der Geringfügigkeit der B-Planänderung sind Belange des Artenschutzes durch die Planänderung gerade nicht be- troffen. Die Gemeinde verfügt nicht über Kenntnisse oder Anhaltspunkte, dass bei Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplanes ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. Daher ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich ver- pflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.
				- Grundsätzliche Einwände gegen die geplante Änderung bestehen natur- schutzfachlich nicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
			Untere Bauauf- sicht	- Keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
				- Flurstücksbezeichnung entspricht nicht mehr dem aktuellen Liegen- schaftskataster; Angaben sind zu korrigieren.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. - Keine der geänderten Festsetzungen bezieht sich auf seit Inkrafttreten des Ursprungsplans geänderte Baulichkeiten oder Flurstücksgrenzen, weshalb die geänderten Festsetzungen nicht auf eine komplette neue Plangrundlage bezogen werden sollen. Der Auszug aus der aktuellen Liegenschaftskarte wird auf der Planzeichnung und in der Begründung zur B-Planänderung als Information abgedruckt. Damit ist der Vergleich zur aktuellen Situation im Plangebiet möglich.
				- Bezugshöhe des Gehweges ist in NN angegeben; Höhen im Deutschen Haupthöhenetz (DHHN 92) werden in NHN angegeben. Angaben sind	Der Anregung wird gefolgt. - In der textlichen Festsetzung II.2. wird die Bezugshöhe auf die aktuell

Nr.	Behörde/ TöB [Datum der Äußerung]	E1 / E2*	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme Vorgebrachte Anregungen/ betroffener Belang	Abwägungsvorschlag
				zu korrigieren.	gültige Höhe des Gehweges gemäß der Vermessung im Jahr 2013 im Bereich des Grundstückes Schillerstr. 54 und gemäß topographischer Kartenwerke geändert sowie auf das System DHHN 92 angepasst. Somit wird die genannte textliche Festsetzung geändert auf "Bezugshöhe Gehweg: 35,1 m über NHN". Eine Änderung der im Ursprungs-B-Plan festgesetzten zulässigen absoluten Traufhöhe ("TH 7,0 m über Gehweg") ist damit nicht beabsichtigt. Somit ist im Gewerbegebiet GE 1 eine Traufhöhe von 10,0 m, in den übrigen Gewerbegebieten eine Traufhöhe von 7,0 m - jeweils über der festgesetzten Bezugshöhe des Gehweges - zulässig. Eine Von-Bis-Spanne (Differenz 0,3 m) als Bezugshöhe für die festgesetzte Traufhöhe ist ungeeignet, weshalb nur ein (der obere) Wert angegeben wird.
				- Empfehlung: Zulässigkeit des Windrades (hinsichtlich Größe/ Leistung) genauer zu definieren.	Der Anregung wird gefolgt. - Der gemäß B-Planänderung als Ausnahme festgesetzte Mast soll nicht als Träger einer Windenergieanlage mit horizontaler Rotorachse ("klassisches Windrad" dienen) sondern höchstens ein kleines Vertikalwindrad mit maximal 3 kW Leistung aufnehmen. Dies wird in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung klarstellend geändert.
				- Begriff "Traufhöhe" sollte für eine unmissverständliche Deutung genauer definiert werden, z. B. Schnittlinie Außenwand mit Dachhaut.	Der Anregung wird nicht gefolgt. - Die Deutung "Schnittlinie Außenwand mit Dachhaut" ist üblich und korrekt und soll und braucht nicht gesondert festgesetzt werden.
				- Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Ausnahmen zugelassen werden, die im B-Plan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Zulässige Ausnahmen hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung sind genau zu benennen. Andernfalls ist (im Baugenehmig.-verfahren) über eine Abweichung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zu entscheiden. Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes sollte diesbezüglich eine Präzisierung der textl. Festsetzungen Nr. III.1. und III.3. geprüft werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. - Nachdem der B-Plan 18 Jahre lang erfolgreich angewendet wurde und Grundlage für Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen war, sollen im Änderungsverfahren grundsätzlich nur unbedingt notwendige Änderungen vorgenommen werden. Die angesprochenen textlichen Festsetzungen werden daher nicht geändert, auch deshalb nicht, da die ausdrückliche Benennung von Ausnahmen für die Fassaden- und Dachgestaltung nicht notwendig erscheint. Geändert wird aus inhaltlichen Gründen lediglich die Festsetzung in Nr. 2. zur Dachform (Walmdach zulässig). Begründete Abweichungen von den Festsetzungen sind daher gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zu entscheiden.
				- Frage, ob es sich bei der Erschließungsstraße und der Feuerwehrumfahrt um öffentliche Verkehrsflächen handelt.	Die Anregung ist nicht relevant. - Beide angesprochene Flächen sind im B-Plan als Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, in der Praxis baulich vorhanden und als öffentliche Straßenverkehrsflächen gewidmet und nutzbar. (Eine ausdrückliche Festsetzung als "private Straßenverkehrsfläche" gem. § 9 Abs. 2 Nr. 11 BauGB war vor Änderung des BauGB durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004 nicht möglich.)

Nr.	Behörde/ TöB [Datum der Äußerung]	E1 / E2*	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme Vorgebrachte Anregungen/ betroffener Belang	Abwägungsvorschlag
			Brandschutz- dienststelle	- Keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
				- Diverse allgemeine Hinweise zur Löschwasserversorgung und zu Brandschutzanforderungen abgeleitet aus der BbgBO, den VVBbgBO sowie technischen Normen.	Nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung. - Die Hinweise betreffen die Verwirklichung des (ursprünglichen) B-Planes. Die geplanten Änderungen des B-Planes stehen einer sach- und normgerechten Löschwasserversorgung und Einhaltung der gesetzlichen Brandschutzanforderungen nicht entgegen.
			Untere Was- serbehörde	- Keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
				- Diverse allgemeine Hinweise zur Wasserversorgung, zur Niederschlags- und Schmutzwasserableitung sowie zum Plumpengraben abgeleitet aus dem WHG, dem BBgWG .	Nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung. - Die allgemeinen Hinweise betreffen die Verwirklichung des (ursprünglichen) B-Planes. Die geplanten Änderungen des B-Planes stehen einer sach- und normgerechten Wasserversorgung, Niederschlags- und Schmutzwasserableitung nicht entgegen.
			Untere Abf.-w.- und Boden- schutzbehörde	- Keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
			Untere Denk- malschutzbe- hörde	- Keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
			Kataster- und Vermessungs- amt	- Keine Einwände. Plangrundlage entspricht soweit erkennbar der Situation der Liegenschaftskarte von ca. 1994. Zwischenzeitliche Änderung von Flurstücksbezeichnungen und -gestalt sowie Baubestand sind nicht aktualisiert. Darstellung entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Katastervermerk entsprechend "Verw.-vorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne...." vom 03.09.97 ist auch bei Änderung eines B-Planes erforderlich. Aktualisierung der Plangrundlage ist erforderlich.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Keine der geänderten Festsetzungen bezieht sich auf seit Inkrafttreten des Ursprungsplans geänderte Baulichkeiten oder Flurstücksgrenzen, weshalb die geänderten Festsetzungen nicht auf eine komplette neue Plangrundlage bezogen werden sollen. Der Auszug aus der aktuellen Liegenschaftskarte wird auf der Planzeichnung und in der Begründung zur B-Planänderung als Information abgedruckt. Damit ist der Vergleich zur aktuellen Situation im Plangebiet möglich.
			Amt für Kreis- entwicklung	- Keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
				- Textliche Festsetzungen müssen eindeutig und bestimmt sein. Der textl. Festsetzung im Textteil B fehlt die Eindeutigkeit in Bezug auf den Begriff "Mastanlage", der in der Bauleitplanung für Tierhaltungsanlagen Anwendung findet. Es sollte der Begriff "Masten" in Anlehnung an § 55 Abs. 4 BbgBO gewählt werden.	Der Anregung wird gefolgt. - In den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung der B-Planänderung wird der Begriff "Mast" statt "Mastanlage" gewählt.
				- Im rechtskräftigen B-Plan wurden Nutzungen festgesetzt, die mischgebietsverträglich sind. In der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und im Genehmigungsverfahren des rechtskräftigen B-Planes fanden die mischgebietsverträglichen Nutzungen in der Prüfung und Abwägung Berücksichtigung. In der Begründung zur geplanten B-Planänderung fehlt es an der erforderlich werdenden Auseinandersetzung mit der jetzt tat-	Der Anregung wird teilweise gefolgt. - Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die im ursprünglichen B-Plan festgesetzte zulässige Art der baulichen Nutzung (mit der Einschränkung der gewerblichen Nutzungen) beibehalten. Damit ist die Verträglichkeit zu den angrenzenden Wohn- und gewerblichen Nutzungen an der Schillerstraße gewähr-

Nr.	Behörde/ TöB [Datum der Äußerung]	E1 / E2*	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme Vorgebrachte Anregungen/ betroffener Belang	Abwägungsvorschlag
				sächlich festgesetzten gewerblichen Nutzung und der an das Plangebiet grenzenden Wohnbebauung entlang der Schillerstraße.	leistet. Die Festsetzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung hat sich in den zurückliegenden 18 Jahren bewährt und war die Grundlage für die erfolgten Baugenehmigungen für die jetzt vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen. Ergänzt wird die Zulässigkeit im GE 1 um die Zulässigkeit des Mastes.
				- Es sollte klargestellt werden, ob die benannte zulässige Art der baulichen Nutzung sowohl für das GE als auch für das GE 1 gilt.	Der Anregung wird gefolgt. - Es wird zusätzlich eine entsprechende klarstellende Festsetzung eingefügt.
				- Alle für das Änderungsverfahren und den Inhalt der Änderung maßgeblichen Rechtsgrundlagen sind in ihrer aktuellen Fassung anzugeben (z. B. BauGB, BbgBO)	Der Anregung wird gefolgt. - Die Rechtsgrundlagen für das B-Planänderungsverfahren werden in der Begründung angegeben.
	[08.04.2012]	E2	Untere Nat.-schutzbehörde	- Keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
			Untere Bauaufsicht	- Keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
				- Für unmissverständliche Planungsumsetzung sollte die Zulässigkeit des Maststandortes eindeutiger festgesetzt werden, z. B.: Der Mast ist innerhalb des Baufeldes zulässig und muss einen Abstand von mindestens 7,5 m zur östlichen Baugrenze haben.	Der Anregung wird nicht gefolgt. - Die bisher gewählte Formulierung ist eindeutig und wird beibehalten. Der Begriff "Baufeld" ist zudem planungsrechtlich unbestimmt.
				- Begriff "Traufhöhe" sollte für eine unmissverständliche Deutung genauer definiert werden, z. B. Schnittlinie Außenwand mit Dachhaut.	Der Anregung wird nicht gefolgt. - Die Deutung "Schnittlinie Außenwand mit Dachhaut" ist üblich und korrekt und soll und braucht nicht gesondert festgesetzt werden.
				- Frage, ob es sich bei der Erschließungsstraße und der Feuerwehrumfahrt um öffentliche Verkehrsflächen handelt.	Die Anregung ist nicht relevant. - Beide angesprochene Flächen sind im B-Plan als Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, in der Praxis baulich vorhanden und als öffentliche Straßenverkehrsflächen gewidmet und nutzbar. (Eine ausdrückliche Festsetzung als "private Straßenverkehrsfläche" gem. § 9 Abs. 2 Nr. 11 BauGB war vor Änderung des BauGB durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004 nicht möglich.)
			Brandschutzdienststelle	- Keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
			Kataster- und Vermessungsamt	- Keine Einwände. Plangrundlage entspricht soweit erkennbar der Situation der Liegenschaftskarte von ca. 1994. Zwischenzeitliche Änderung von Flurstücksbezeichnungen und -gestalt sowie Baubestand sind nicht aktualisiert. Darstellung entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Der auf der Planzeichnung ergänzte Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Nov. 2012, wird für die Übertragbarkeit der Planunterlagen in die Örtlichkeit kritisch bewertet.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Keine der geänderten Festsetzungen bezieht sich auf seit Inkrafttreten des Ursprungsplans geänderte Baulichkeiten oder Flurstücksgrenzen, weshalb die geänderten Festsetzungen nicht auf eine komplette neue Plangrundlage bezogen werden sollen. Der Auszug aus der aktuellen Liegenschaftskarte wird auf der Planzeichnung und in der Begründung zur B-Planänderung als Information abgedruckt. Damit ist der Vergleich zur aktuellen Situation im Plangebiet möglich.

Nr.	Behörde/ TöB [Datum der Äußerung]	E1 / E2*	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme Vorgebrachte Anregungen/ betroffener Belang	Abwägungsvorschlag
				Katastervermerk entsprechend "Verw.-vorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne...." vom 03.09.97 ist auch bei Änderung eines B-Planes erforderlich. Aktualisierung der Plangrundlage ist erforderlich.	
10.	Poliz.-präs. Frankfurt (O.) PD Süd, J.-Gagarin-Str. 15/16 03046 Cottbus [26.10.2012]	E1	Polizei	- Keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	[10.04.2013]	E2		- Keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11.	Landesamt für Umwelt, Gesundheit u. Verbraucherschutz, Regionalabt. Süd (RS) Postfach 60 10 61, 14410 Potsdam [06.11.2012]	E1	Immissionschutz	- Bisherige Einschränkungen der zulässigen Nutzungen in Gewerbegebieten sollen ersatzlos gestrichen werden, womit auf die Zulässigkeit der nach § 8 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen abgestellt wird (außer Tankstellen, Vergnügungstätten, Einkaufszentren). Aus fachlicher Sicht des Immissionsschutzes ist die geplante Änderung des B-Planes im Hinblick auf die nördlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohngrundstücke nicht zu befürworten. Infolge der bisher rechtskräftigen Festsetzungen zur Beschränkung der gewerblichen Nutzungen konnten bisher Konflikte zwischen beiden konkurrierenden Nutzungen vermieden werden. Mit der vorgesehenen Planänderung ist künftig keine wesentliche Beschränkung gewerblicher Anlagen erkennbar. Bei Neuansiedlungen, Nutzungsänderungen würde potenziellen Investoren suggeriert, dass jegliche Ansiedlung der allgemein nach § 8 BauNVO zulässigen Anlagen (z. B. auch erheblich lärm- bzw. geruchsemittierende Anlagen) im Plangebiet möglich ist. Angesichts der bestehenden Gemengelage wären jedoch Anlagen mit erhöhtem Emissionspotenzial u. U. nicht genehmigungsfähig. Damit gewährleistet der B-Plan keine hinreichende Planungssicherheit, das die abschließende Beurteilung/ Entscheidung der Zulässigkeit gewerblicher Anlagen auf die Ebene der jeweiligen Anlagengenehmigung verlagert wird.	Der Anregung wird gefolgt. - Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die im ursprünglichen B-Plan festgesetzte zulässige Art der baulichen Nutzung (mit der Einschränkung der gewerblichen Nutzungen) beibehalten. Damit ist die Verträglichkeit zu den angrenzenden Wohn- und gewerblichen Nutzungen an der Schillerstraße gewährleistet. Die Festsetzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung hat sich in den zurückliegenden 18 Jahren bewährt und war die Grundlage für die erfolgten Baugenehmigungen für die jetzt vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen. Ergänzt wird die Zulässigkeit im GE 1 um die Zulässigkeit des Mastes.
			Naturschutz	- Änderung und Anpassungen der B-Planfestsetzungen berühren durch das LUGV zu vertretende naturschutzrechtliche Belange nicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
			Wasserwirtschaft	- Zur vorgesehenen B-Planänderung keine Einwände oder Bedenken aus wasserwirtschaftlicher Sicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	[10.04.2013]	E2	Immissionschutz	- Den Hinweisen aus der Stellungnahme vom 06.11.2012 wurde gefolgt; die Streichung von Einschränkungen der zulässigen Nutzungen wurde zurückgenommen. Im Verfahren sind zur Errichtung eines 43 m hohen Mastes und Vertikalwindrades die Emissionen/ Immissionen zu prognostizieren und deren Wirkung auf relevante schutzwürdige Wohnnutzungen in der Nachbarschaft zu betrachten und zu bewerten. Im Umweltbericht sind die ermittelten immissionsrelevanten Auswirkungen	Der Anregung wird nicht gefolgt. - Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind kein Bestandteil des Planverfahrens, da das Verfahren gemäß § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") durchgeführt wird. Das durch Festsetzung zulässige Windrad ist hinsichtlich seiner Bauform (Vertikalwindrad) und Leistung (maximal 3,0 kW) begrenzt worden, um Konflikte immissionsschutzrechtlicher Art von vornherein auszuschließen

Nr.	Behörde/ TöB [Datum der Äußerung]	E1 / E2*	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme Vorgebrachte Anregungen/ betroffener Belang	Abwägungsvorschlag
				gen des Planvorhabens auf den Menschen und seine Gesundheit hinreichend darzustellen und zu beschreiben. Evt. gebotene Maßnahmen zur Konfliktminderung sind zu erörtern und transparent darzustellen und ggf. im B-Plan festzusetzen.	bzw. zu minimieren. Die Einhaltung gesundheits- und immissionsschutzrechtlicher Anforderungen ist im Übrigen im Baugenehmigungsverfahren bezogen auf die konkrete Anlage nachzuweisen.
			Naturschutz	- Artenschutzrechtliche Belange sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
			Wasserwirtsch.	- Keine Einwände aus wasserwirtschaftlicher Sicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12.	LBGR - Landesamt für Bergbau, Geologie u. Rohstoffe, Postfach 100933, 03009 Cottbus [02.10.2012] ----- [08.04.2013]	E1	Geologie	- Belange des Bergbaus und der Geologie nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		E2		- Belange des Bergbaus und der Geologie nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13.	Bbg. Landesamt f. Denkm.-pflege u. Arch. Landesmuseum Bahnhofstr. 50, 03046 Cottbus [09.10.2012] ----- [27.03.2013]	E1	Bodendenkmalpflege	- Keine grundsätzlichen Bedenken seitens der Bodendenkmalpflege gegen die Planungsabsichten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		E2		- Hinweis auf Stellungnahme vom 09.10.2012 (siehe vor).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14.	Landesamt für Bauen u. Verkehr, Lindenallee 51 15366 Hoppegarten [17.10.2012] ----- [25.03.2012]	E1	Eisenbahn, Luftfahrt, Straßenverkehr	- Keine grundsätzlichen Einwände gegen die B-Plan-Änderung bezogen auf die Verkehrsbereiche Eisenbahn/ Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV sowie bezogen auf luftrechtliche Belange, sofern die maximal zulässige Bauhöhe des Mastes von 43 m eingehalten wird. Hinsichtlich geplanter Solarpaneele ist zu gewährleisten, dass von diesen keine Blendwirkungen ausgehen, die den Verkehr auf öffentlichen Straßen, auf der Eisenbahnstrecke oder den Luftverkehr durch Blendwirkungen beeinträchtigen könnten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. - Die B-Planänderung verhindert nicht die Vermeidung von Blendwirkungen von Solarpaneelen an dem zulässigen Mast, die den Verkehr auf den Straßen, der Eisenbahnstrecke oder im Luftraum beeinträchtigen könnten.
		E2		- Inhalt der Stellungnahme entspricht der Stellungnahme vom 17.10.2012 (siehe vor).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. - (siehe vor.)
15.	IHK, Goethestr. 1 03046 Cottbus	E1		Keine Stellungnahme eingegangen.	
16.	Handwerkskammer, Altmarkt 17, 03046 Cottbus	E1		Keine Stellungnahme eingegangen.	
17.	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbes.-dienst, Hauptallee 116/8, 15838 Zossen [17.10.2012] ----- [25.03.2013]	E1	Kampfmittel	- Keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der B-Plan-Fläche. Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. - Die Aussagen werden in die Begründung eingearbeitet.
		E2		- Inhalt der Stellungnahme entspricht der Stellungnahme vom 17.10.2012 (siehe vor).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. - (siehe vor.)

Nr.	Behörde/ TöB [Datum der Äußerung]	E1 / E2*	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme Vorgebrachte Anregungen/ betroffener Belang	Abwägungsvorschlag
18.	Ev. Kirchengemeinde Zeuthen, Schillerstr. 2 15738 Zeuthen	E1		Keine Stellungnahme eingegangen.	
19.	Gemeinde Eichwalde, Grünauer Str. 49, 15732 Eichwalde [27.09.2012] [26.03.2013]	E1	Nachbargemeindl. Abstimmg.	- Keine grundsätzlichen Bedenken gegen die B-Planänderung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		E2		- Keine grundsätzlichen Bedenken gegen die B-Planänderung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
20.	Stadt Königs Wusterhausen, Karl-Marx-Straße 23 15711 Königs Wusterh.	E1		Keine Stellungnahme eingegangen.	
21.	Evang. Kirchengemeinde Miersdorf, Stubenrauchstr. 19 15732 Eichwalde	E1		Keine Stellungnahme eingegangen.	
22.	Gemeinde Schönefeld Hans-Grade-Allee 11 12529 Schönefeld [12.10.2012] [27.03.2013 - Eingang]	E1	Nachbargemeindl. Abstimmg.	- Keine Bedenken zum Planinhalt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		E2		- Keine Bedenken zum Planinhalt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
23.	Gemeinde Schulzendorf Otto-Krien-Str. 26 15732 Schulzendorf	E1		Keine Stellungnahme eingegangen.	
24.	Stadt Wildau 15742 Wildau [11.10.2012] [12.04.2013]	E1	Nachbargemeindl. Abstimmg.	- Keine Bedenken gegen die B-Planänderung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		E2		- Keine Bedenken gegen die B-Planänderung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Bürger [Datum der Äußerung]	E1 / E2*	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme Vorgebrachte Anregungen/ betroffener Belang	Abwägungsvorschlag
Hinweis: Nachfolgend sind <u>zuerst</u> alle Stellungnahmen der Bürger zum Entwurf 07/2012 (E1) und <u>anschließend</u> alle Stellungnahmen der Bürger zum Entwurf 01/2013 (E2) aufgeführt.					
B01	Dr. Uta und Dr. Dr. Roland Schubert Schillerstr. 97 15738 Zeuthen [18.09.2012]	E1	Art der baulichen Nutzung	- Bestandsschutz der anliegenden Ein- und Mehrfamilienhäuser wird missachtet. Grundstücke wurden zum Teil von der Gemeinde erworben unter der Zusicherung, dass das Gewerbegebiet nur mit "stillem Gewerbe" bebaut wird (entsprechend textlicher Festsetzung). Umliegende Grundstücke wurden neu bebaut bzw. bestehende Häuser aufwendig saniert auf Grundlage dieser Prämisse. Durch die Umwidmung ist zu befürchten, dass sich weitere Gewerbe ansiedeln, die nicht unter "stilles Gewerbe" fallen und dass sich die Wohnqualität der Ein- und Mehrfamilienhäuser weiter drastisch verschlechtert, die bereits durch Flugplatzproblematik und die benachbarte ICE-Trasse belastet ist.	Der Anregung wird gefolgt. - Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die im ursprünglichen B-Plan festgesetzte zulässige Art der baulichen Nutzung (mit der Einschränkung der gewerblichen Nutzungen) beibehalten. Damit ist die Verträglichkeit zu den angrenzenden Wohn- und gewerblichen Nutzungen an der Schillerstraße gewährleistet. Die Festsetzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung hat sich in den zurückliegenden 18 Jahren bewährt und war die Grundlage für die erfolgten Baugenehmigungen für die jetzt vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen.
			Plangrundlage	- Neu gebautes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Schillerstr. 53 wurde im Entwurf 07/2012 nicht berücksichtigt.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. - Gemeint ist die in der Grundkarte des Ursprungsplans nicht verzeichnete (weil später entstandene) Neubebauung. Keine der geänderten Festsetzungen bezieht sich auf seit Inkrafttreten des Ursprungsplans geänderte Baulichkeiten oder Flurstücksgrenzen, weshalb die geänderten Festsetzungen nicht auf eine komplette neue Plangrundlage bezogen werden sollen. Der Auszug aus der aktuellen Liegenschaftskarte (mit der Bebauung auf dem Grundstück Schillerstr. 53) wird auf der Planzeichnung und in der Begründung zur B-Planänderung als Information abgedruckt. Damit ist der Vergleich zur aktuellen Situation im Plangebiet möglich.
			Verweis auf Urteil OVG Münster	- Widerspruch gegen die Errichtung des ca. 50 m hohen Sendemastes. Negative Beeinträchtigung der anliegenden Mehr- und Einfamilienhäuser kann kaum größer sein, im Besonderen wird Verletzung des Nachbarschutzes gem. § 34 Abs. 2 BauGB gesehen; siehe Urteil OVG Münster vom 25.02.2003.	Der Anregung wird nicht gefolgt. - Der Mast darf gemäß textl. Festsetzung eine Gesamthöhe von <u>43 m</u> nicht überschreiten. § 34 BauGB gilt nicht im Bebauungsplangebiet sondern für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 002 betrifft die Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet, was mit dem Inhalt des Gerichtsverfahrens zum angesprochenen Urteil des OVG NRW (Münster) vom 25.02.2003, Az. 7 B 2374/02 gar nicht vergleichbar ist. Im Gerichtsverfahren wehrte sich ein immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtiger Betrieb, der in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Industriegebiet ansässig ist, erfolgreich gegen die Baugenehmigung für ein Wohnhaus mit Büroflächen. Das Wohnhaus mit Büroflächen sollte in einem dem Industriegebiet benachbarten eingeschränkten Gewerbegebiet errichtet werden. Das eingeschränkte Gewerbegebiet ist in demselben Bebauungsplan festgesetzt wie das Industriegebiet. Das Wohnhaus mit Büroflächen ist jedoch bauplanungsrechtlich unzulässig. Damit hat der im Industriegebiet ansässige Gewerbebetrieb einen Abwehranspruch dagegen, dass im angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet ein

Nr.	Bürger [Datum der Äußerung]	E1 / E2*	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme Vorgebrachte Anregungen/ betroffener Belang	Abwägungsvorschlag
					Wohnbauvorhaben zugelassen wird, das zu seinen Lasten mit dem festgesetzten Gebietscharakter unvereinbar ist.
			Zulässigkeit Mast	<p>- Das städtebauliche Erscheinungsbild der gesamten Gemeinde wird durch den zentral gelegenen Standort und den ca. 50 m hohen Mast besonders negativ beeinflusst. Geplante Länge des Sendemastes ist höher als der ca. 250 m entfernte Kirchturm und ca. doppelt so hoch wie die den Standort umgebenden Baumkronen.</p> <p>Durch die Errichtung eines Antennenträgers erfahren die anliegenden Grundstücke eine erhebliche Wertminderung, so dass der Bestandsschutz der Grundstücke verletzt wird.</p> <p>Es ist zu vermuten, dass der Sendemast der Firma Kagelmann (KT.de GmbH) vorrangig als so genanntes "Verkaufs- und/oder Übungsmuster" dienen wird und nicht aufgrund vorhandener Bedarfsgründe für eine Sendeeinrichtung dienen soll. Eine gesundheitliche Strahlenbelastung der Anlieger ist mit absoluter Sicherheit nicht auszuschließen, so dass erheblich Gesundheitsängste geschürt werden. Ein Umweltverträglichkeitsgutachten wurde bisher nicht erstellt.</p> <p>Bei Auswahl eines geeigneten Standortes im unbebauten Randgebiet der Gemeinde wäre eine negative Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ausgeschlossen.</p> <p>Hinweis auf Einschätzung des Bauamtes bzw. des Bürgermeisters zum "Bauantrag zur Errichtung eines Sendemastes bzw. Antennenträgers mit Schalteinrichtung" der O2 aus dem Jahr 2007 (Schillerstr. 100, Flur 7, Flurstück 85/2, Gelände Firma Kagelmann GmbH" von 2007: "...Der Antennenmast stellt eine ungeplante, störende Dominante im Ortsbild Zeuthen dar..."</p> <p>Hinweis auf einen Text zur Gemeinde Zeuthen im Internet "Zeuthen: Wohnen, Wasser und Wald die grüne Oase mit ihren 3 W's..." (Quelle: www.bautz.de/spreewaldf/zeuthen.pdf). Es ist nicht zu verstehen, warum diese Vorzüge im Bereich der Schillerstraße durch die Umwidmung der Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeit geopfert werden sollen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>- Der Abstand des Bebauungsplangebietes zur Zeuthener Kirche beträgt über 1.000 m, zur katholischen Kirche in Eichwalde über 800 m und zur evangelischen Kirche in Eichwalde über 1.500 m, so dass deren Erscheinungsbild durch einen maximal 43 m hohen Mast nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Eine erhebliche Wertminderung benachbarter Grundstücke durch die Zulässigkeit des Mastes im Gewerbegebiet GE 1 ist nicht erkennbar. Der Bestandsschutz umgebender Baugrundstücke wird nicht verletzt; deren Nutzungsmöglichkeiten werden durch die Bebauungsplanänderung nicht eingeschränkt.</p> <p>Da es sich beim Gewerbegebiet - abgesehen von der gewerblichen Baufläche an der Forstallee, für die kein B-Plan aufgestellt zu werden brauchte - um das einzige Gewerbegebiet in der Gemeinde handelt und da die Gemeinde in den vergangenen Jahren die Errichtung von Masten für Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, oft in größerer Nähe zu Wohnnutzungen, bewusst verhindert hat, stellt die Lenkung eines solchen Mastes in den Gewerbegebiet an der Schillerstraße eine konsequente Herangehensweise dar. Auch der angesprochene Bauantrag "Errichtung Antennenträger mit Schalteinrichtung" der O2 GmbH Co. OHG auf dem Grundstück Schillerstraße 100 aus dem Jahre 2006 hätte einen Mobilfunkmast (möglicherweise als Präzedenzfall mit Vorbildwirkung) im unbeplanten Innenbereich in größerer Nähe zu vorhandenen Wohnnutzungen und zur Kindertagesstätte in der Heinrich-Heine-Straße zur Folge gehabt (weshalb die Gemeinde dagegen vorging), als der Mast, der nun im B-Plangebiet auf Grundlage eindeutiger Festsetzungen ermöglicht werden soll. Die Einordnung des Mastes auf dem Grundstück im Gewerbegebiet GE 1 ist so möglich, dass die Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung deutlich über 50 m betragen.</p> <p>Für Mobilfunkantennen ist im Bauantragsverfahren die Einhaltung der einschlägigen Strahlungsrichtwerte und Abstände zu benachbarten Nutzungen (Einhaltung gesundheits- und immissionsschutzrechtlicher Anforderungen, u. a. Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) nachzuweisen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung und auch eine Umweltprüfung (gemäß § 13 a Abs.2 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sind im Verfahren der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Zulässigkeit des Mastes wird beibehalten.</p>

Nr.	Bürger [Datum der Äußerung]	E1 / E2*	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme Vorgebrachte Anregungen/ betroffener Belang	Abwägungsvorschlag
B02	August, Brigitte, Michaela Michaelis Schillerstr. 52 15738 Zeuthen [25.09.2012] <i>Stellungnahme unterschrieben durch 20 weitere Bürger (Anschriften Schillerstr. 45....120)</i>	E1	Art der baulichen Nutzung	- Änderung der Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeit missachtet Bestandsschutz der anliegenden Ein- und Mehrfamilienhäuser. Erwerb und Bebauung/ Sanierung umliegender Grundstücke erfolgte bei bisheriger B-Planfestsetzung unter der Zusicherung, dass das Gewerbegebiet nur mit stillem Gewerbe bebaut und betrieben werden darf. Die Streichung der Festsetzung [zur Art der baulichen Nutzung] ist in der Begründung der B-Planänderung un schlüssig begründet: "Abgesehen davon, dass innerhalb des Geltungsbereiches schon gegenwärtig Betriebe vorhanden sind, die dieser Festsetzung nicht entsprechen, ist die Beschränkung der Zulässigkeit auf nichtstörende Gewerbebetriebe (wie sie gemäß BauNVO etwa im Kleinsiedlungsgebiet ausnahmsweise zulässig sind) sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetriebe in einem Gewerbegebiet eigentlich nicht möglich." Frage, wie sich störendes Gewerbe ansiedeln dürfte, wenn dies nicht der Zulässigkeit entsprach. Keine Begründung, warum die alleinige Zulässigkeit nichtstörender Betriebe nicht mehr möglich sein soll. Es spiegelt sich Gefälligkeit gegenüber dem neuen Grundstückseigentümer wider, einen festgelegten Bestandsschutz zu streichen. Unverständnis über Missachtung bestehenden Vertrauens der Bürger gegenüber der Gemeinde aus rein kommerziellen Gesichtspunkten. Zu erwartender Nutzen der Gemeinde/ der Bürger durch den Bebauungsplan ist nicht dargelegt. Kosten-Nutzen-Abwägung scheint nicht erfolgt zu sein. Ohne Begründung wird von Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen. Befürchtung, dass sich durch bisherige und scheinbar von der Gemeinde unkontrollierte Ansiedlung störender Betriebe und die Änderung der Festsetzung weitere störende Betriebe ansiedeln. Nachbarschaft zum Gewerbegebiet in Bezug auf die Lärmbelästigung stellt keine etablierte Situation dar, sondern wurde von der Nachbarschaft bisher toleriert. Von Gemeindeordnung festgelegte Ruhezeiten vor 7 und nach 20 Uhr an Werktagen wird regelmäßig durch Gewerbetreibende missachtet. Ansiedlung weiterer störender Betriebe überschreitet die Toleranzschwelle.	Der Anregung wird gefolgt. - Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die im ursprünglichen B-Plan festgesetzte zulässige Art der baulichen Nutzung (mit der Einschränkung der gewerblichen Nutzungen) beibehalten. Damit ist die Verträglichkeit zu den angrenzenden Wohn- und gewerblichen Nutzungen an der Schillerstraße gewährleistet. Die Festsetzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung hat sich in den zurückliegenden 18 Jahren bewährt und war die Grundlage für die erfolgten Baugenehmigungen für die jetzt vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung und auch eine Umweltprüfung (gemäß § 13 a Abs.2 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sind im Verfahren der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.
			Zulässigkeit Mast	- Mobilfunkantennen sollen in ein Wohngebiet installiert werden weshalb es unter den Bürgerinnen und Bürgern begründete Bedenken in gesundheitsperspektivischer Hinsicht gibt. Bestandsschutz der anliegenden Grundstücke und Wohngebäude ist nicht mehr gewährleistet und die benachbarten Grundstücke erfahren durch die Errichtung des geplanten Mastes eine erhebliche Wertminderung. Hinweis auf § 34 Abs. 1 BauGB: Es ist darzulegen, inwiefern sich ein 40 – 43 m hoher Mast in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt; in der Begründung der B-Plan-Änderung keine Erklärung enthalten. Mast wird benachbarte Ein- oder Zweifamilienhäuser mit Traufhöhen von selten	Der Anregung wird nicht gefolgt. - Die Zulässigkeit des Mastes ist im Gewerbegebiet GE 1, nicht im Wohngebiet vorgesehen. Der Mast darf gemäß textl. Festsetzung eine Gesamthöhe von <u>43 m</u> nicht überschreiten; die Begründung wird dahingehend korrigiert. Eine erhebliche Wertminderung benachbarter Grundstücke durch die Zulässigkeit des Mastes im Gewerbegebiet GE 1 ist nicht erkennbar. Der Bestandsschutz umgebender Baugrundstücke wird nicht verletzt; deren Nutzungsmöglichkeiten werden durch die Bebauungsplanänderung nicht eingeschränkt. § 34 BauGB gilt nicht im Bebauungsplangebiet sondern für Vorhaben im

Nr.	Bürger [Datum der Äußerung]	E1 / E2*	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme Vorgebrachte Anregungen/ betroffener Belang	Abwägungsvorschlag
				<p>über 10 m um das mindestens 4fache überschreiten und dürfte sich anhand seiner Größe und aufgrund seiner Zweckmäßigkeit nicht in das bestehende Ortsbild einfügen.</p> <p>Widerspruch zwischen Begründung zur Begrenzung der Höhe und Dimension des ausnahmsweise zulässigen Mastes und dem Hinweis, dass der Mast durch Überragen des Gewerbeparkes als markante Sichtmarke auf die Lage des Gewerbeparkes hindeuten kann. Widersprüchliche Angaben zur geplanten Höhe des Mastes in der Begründung (40 m und 43 m). Hinweis auf Ablehnung des Bauantrages von 2007 zum Sendemast bzw. Antennenträger der auch jetzt antragstellenden Firma: "Der Antennenmast stellt eine ungeplante, störende Dominante im Ortsbild Zeuthen dar." Darlegung erforderlich, welche Parameter sich zwischenzeitlich geändert haben, dass ein geplanter Antennenmast nun möglich sein soll.</p>	<p>unbeplanten Innenbereich.</p> <p>Da es sich beim Gewerbepark - abgesehen von der gewerblichen Baufläche an der Forstallee, für die kein B-Plan aufgestellt zu werden brauchte - um das einzige Gewerbegebiet in der Gemeinde handelt und da die Gemeinde in den vergangenen Jahren die Errichtung von Masten für Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, oft in größerer Nähe zu Wohnnutzungen, bewusst verhindert hat, stellt die Lenkung eines solchen Mastes in den Gewerbepark an der Schillerstraße eine konsequente Herangehensweise dar. Auch der angesprochene Bauantrag "Errichtung Antennenträger mit Schalteinrichtung" der O2 GmbH Co. OHG auf dem Grundstück Schillerstraße 100 aus dem Jahre 2006 hätte einen Mobilfunkmast (möglicherweise als Präzedenzfall mit Vorbildwirkung) im unbeplanten Innenbereich in größerer Nähe zu vorhandenen Wohnnutzungen und zur Kindertagesstätte in der Heinrich-Heine-Straße zur Folge gehabt (weshalb die Gemeinde dagegen vorging), als der Mast, der nun im B-Plangebiet auf Grundlage eindeutiger Festsetzungen ermöglicht werden soll. Die Einordnung des Mastes auf dem Grundstück im Gewerbegebiet GE 1 ist so möglich, dass die Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung deutlich über 50 m betragen.</p> <p>Für Mobilfunkantennen ist im Bauantragsverfahren die Einhaltung der einschlägigen Strahlungsrichtwerte und Abstände zu benachbarten Nutzungen (Einhaltung gesundheits- und immissionsschutzrechtlicher Anforderungen, u. a. Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) nachzuweisen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung und auch eine Umweltprüfung (gemäß § 13 a Abs.2 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sind im Verfahren der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Zulässigkeit des Mastes wird beibehalten.</p>
B03	Dirk, Katrin, Karin Steinbach Schillerstr. 60 15738 Zeuthen [26.09.2012]	E1	Art der baulichen Nutzung	<p>- Bestandsschutz der anliegenden Ein- und Mehrfamilienhäuser wird missachtet. Umliegende Grundstücke wurden neu bebaut bzw. bestehende Häuser aufwendig saniert. Grundstück Schillerstr. 60 wurde von der Gemeinde erworben unter der Zusicherung, dass das Gewerbegebiet nur mit "stillem Gewerbe" bebaut wird (entsprechend textlicher Festsetzung). Durch die Umwidmung ist zu befürchten, dass sich weitere Gewerbe ansiedeln, die nicht unter "stilles Gewerbe" fallen und dass sich die Wohnqualität der Ein- und Mehrfamilienhäuser weiter drastisch verschlechtert, die bereits durch Flugplatzproblematik und die benachbarte ICE-Trasse belastet ist.</p> <p>- Neu gebautes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Schillerstr. 53 wurde im Entwurf 07/2012 nicht berücksichtigt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>- Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die im ursprünglichen B-Plan festgesetzte zulässige Art der baulichen Nutzung (mit der Einschränkung der gewerblichen Nutzungen) beibehalten. Damit ist die Verträglichkeit zu den angrenzenden Wohn- und gewerblichen Nutzungen an der Schillerstraße gewährleistet. Die Festsetzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung hat sich in den zurückliegenden 18 Jahren bewährt und war die Grundlage für die erfolgten Baugenehmigungen für die jetzt vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>- Gemeint ist die in der Grundkarte des Ursprungsplans nicht verzeichnete (weil später entstandene) Neubebauung. Keine der geänderten Festset-</p>
			Plangrundlage		

Nr.	Bürger [Datum der Äußerung]	E1 / E2*	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme Vorgebrachte Anregungen/ betroffener Belang	Abwägungsvorschlag
					<p>zungen bezieht sich auf seit Inkrafttreten des Ursprungsplans geänderte Baulichkeiten oder Flurstücksgrenzen, weshalb die geänderten Festsetzungen nicht auf eine komplette neue Plangrundlage bezogen werden sollen. Der Auszug aus der aktuellen Liegenschaftskarte (mit der Bebauung auf dem Grundstück Schillerstr. 53) wird auf der Planzeichnung und in der Begründung zur B-Planänderung als Information abgedruckt. Damit ist der Vergleich zur aktuellen Situation im Plangebiet möglich.</p>
			Verweis auf Urteil OVG Münster	<p>- Widerspruch gegen die Errichtung des Sendemastes. Negative Beeinträchtigung der anliegenden Mehr- und Einfamilienhäuser kann kaum größer sein, im Besonderen wird Verletzung des Nachbarschutzes gem. § 34 Abs. 2 BauGB gesehen; siehe Urteil OVG Münster vom 25.02.2003.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>- Der Mast darf gemäß textl. Festsetzung eine Gesamthöhe von <u>43 m</u> nicht überschreiten.</p> <p>§ 34 BauGB gilt nicht im Bebauungsplangebiet sondern für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 002 betrifft die Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet, was mit dem Inhalt des Gerichtsverfahrens zum angesprochenen Urteil des OVG NRW (Münster) vom 25.02.2003, Az. 7 B 2374/02 gar nicht vergleichbar ist. Im Gerichtsverfahren wehrte sich ein immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtiger Betrieb, der in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Industriegebiet ansässig ist, erfolgreich gegen die Baugenehmigung für ein Wohnhaus mit Büroflächen. Das Wohnhaus mit Büroflächen sollte in einem dem Industriegebiet benachbarten eingeschränkten Gewerbegebiet errichtet werden. Das eingeschränkte Gewerbegebiet ist in demselben Bebauungsplan festgesetzt wie das Industriegebiet. Das Wohnhaus mit Büroflächen ist jedoch bauplanungsrechtlich unzulässig. Damit hat der im Industriegebiet ansässige Gewerbebetrieb einen Abwehranspruch dagegen, dass im angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet ein Wohnbauvorhaben zugelassen wird, das zu seinen Lasten mit dem festgesetzten Gebietscharakter unvereinbar ist.</p>
			Zulässigkeit Mast	<p>- Das städtebauliche Erscheinungsbild der gesamten Gemeinde wird durch den zentral gelegenen Standort und den ca. 50 m hohen Mast besonders negativ beeinflusst. Geplante Länge des Sendemastes ist höher als der ca. 250 m entfernte Kirchturm und ca. doppelt so hoch wie die den Standort umgebenden Baumkronen.</p> <p>Durch die Errichtung eines Antennenträgers erfahren die anliegenden Grundstücke eine erhebliche Wertminderung, so dass der Bestandsschutz der Grundstücke verletzt wird. Eine gesundheitliche Strahlenbelastung der Anlieger ist mit absoluter Sicherheit nicht auszuschließen, so dass erheblich Gesundheitsängste geschürt werden. Ein Umweltverträglichkeitsgutachten wurde bisher nicht erstellt.</p> <p>Hinweis auf Einschätzung des Bauamtes bzw. des Bürgermeisters zum "Bauantrag zur Errichtung eines Sendemastes bzw. Antennenträgers mit</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>- Der Abstand des Bebauungsplangebietes zur Zeuthener Kirche beträgt über 1.000 m, zur katholischen Kirche in Eichwalde über 800 m und zur evangelischen Kirche in Eichwalde über 1.500 m, so dass deren Erscheinungsbild durch einen maximal 43 m hohen Mast nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Eine erhebliche Wertminderung benachbarter Grundstücke durch die Zulässigkeit des Mastes im Gewerbegebiet GE 1 ist nicht erkennbar. Der Bestandsschutz umgebender Baugrundstücke wird nicht verletzt; deren Nutzungsmöglichkeiten werden durch die Bebauungsplanänderung nicht eingeschränkt.</p> <p>Da es sich beim Gewerbepark - abgesehen von der gewerblichen Baufläche an der Forstallee, für die kein B-Plan aufgestellt zu werden brauchte -</p>

Nr.	Bürger [Datum der Äußerung]	E1 / E2*	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme Vorgebrachte Anregungen/ betroffener Belang	Abwägungsvorschlag
				<p>Schaltanlage" der O2 aus dem Jahr 2007 (Schillerstr. 100, Flur 7, Flurstück 85/2, Gelände Firma Kagelmann GmbH" von 2007: "...Der Antennenmast stellt eine ungeplante, störende Dominante im Ortsbild Zeuthen dar..."</p> <p>Hinweis auf einen Text zur Gemeinde Zeuthen im Internet "Zeuthen: Wohnen, Wasser und Wald die grüne Oase mit ihren 3 W's..." (Quelle: www.bautz.de/spreewaldf/zeuthen.pdf). Es ist nicht zu verstehen, warum diese Vorzüge im Bereich der Schillerstraße durch die Umwidmung der Bauungs- und Nutzungsmöglichkeit geopfert werden sollen.</p>	<p>um das einzige Gewerbegebiet in der Gemeinde handelt und da die Gemeinde in den vergangenen Jahren die Errichtung von Masten für Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, oft in größerer Nähe zu Wohnnutzungen, bewusst verhindert hat, stellt die Lenkung eines solchen Mastes in den Gewerbepark an der Schillerstraße eine konsequente Herangehensweise dar. Auch der angesprochene Bauantrag "Errichtung Antennenträger mit Schaltanlage" der O2 GmbH Co. OHG auf dem Grundstück Schillerstraße 100 aus dem Jahre 2006 hätte einen Mobilfunkmast (möglicherweise als Präzedenzfall mit Vorbildwirkung) im unbeplanten Innenbereich in größerer Nähe zu vorhandenen Wohnnutzungen und zur Kindertagesstätte in der Heinrich-Heine-Straße zur Folge gehabt (weshalb die Gemeinde dagegen vorging), als der Mast, der nun im B-Plangebiet auf Grundlage eindeutiger Festsetzungen ermöglicht werden soll. Die Einordnung des Mastes auf dem Grundstück im Gewerbegebiet GE 1 ist so möglich, dass die Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung deutlich über 50 m betragen.</p> <p>Für Mobilfunkantennen ist im Bauantragsverfahren die Einhaltung der einschlägigen Strahlungsrichtwerte und Abstände zu benachbarten Nutzungen (Einhaltung gesundheits- und immissionsschutzrechtlicher Anforderungen, u. a. Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) nachzuweisen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung und auch eine Umweltprüfung (gemäß § 13 a Abs.2 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sind im Verfahren der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Zulässigkeit des Mastes wird beibehalten.</p>
B04	<p>Silke Kunert Schillerstr. 50 15738 Zeuthen [28.09.2013]</p>	E1	Zulässigkeit Mobilfunkmast	<p>- Einspruch gegen B-Plan-Änderung und Bedenken bezüglich Errichtung des Mastes mit Mobilfunkantennen in Wohnortnähe. Gesundheitliche Bedenken, Wunsch nach Schutz der Familie, denn größte Gefahr geht bezüglich der Strahlenbelastung nachts aus. Im Schlaf produziert Körper Melatonin; elektromagnetische Wellen der Handymasten stören die Bildung des Hormons. Installierte Dauerbelastung und Dauerbestrahlung wirkt sich nachhaltig auf menschlichen Körper aus. Elektrosmog verursacht unbestreitbar biologische Wirkungen schon bei sehr schwachen Feldern. Im Rahmen einer EU-geförderten Studie wurde 2004 festgestellt, dass Hochfrequenzstrahlung selbst unterhalb des für Handynutzung zulässigen Grenzwertes Doppelstrangbrüche an der DNA verursacht, ein wesentlicher Faktor der Krebsentstehung. Außerdem erfolgt durch die Errichtung des Mobilfunkmastes eine Wertminderung bei [umgebenden] Grundstücken und Gebäuden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>- Für Mobilfunkantennen ist im Bauantragsverfahren die Einhaltung der einschlägigen Strahlungsrichtwerte und Abstände zu benachbarten Nutzungen (Einhaltung gesundheits- und immissionsschutzrechtlicher Anforderungen, u. a. Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) nachzuweisen.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Zulässigkeit des Mastes wird beibehalten.</p>

Nr.	Bürger [Datum der Äußerung]	E1 / E2*	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme Vorgebrachte Anregungen/ betroffener Belang	Abwägungsvorschlag
B05	Frau und Herr Michaelis Schillerstr. 52 15738 Zeuthen [09.10.2012 persönlich im Bauamt] → Vgl. B02	E1	Verfahren der Auslegung	- Unterlagen zum B-Plan lagen zwar aus, konnten wegen Sehbehinderung von Herrn Michaelis nicht in vollem Umfang zur Kenntnis genommen werden. Eine Einbeziehung der Bürger am Planverfahren durch persönlich Information wäre wünschenswert. Angaben in der Presse zu 2 Bürger-Einsprüchen gegen B-Plan sind nicht korrekt, da schon 4 bekannt sind.	Die Anregung hat keine Auswirkung auf den Planinhalt. - Durch die Konsultation im Amt für Ortsentwicklung konnten die Planinhalte und die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung erläutert werden. Die Gemeinde ist ihrer Informationspflicht in umfassender Weise durch Bekanntmachung im Amtsblatt und im Internet gerecht geworden. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Beteiligung zur Illustration und Erläuterung der Bebauungsplanänderung die Planung auf dem Grundstück Schillerstraße 54 mit einer Ansichtzeichnung vorgestellt (was nicht erforderlich ist). Eine persönliche Information von umliegenden Grundstückseigentümern durch die Gemeinde ist bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen grundsätzlich nicht vorgesehen und wegen des hohen Verwaltungsaufwandes auch nicht vorgeschrieben. Für die Angaben in der Presse ist die Gemeinde nicht verantwortlich; es werden keine unrichtigen Informationen an die Presse gegeben. Im Übrigen sind alle fristgemäß eingehenden Stellungnahmen zur Planung in die Abwägung einzubeziehen.
			Zulässigkeit Mast	- Befürchtet wird die Gefahr der gesundheitlichen Schädigung durch die Mobilfunkantennen und die Bedrohung der Umgebung durch hohes Bauwerk und Einschränkung der persönlichen Sphäre (Sicht auf das eigene Grundstück aus 20 m Höhe von Plattformen des Mastes).	Der Anregung wird nicht gefolgt. - Für Mobilfunkantennen ist im Bauantragsverfahren die Einhaltung der einschlägigen Strahlungsrichtwerte und Abstände zu benachbarten Nutzungen (Einhaltung gesundheits- und immissionsschutzrechtlicher Anforderungen, u. a. Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) nachzuweisen. Die Möglichkeit einer Sicht vom zulässigen Mast auf benachbarte Grundstücke ist zwar nicht ausgeschlossen, aber durch den dichten Baumbestand und die Tatsache, dass der zulässige Mast nicht zum längeren Aufenthalt oder als Aussichtspunkt bestimmt ist, unerheblich. Die Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Zulässigkeit des Mastes wird beibehalten.
			Art der baulichen Nutzung	- Bebauungsplangebiet sollte Kleingewerbegebiet für nicht störendes Gewerbe bleiben. Durch den Bauhof ist es im Gebiet schon laut.	Der Anregung wird gefolgt. - Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die im ursprünglichen B-Plan festgesetzte zulässige Art der baulichen Nutzung (mit der Einschränkung der gewerblichen Nutzungen) beibehalten. Damit ist die Verträglichkeit zu den angrenzenden Wohn- und gewerblichen Nutzungen an der Schillerstraße gewährleistet. Die Festsetzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung hat sich in den zurückliegenden 18 Jahren bewährt und war die Grundlage für die erfolgten Baugenehmigungen für die jetzt vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen, einschließlich des Bauhofes.

Nr.	Bürger [Datum der Äußerung]	E1 / E2*	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme Vorgebrachte Anregungen/ betroffener Belang	Abwägungsvorschlag
B01	Dr. Uta und Dr. Dr. Roland Schubert Schillerstr. 97 [09.04.2013]	E2	Zulässigkeit Mobilfunkmast	<p>- Widerspruch gegen Errichtung des Sendemastes für Mobilfunktechnik auf Grundstück Schillerstr. 54. Zitat [von der Internetseite www.bfs.de] des Bundesamtes für Strahlenschutz [von 2012] zur Problematik hochfrequenter elektromagnetischer Felder durch Mobilfunknutzung: u. a. Hinweis auf laufende Untersuchungen, offene Fragen und nicht vorliegende Langzeiterfahrungen der Mobilfunktechnik sowie das Erfordernis einer vorsorglichen Minimierung der Exposition der Nutzer und der Bevölkerung; Zitat [von der Internetseite www.ralf-woelfle.de] aus einem Vortrag des Präsidenten des Bundesamtes für Strahlenschutz von 2002: Forderung nach Minimierung der Strahlenexposition durch Optimierung der Netzplanung und bei Errichtung einzelner Basisstationen. Frage, warum bei Planung des Sendemastes auf Verträglichkeitsprüfung hinsichtlich angrenzendem Siedlungsgebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und Kleingartenanlage verzichtet werden soll. Im Antrag der Errichtung des Mastes wird auf keine nachprüfbare Richtlinie bzw. rechtliche Grundlagen zur Einhaltung der Gesundheitsverträglichkeit verwiesen. Notwendigkeit des Sendemastes (allgemeiner Nutzen) ist anzuzweifeln; es überwiegen Anhaltspunkte für Verschlechterung der Lebensqualität und/ oder Gesundheitsbeeinträchtigung.</p> <p>- Die weiteren Aspekte der Stellungnahme sind inhaltsgleich mit den gleichlautenden Stellungnahmen der Bürger vom 09.04.2012 (Siehe unter B04.)</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Da es sich beim Gewerbepark - abgesehen von der gewerblichen Baufläche an der Forstallee, für die kein B-Plan aufgestellt zu werden brauchte - um das einzige Gewerbegebiet in der Gemeinde handelt und da die Gemeinde in den vergangenen Jahren die Errichtung von Masten für Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, oft in größerer Nähe zu Wohnnutzungen, bewusst verhindert hat, stellt die Lenkung eines solchen Mastes in den Gewerbepark an der Schillerstraße eine konsequente Herangehensweise dar. Auf eine Verträglichkeitsprüfung hinsichtlich angrenzender sensibler Nutzungen bei der Errichtung von Mobilfunkantennen darf nicht verzichtet werden: Für Mobilfunkantennen ist im Bauantragsverfahren die Einhaltung der einschlägigen Strahlungsrichtwerte und Abstände zu benachbarten Nutzungen (Einhaltung gesundheits- und immissionsschutzrechtlicher Anforderungen, u. a. Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) nachzuweisen.</p> <p>(Abwägung siehe nachfolgend unter B04.)</p>
B02	Jana Koch Schillerstr. 35 Kretzschmar Liegenschaften Schillerstr. 35 Jan Kretzschmar Schillerstr. 35	E2	Lärmemissionen Funkantennen	<p>- Bereits heute geht von der Firma Kagelmann erhebliche Lärmemission aus, weitere Zunahme ist nicht hinnehmbar.</p> <p>- Alternativstandort steht in der Heinrich-Heine-Straße in Form der Dächer der bestehenden [kommunalen] Wohnsiedlung zur Verfügung [gemeint sind die Gebäude H.-Heine-Str. 47a-49d]. Gemeinde hätte Erlöse aus Bereitstellung des Standortes, Antennen würden das Ortsbild nicht negativ beeinflussen. Auswirkungen durch Elektromog sind unterhalb der Antennen aufgrund des Strahlungsverhaltens vernachlässigbar, im Umfeld kann erhöhte Strahlung nachgewiesen werden. Plattform für Rettungstraining wäre unproblematisch an der Giebelwand der Gebäude zu realisieren; Gemeinde bzw. Feuerwehr würde dann privates Eigentum nicht mehr beanspruchen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. - Der Betrieb befindet sich gegenwärtig im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Ein gewerblicher Betrieb innerhalb des Bebauungsplangebietes muss die Festsetzungen des (geänderten) B-Planes einhalten; die Auswirkungen eines Vorhabens (Neubau, Umbau, Umnutzung usw.) dürfen das gebietsadäquate Maß akzeptabler Störungen nicht übersteigen. Das wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. - Die Gemeinde plant auf den Wohngebäuden H.-Heine-Str. 47a-49d weder die Errichtung von Funksendeanlagen noch von Plattformen für Rettungstraining, unter anderem wegen der direkten Nachbarschaft zur Kindertagesstätte. Da es sich beim Gewerbepark - abgesehen von der gewerblichen Baufläche an der Forstallee, für die kein B-Plan aufgestellt zu werden brauchte - um das einzige Gewerbegebiet in der Gemeinde handelt und da die Gemeinde in den vergangenen Jahren die Errichtung von Masten für Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, oft in größerer Nähe zu Wohnnutzungen, bewusst verhindert hat, stellt die Lenkung eines solchen Mastes, der auch dem Rettungstraining der betreibenden Firma dienen soll, in den</p>

Nr.	Bürger [Datum der Äußerung]	E1 / E2*	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme Vorgebrachte Anregungen/ betroffener Belang	Abwägungsvorschlag
					Gewerbepark an der Schillerstraße eine konsequente Herangehensweise dar. (Abwägung siehe nachfolgend unter B04.)
				- Die weiteren Aspekte der Stellungnahme sind inhaltsgleich mit den gleichlautenden Stellungnahmen der Bürger vom 09.04.2012 (Siehe unter B04.)	
B03	Iris Bielke Schillerstr. 103 (Schule für Kampfkunst und Bewegung)	E2		- Im Falle der Errichtung des Mastes ist für die Schule (Schule für Kampfkunst und Bewegung) mit erheblichen Mitgliederverlusten zu rechnen. Sensible Menschen, die in der Schule Yoga oder ähnliches praktizieren, werden dem Ort in der Nähe eines Sendemastes fernbleiben. Besorgte Eltern in der Schule trainierender kleiner Kinder könnten von außerordentlichem Kündigungsrecht Gebrauch machen. Existenzgefährdung der Schule ist zu befürchten.	Der Anregung wird nicht gefolgt. - Da es sich beim Gewerbepark - abgesehen von der gewerblichen Baufläche an der Forstallee, für die kein B-Plan aufgestellt zu werden brauchte - um das einzige Gewerbegebiet in der Gemeinde handelt und da die Gemeinde in den vergangenen Jahren die Errichtung von Masten für Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, oft in größerer Nähe zu Wohnnutzungen, bewusst verhindert hat, stellt die Lenkung eines solchen Mastes, der auch dem Rettungstraining der betreibenden Firma dienen soll, in den Gewerbepark an der Schillerstraße eine konsequente Herangehensweise dar. Für Mobilfunkantennen ist im Bauantragsverfahren die Einhaltung der einschlägigen Strahlungsrichtwerte und Abstände zu benachbarten Nutzungen (Einhaltung gesundheits- und immissionsschutzrechtlicher Anforderungen, u. a. Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) - einschließlich der Schule für Kampfkunst - nachzuweisen.
				- Die weiteren Aspekte der Stellungnahme sind inhaltsgleich mit den gleichlautenden Stellungnahmen der Bürger vom 09.04.2012 (Siehe unter B04.)	(Abwägung siehe nachfolgend unter B04.)
B04	<i>gleichlautende Stellungnahmen [09.04.2013] von:</i> Ullrich Meyer Schillerstr. 33A Sandra Dreweck Schillerstr. 49 Frank Polster Schillerstr. 49 C. Krischker Schillerstr. 50 August Michaelis Schillerstr. 52 Brigitte Michaelis Schillerstr. 52 Michaela Michaelis Schillerstr. 52	E2	Art der baulichen Nutzung	- Es ist zu begrüßen, dass die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ("stilles Gewerbe") Bestand haben wird. Es ist fraglich, ob die zu erwartenden Lärmemissionen aufgrund der Betriebsgröße der Fa. Kagelmann mit über 35 Mitarbeitern, dem entsprechenden Fuhrpark aus Firmen- und Werkstattwagen, der geplanten Werkstatt und des Lagers der Festsetzung noch entsprechen. Anhand der Darstellungen wird nicht deutlich, wie sich der geplante Um- und Neubau auf dem Grundstück Schillerstr. 54 gestaltet. Durch geplante Dreigeschossigkeit ist fraglich, ob vorgeschriebene Abstandsflächen zu benachbarten Grundstücken bzw. zur Grundstücksgrenze gewahrt bleiben.	Der Anregung wird nicht gefolgt. - Der Bebauungsplan enthält unter anderem Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche. Die Ausgestaltung der baulichen Nutzungen im Detail ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Neben den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Abstandsflächen entsprechend der Bauordnung (§ 6 BbgBO) zu berücksichtigen. Ein gewerblicher Betrieb innerhalb des Bebauungsplangebietes muss die Festsetzungen des (geänderten) B-Planes einhalten; die Auswirkungen eines Vorhabens (Neubau, Umbau, Umnutzung usw.) dürfen das gebietsadäquate Maß akzeptabler Störungen nicht übersteigen. Zur Beurteilung herangezogen werden u. a. die B-Planfestsetzungen, die Betriebsgröße, Organisation und Ausgestaltung der gewerblichen Abläufe auf dem Grundstück und in den Gebäuden (einschließlich Lieferverkehr, Angestelltenverkehr, Liefer- und Arbeitszeiten, Gebäudemerkmale, Lärmschutzmaßnahmen am Emissionsort etc.) sowie die Situation innerhalb und im Umfeld des Baugebietes. Zahl der Mitarbeiter, der Betriebsfahrzeuge oder die Art des Unternehmens allein sind kein Kriterium für die Zulässigkeit. Im übrigen wird die Art der baulichen Nutzung gegenüber dem ursprünglichen Plan nicht geändert mit Ausnahme des nun als ausnahmsweise zulässig eingeführten Mastes.

Nr.	Bürger [Datum der Äußerung]	E1 / E2*	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme Vorgebrachte Anregungen/ betroffener Belang	Abwägungsvorschlag
	Dr. Ines Martin Schillerstr. 53 Maximilian Martin Schillerstr. 53 Friedelene Martin Schillerstr. 53a Peter Martin Schillerstr. 53a M. Noack Schillerstr. 53a B. Zimmer Schillerstr. 53a Brigitte Zastrow Schillerstr. 85 Fam. Michael Kirchner Schillerstr. 98 Jan Gebhardt Schillerstr. 105 Hans Dieter Poggendorf Schillerstr. 108A Ingrid Mühlbach Schillerstr. 112 Klaus u. Bärbel Friedrich Schillerstr. 120 Jan u. Katarzyna Müller Maxim-Gorki-Str. 13 Stefanie u. Christian Frömmel Maxim-Gorki-Str. 17 Britta Michaelis Boxhagener Str. 23 19245 Berlin		Zulässigkeit Mast	<p>- Widerspruch gegen geplante Errichtung eines Mastes. Durch die B-Plan-Änderung wird Abstand des Mastes zur unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung, Höhe der geplanten Übungsplattformen, zulässige Lärmemissionen durch das Vertikalwindrad und Höhe des geplanten Mastes nicht dargelegt oder festgesetzt.</p> <p>Bestandsschutz der anliegenden Grundstücke und Wohngebäude ist nicht mehr gewährleistet, erhebliche Wertminderung benachbarter Grundstücke durch geplante Mobilfunkantennen. Durch Übungsplattformen ist Privatsphäre auf angrenzenden Wohn- und Erholungsgrundstücken nicht mehr gegeben, die erheblichen Teil ihrer Zweckbestimmung verlieren.</p> <p>Hinweis auf § 34 Abs. 1 BauGB. Mast wird benachbarte Ein- oder Zweifamilienhäuser mit Traufhöhen von selten über 10 m um das mindestens 4fache überschreiten und dürfte sich anhand seiner Größe und aufgrund seiner Zweckbestimmung nicht in das bestehende Ortsbild einfügen. Hinweis auf Ablehnung des Bauantrages von 2007 zum Sendemast bzw. Antennenträger der auch jetzt antragstellenden Firma: "Der Antennenmast stellt eine ungeplante, störende Dominante im Ortsbild Zeuthen dar."</p> <p>Wegen geplanter Versorgung des Ortes mit Internet über Breitbandanschlüsse ist Zweckmäßigkeit eines Mastes mit Mobilfunkantennen nicht gerechtfertigt. Wohngebäude befinden sich in unmittelbar angrenzender Nachbarschaft, weshalb Bürgerinnen und Bürger begründete Bedenken bezüglich einer unnötig hohen Emission durch Elektromog und Lärm haben.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>- Die maximale Gesamthöhe des Mastes ist festgesetzt (43 m) und muss nicht zwingend erreicht werden. Das Vertikalwindrad ist hinsichtlich seiner Leistung (maximal 3,0 kW) begrenzt worden, um Konflikte immissionschutzrechtlicher Art von vornherein auszuschließen bzw. zu minimieren. Die Höhe geplanter Übungsplattformen soll nicht festgesetzt werden, da sie sich u. a. aus der Mastbauform ergibt. Die Einhaltung gesundheits- und immissionsschutzrechtlicher Anforderungen sowie erforderlicher Abstände gemäß Bauordnung ist im Übrigen im Baugenehmigungsverfahren bezogen auf die konkrete Anlage nachzuweisen.</p> <p>Der Bestandsschutz umgebender Baugrundstücke wird nicht verletzt; deren Nutzungsmöglichkeiten werden durch die Bebauungsplanänderung nicht eingeschränkt. Übungsplattformen werden nicht durchgehend sondern gelegentlich während normaler Arbeitszeiten genutzt für Rettungstraining; die Privatsphäre auf umgebenden Wohn- und Gewerbegrundstücken wird dadurch nicht unverhältnismäßig eingeschränkt.</p> <p>§ 34 BauGB gilt nicht im Bebauungsplangebiet sondern für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich.</p> <p>Da es sich beim Gewerbegebiet - abgesehen von der gewerblichen Baufläche an der Forstallee, für die kein B-Plan aufgestellt zu werden brauchte - um das einzige Gewerbegebiet in der Gemeinde handelt und da die Gemeinde in den vergangenen Jahren die Errichtung von Masten für Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, oft in größerer Nähe zu Wohnnutzungen, bewusst verhindert hat, stellt die Lenkung eines solchen Mastes in den Gewerbegebiet an der Schillerstraße eine konsequente Herangehensweise dar. Auch der angesprochene Bauantrag "Errichtung Antennenträger mit Schalteinrichtung" der O2 GmbH Co. OHG auf dem Grundstück Schillerstraße 100 aus dem Jahre 2006 hätte einen Mobilfunkmast (möglicherweise als Präzedenzfall mit Vorbildwirkung) im unbeplanten Innenbereich in größerer Nähe zu vorhandenen Wohnnutzungen und zur Kindertagesstätte in der Heinrich-Heine-Straße zur Folge gehabt (weshalb die Gemeinde dagegen vorging), als der Mast, der nun im B-Plangebiet auf Grundlage eindeutiger Festsetzungen ermöglicht werden soll. Die Einordnung des Mastes auf dem Grundstück im Gewerbegebiet GE 1 ist so möglich, dass die Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung deutlich über 50 m betragen.</p> <p>Für Mobilfunkantennen ist im Bauantragsverfahren die Einhaltung der einschlägigen Strahlungsrichtwerte und Abstände zu benachbarten Nutzungen (Einhaltung gesundheits- und immissionsschutzrechtlicher Anforderungen, u. a. Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) nachzuweisen.</p>

Nr.	Bürger [Datum der Äußerung]	E1 / E2*	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme Vorgebrachte Anregungen/ betroffener Belang	Abwägungsvorschlag
					Ein Ausbau der Breitbandnetze für die Internetversorgung in Zeuthen ist nur mit Fördermitteln seitens der ILB (Investitionsbank des Landes Brandenburg) zu leisten. Ein Förderantrag soll ggf. gestellt werden, eine Bewilligung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht sicher. Die Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Zulässigkeit des Mastes wird beibehalten.

* E1: Stellungnahmen zum Entwurf 07/2012 der 1. Bebauungsplanänderung (im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Möglichkeit für die Öffentlichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Planung zu äußern)

E2: Stellungnahmen zum Entwurf 01/2013 der 1. Bebauungsplanänderung (im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung)

(Alle in der Übersicht aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zu den Entwürfen 07/2012 und 01/2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.)

DRUCKSACHE

DER GEMEINDEVERTRETUNG ZEUTHEN

Sitzung am: 29.05.2013
Beschluss-Nr. 18-05/13

Beschlussvorlage

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 002 "Erster Zeuthener Gewerbepark der Handwerker und Gewerbetreibenden" - Abwägung zu Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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])
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 16], S. 1)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S.350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)

Begründung:

Zum Entwurf 07/2012 der Änderung des Bebauungsplanes erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie das Einräumen der Möglichkeit für die Öffentlichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Planung zu äußern. Daraufhin führten Stellungnahmen von Bürgern und von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu einer Änderung des Entwurfes der Änderung des Bebauungsplanes. Auf Grundlage des geänderten Entwurfes der Bebauungsplanänderung (01/2013) erfolgte die öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung von berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, woraus sich kein weiterer Änderungsbedarf an der Planung ergibt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Zeuthen beschließt über die in der Anlage zusammengestellten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die sich im Rahmen der Beteiligung zu den Entwürfen 07/2012 sowie 01/2013 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 002 "Erster Zeuthener Gewerbepark der Handwerker und Gewerbetreibenden" beteiligt haben. Die Bürgermeisterin wird beauftragt weitere Konsensgespräche mit den betroffenen Bürgern zu führen.

Anlage:

- Übersicht eingegangener Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf 07/2012 sowie zum Entwurf 01/2013 der B-Planänderung

Zeuthen, 05.04.2013

Einreicher: Bürgermeisterin, Amt für Ortsentwicklung

Im Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur beraten und empfohlen am: 16.04.2013

Im Hauptausschuss beraten und empfohlen am: 16.05.2013

Zeuthen, den 30.05.2013

Burgschweiger
Bürgermeisterin

Ergebnis der GVT:



X	beschlossen
	abgelehnt
	zurückgezogen

Gemeinde Zeuthen

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 002
"Erster Zeuthener Gewerbepark der
Handwerker und Gewerbetreibenden"**

04/2013

Begründung

Auftraggeber:

Gemeinde Zeuthen, Schillerstraße 1
15738 Zeuthen
Tel.: 033762.753.0, E-Mail: gemeinde@zeuthen.de

Bearbeitung:

ews Stadtsanierungsgesellschaft mbH
Grünberger Straße 26, 10245 Berlin
Tel.: 030.293811.0, E-Mail: info@ews-stadtsanierung.de

Inhalt

Anlass und Erfordernis
Vorgelagerte Planungen
Inhalt und Begründung der Änderung
Planverfahren
Rechtsgrundlagen

April 2013

Anlass und Erfordernis

Plangebiet

Das Bebauungsplangebiet Nr. 002 "Erster Zeuthener Gewerbepark der Handwerker und Gewerbetreibenden" liegt im nördlichen Teil der Gemeinde Zeuthen. Inhalt des Bebauungsplanes (B-Planes) ist die Schaffung von Planungsrecht für ein Gewerbegebiet mit entsprechender innerer Erschließung. Die Grundstücke des Gewerbegebietes sind überwiegend bebaut oder als Lagerflächen genutzt, wobei es einzelne Reserven für effektivere Grundstücksnutzungen durch Nachverdichtungen gibt. Die Nachbarschaft der gewerblichen Nutzungen im B-Plangebiet zu den nördlich und südlich gelegenen Wohnnutzungen an der Schillerstraße stellt inzwischen eine etablierte Situation dar.



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, (Nov. 2012) mit Geltungsbereich des B-Planes Nr. 002 [M 1 : 1.000]

Anlass, Erfordernis, räumlicher Geltungsbereich

Auf dem Grundstück Schillerstraße 54 (Flurstück 97/13) plant der neue Eigentümer die Nachnutzung des derzeit untergenutzten Grundstückes und Gebäudes. Das Gebäude soll an die Erfordernisse des neuen Eigentümers angepasst und durch eine bauliche Ergänzung aufgewertet werden. Hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Zahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Dachform ist dazu die Änderung des B-Planes erforderlich. Die geplante Errichtung eines Mastes als Träger unter anderem für Mobilfunkantennen ist nach den Festsetzungen des B-Planes gegenwärtig nicht möglich. Auch für dieses Vorhaben soll der B-Plan geändert werden. Eine weitere Änderung betrifft die

Anpassung und Korrektur einer festgesetzten Bezugshöhe an das inzwischen maßgebliche Deutsche Haupthöhennetz (DHHN 92). Geltungsbereich der 1. Änderung ist der gesamte Geltungsbereich des Ursprungs-B-Planes.

Vorgelagerte Planungen

Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 18.10.2012 mitgeteilt, dass die beabsichtigte Planänderung nicht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung steht.

FNP

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit der B-Planänderung ist keine Änderung der bisherigen Nutzungsgrenzen verbunden. Die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet bleibt erhalten. Somit kann der mit der Planänderung geänderte B-Plan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

Inhalt und Begründung der Änderung

Änderungen

Das Baugebiet zwischen

- der Schillerstraße im Osten,
- der inneren Erschließungsstraße im Westen und Süden (in der Planzeichnung des B-Planes mit "Erschließungsstraße Nr. 1" und "Feuerwehrumfahrt Nr. 2" bezeichnet) sowie
- den drei kleinen Gewerbegebietsflächen (durch "Knotenlinie" vom übrigen Gewerbegebiet abgetrennt) und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche" im Norden

wird zur eindeutigen Lagebezeichnung in der Planzeichnung der B-Planänderung mit GE 1 bezeichnet [Änderung (1)]. Auf dieser Fläche befindet sich auch das Grundstück Schillerstraße 54.

Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung wird der B-Plan für diese Fläche (Gewerbegebiet GE 1) dahingehend geändert [Änderung (2) a)], dass die im Teil "B -Textteil" unter "II. Planungsrechtliche Festsetzungen" enthaltene textliche Festsetzung unter "1. Art der baulichen Nutzung" in den Gewerbegebieten ergänzt wird um einen weiteren Anstrich. Darin wird bestimmt, dass für die mit GE 1 bezeichnete Gewerbegebiets-Fläche festgesetzt wird, dass ausnahmsweise ein Mast als Träger für Mobilfunkantennen, Solarpaneele, ein Vertikalwindrad (Windkraftanlage mit vertikaler Rotationsachse) mit maximal 3,0 KW Leistung und Übungsplattformen für Rettungstraining sowie die zugehörige Versorgungseinheit unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sein soll. Hintergrund ist die Absicht des Grundstückseigentümers, einen solchen Mast zu errichten.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist an die Bedingungen geknüpft, dass ein Abstand von mindestens 15 m zur Schillerstraße (entspricht Grenze des B-Planes) eingehalten wird, dass die Mastanlage eine überdeckte Grundfläche von 20 m² nicht überschreitet und dass die Höhe des Mastes - inklusive aller An- und Aufbauten - 43 m nicht übersteigt. Durch diese Festsetzungen soll si-

chergestellt werden, dass eine Mastanlage zwar ausnahmsweise zulässig ist, zur Wahrung des Ortsbildes aber deutlich von der Schillerstraße abgesetzt wird, hinsichtlich seiner Dimension (überdeckte Grundfläche) eine schlanke Konstruktion aufweist und in der Höhe auf 43 m begrenzt wird. Das zulässige Windrad wird hinsichtlich seiner Bauart (Vertikalwindrad, das heißt Windrad mit vertikaler Rotationsachse) und Leistung (maximal 3,0 kW) genau definiert. Damit wird u. a. klargestellt, dass etwa ein klassisches dreiflügeliges Windrad mit horizontaler Rotationsachse oder ein Windrad mit großer Leistung nicht zulässig sind.

Ein solcher Mast wird den Gewerbepark überragen und kann als eine markante Sichtmarke auf die Lage des Gewerbeparkes hindeuten und gleichsam das Aushängeschild des Gewerbeparkes darstellen. Somit handelt es sich um eine Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, ohne dass Anhaltspunkte für dessen Beeinträchtigung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen.

Da es sich - abgesehen von der gewerblichen Baufläche an der Forstallee, für die kein B-Plan aufgestellt zu werden brauchte - um das einzige Gewerbegebiet in der Gemeinde handelt und da die Gemeinde in den vergangenen Jahren die Errichtung von Masten für Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, oft in größerer Nähe zu Wohnnutzungen, bewusst verhindert hat, stellt die Lenkung eines solchen Mastes in den Gewerbepark an der Schillerstraße eine konsequente Herangehensweise dar.

Die Einordnung des Mastes auf dem Grundstück ist so möglich, dass die Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung deutlich über 50 m betragen. Bei der Bauantragstellung sind die Einhaltung der einschlägigen Strahlungsrichtwerte und Abstände zu benachbarten Nutzungen (Einhaltung gesundheits- und immissionsschutzrechtlicher Anforderungen, u. a. Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) nachzuweisen.

Im Übrigen gelten im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 die Festsetzungen der ersten beiden Anstriche zur zulässigen Art der baulichen Nutzung des Ursprungs-B-Planes (wie in den sonstigen Gewerbegebieten des Bebauungsplanes), was durch eine entsprechende Formulierung in der geänderten Festsetzung klargestellt wird.

Maß der baulichen Nutzung

Eine weitere Änderung des B-Planes betreffend das Gewerbegebiet GE 1 betrifft die zulässige Höhe baulicher Anlagen, die für dieses Gebiet geändert wird in TH 10,0 m über Gehweg (in den übrigen Gewerbegebieten 7,0 m), was auf der Planzeichnung vermerkt ist [Änderung (1)]. Mit der Änderung der Traufhöhe korrespondiert die Änderung der Zahl der Vollgeschosse in III als Höchstzahl, da in diesem Teil des Gewerbegebietes eine Dreigeschossigkeit ermöglicht werden soll [Änderung (1)]. Die GRZ (Grundflächenzahl 0,5) und die GFZ (Geschossflächenzahl 1,0) werden nicht verändert. Damit wird eine Erhöhung der Bebauungsdichte vermieden und gesichert, dass die Dreigeschossigkeit nur in einem Teilbereich der Fläche umgesetzt werden kann. Durch diese Änderung wird auf dem Grundstück Schillerstraße 54 die Erweiterung des vorhandenen Gebäudes ermöglicht, das teilweise dreigeschossig ausgebildet werden kann. Das Ortsbild und benachbarte Nutzungen werden durch diese Änderungen nicht unnötig beeinträchtigt.

Die Bezugshöhe des Gehweges, auf die sich Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen beziehen, ist im vorhandenen B-Plan im Teil "B -Textteil" unter "II. Planungsrechtliche Festsetzungen" im Pkt. "2. Maß der baulichen Nutzung" unter "Höhe baulicher Anlagen" mit "39,0 m bis 39,3 m über NN" angegeben. Höhenangaben werden inzwischen im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 92) in NHN angegeben und sind demzufolge anzupassen. Zudem ist eine Von-Bis-Spanne (Differenz 0,3 m) als Bezugshöhe für die festgesetzte Traufhöhe ungeeignet, weshalb nur ein (der obere) Wert angegeben werden soll. Außerdem soll die Bezugshöhe auf die aktuell gültige Höhe gemäß der Vermessung im Jahr 2013 im Bereich des Grundstückes Schillerstr. 54 und gemäß topographischer Kartenwerke geändert sowie auf das System DHHN 92 angepasst werden. Somit wird die genannte textliche Festsetzung geändert auf "Bezugshöhe Gehweg: 35,1 m über NHN" [Änderung (2) b]. Eine Änderung der im Ursprungs-B-Plan festgesetzten zulässigen absoluten Traufhöhe ("TH 7,0 m über Gehweg") ist damit nicht beabsichtigt. Somit ist im Gewerbegebiet GE 1 eine Traufhöhe von 10,0 m, in den übrigen Gewerbegebieten eine Traufhöhe von 7,0 m - jeweils über der festgesetzten Bezugshöhe des Gehweges - zulässig.

Dachform

Im Bebauungsplangebiet sind gemäß der textlichen Festsetzungen bisher flach geneigte Satteldächer zulässig und überwiegend auch vorhanden. Im Zusammenhang mit der geänderten Zulässigkeit zu den Gebäudehöhen (Traufhöhe maximal 10,0 m über Gehweg und maximal 3 Vollgeschosse) im Gewerbegebiet GE 1 sollen zukünftig auch flach geneigte Walmdächer zulässig sein, da insbesondere bei dreigeschossigen Bauten Walmdächer geeignet sind, durch den dann möglichen Wegfall von Giebelwänden die Gebäudehöhe geringer erscheinen zu lassen. Diese Regelung soll im gesamten Plangebiet gelten [Änderung (2) c]. Daher wird unter "II. Planungsrechtliche Festsetzungen" im Pkt. "8. Sonstige Planzeichen" unter "Baugestaltung" die Formulierung "(§ 12 Abs. 1 BauO)" gestrichen und im 2. Anstrich der Begriff "- Satteldach" ersetzt durch "- Satteldach oder Walmdach". Rechtsgrundlage für diese Regelung bildet die Brandenburgische Bauordnung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1. BbgBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB), die in den textlichen Festsetzungen nicht angegeben zu werden braucht.

In diesem Zusammenhang wird im Bebauungsplan auch unter "III: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen" die Formulierung "(gemäß § 83 Abs. 1 BauO)" gestrichen. Und unter "2. Dachform" wird die Formulierung im ersten Anstrich geändert in "- Flach geneigtes Satteldach oder Walmdach > 5 Grad" [Änderung (2) d].

Planverfahren

Maßnahme der Innenentwicklung

Die beabsichtigte Änderung des B-Planes behandelt eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes und erfüllt auch im Übrigen die unter § 13a (1) BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens, das zur Anwendung kommen soll. Es sind im Plangebiet, das selbst nur eine Größe von rund 2,2 ha (22.000 m²) aufweist, weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt (§13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Außerdem wird durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die

einer Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

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.

Wegen der bereits vorhandenen baulichen Nutzung des Plangebietes, dem geringen Grünbestand und der Geringfügigkeit der B-Planänderung sind Belange des Artenschutzes durch die Planänderung nicht betroffen. Die Gemeinde verfügt nicht über Kenntnisse oder Anhaltspunkte, dass bei Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplanes ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte.

Plangrundlage

Als Plangrundlage für die Änderung des B-Planes wird der rechtskräftige B-Plan Nr. 002 verwendet, wobei die aktuelle Situation durch Abdruck des ALK-Auszugs (Nov. 2012) auf der Planzeichnung und in der Begründung erläutert wird. Die geänderten Festsetzungen nehmen keinen Bezug auf geänderte Flurstücks- oder sonstige Grenzen oder Baulichkeiten.

Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Unterrichtung und Äußerungsmöglichkeit der Öffentlichkeit zum Entwurf 07/2012 der B-Planänderung gingen Hinweise ein, die zu einer Änderung der beabsichtigten B-Planänderung führten. Unter anderem hatten mehrere Anwohner der Schillerstraße Bedenken gegen eine Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten geäußert, da stärkere Immissionen (vor allem Lärm) im Bereich der umliegenden Wohngrundstücke befürchtet wurden. Außerdem wurden Bedenken gegen die Errichtung eines Mastes mit Mobilfunkantennen wegen einer befürchteten Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und einer Minderung der Wohnqualität - auch aufgrund einer befürchteten erhöhten Strahlungsbelastung durch Mobilfunk - geäußert.

In Auswertung der Beteiligung und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander und unter Anerkennung der Tatsache, dass der B-Plan 18 Jahre lang erfolgreich angewendet wurde, sollen im Änderungsverfahren nunmehr grundsätzlich nur die unbedingt notwendigen Änderungen vorgenommen werden. So wurde die ursprünglich geplante Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung (Streichung von Einschränkungen der zulässigen Nutzungsarten im Gewerbegebiet gegenüber § 8 BauNVO) zurückgenommen im Interesse der Verträglichkeit zulässiger Nutzungen zu den angrenzenden Wohn- und gewerblichen Nutzungen an der Schillerstraße. Die Festsetzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung war

die Grundlage für die erfolgten Baugenehmigungen für die jetzt vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen und hat sich bewährt.

Ergänzt wird die Zulässigkeit im GE 1 um die Zulässigkeit des Mastes, der genauer definiert wird als in der Entwurfsfassung 07/2012 (Begriff "Mast" statt "Mastanlage"; genauere Beschreibung und Leistungsbegrenzung des Windrades) und Bestandteil der B-Plan-Änderung bleiben soll. Die Einhaltung gesundheits- und immissionsschutzrechtlicher Anforderungen bezüglich der Errichtung des Mastes mit Mobilfunkantennen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren (u. a. 26. BImSchV).

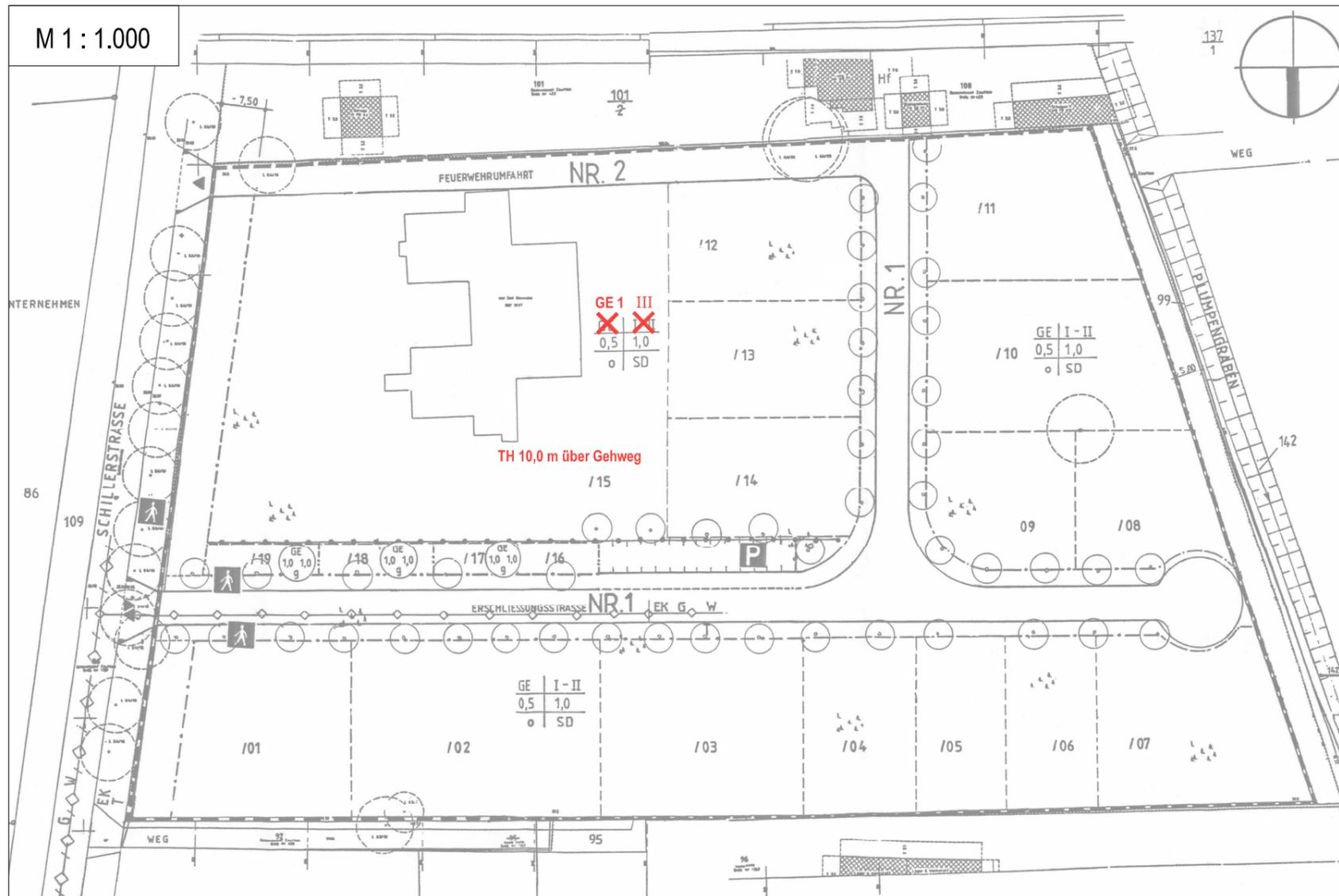
Der Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst hat in einer Stellungnahme mitgeteilt, dass keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der B-Plan-Fläche bestehen; diese Stellungnahme ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

Zum Entwurf 01/2013 der B-Planänderung wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergab sich kein weiterer Änderungsbedarf an der Bebauungsplanänderung.

Rechtsgrundlagen

Für die Bebauungsplanänderung gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 29.11.2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])



Planzeichenerklärung

X	Streichung von Festsetzungen des B-Planes Nr. 002 "Erster Zeuthener Gewerbepark der Handwerker und Gewerbetreibenden"
GE 1	Gewerbegebiet (mit der Bezeichnung GE 1)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 10,0 m über Gehweg	Traufhöhe als Höchstmaß

Verfahrensvermerke

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Zeuthen,

Zeuthen,

[Siegelabdruck
Gemeinde Zeuthen]

[Siegelabdruck
Gemeinde Zeuthen]

Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Das ist die Ausfertigung des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan Nr. 002 "Erster Zeuthener Gewerbepark der Handwerker und Gewerbetreibenden" der Gemeinde Zeuthen, festgesetzt durch Satzung vom 30.03.1994, rechtskräftig seit 10.05.1994 wird wie folgt geändert:

(1) Der Bebauungsplan wird im "Teil A - Zeichnungstechnischer Teil" geändert: Siehe obenstehende Planzeichnung.

(2) Der Bebauungsplan wird im Teil "B - Textteil" wie folgt geändert:

a) Unter "II. Planungsrechtliche Festsetzungen" wird unter Punkt "1. Art der baulichen Nutzung" unter "Gewerbegebiet" folgender dritter Anstrich ergänzt:

"- Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 ist außerdem ausnahmsweise ein Mast als Träger für Mobilfunkantennen, Solarpaneele, ein Vertikalwindrad (Windkraftanlage mit vertikaler Rotationsachse) mit maximal 3,0 KW Leistung und Übungsplattformen für Rettungstraining sowie die zugehörige Versorgungseinheit unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- mindestens 15 m Abstand des Mastes zur westlichen Grundstücksgrenze der Schillerstraße (entspricht der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)
- durch den Mast einschließlich sämtlicher An- und Aufbauten überdeckte Grundfläche von höchstens 20 m²,

- abweichend von der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen: Gesamthöhe des Mastes einschließlich sämtlicher An- und Aufbauten maximal 43 m über Gehweg.

Im Übrigen gelten im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 die Festsetzungen der ersten beiden Anstriche."

- b) Unter "II. Planungsrechtliche Festsetzungen" wird im Pkt. "2. Maß der baulichen Nutzung" unter "Höhe baulicher Anlagen" die Formulierung "OK 39,0 m bis 39,3 m über NN" gestrichen und ersetzt durch "Bezugshöhe Gehweg: 35,1 m über NNH".
- c) Unter "II. Planungsrechtliche Festsetzungen" wird im Pkt. "8. Sonstige Planzeichen" unter "Baugestaltung" die Formulierung "(§ 12 Abs. 1 BauO)" gestrichen und im 2. Anstrich der Begriff "- Satteldach" ersetzt durch "- Satteldach oder Walmdach".
- d) Unter "III: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen" wird die Formulierung "(gemäß § 83 Abs. 1 BauO)" gestrichen; unter "2. Dachform" wird die Formulierung im ersten Anstrich geändert in "- Flach geneigtes Satteldach oder Walmdach > 5 Grad".

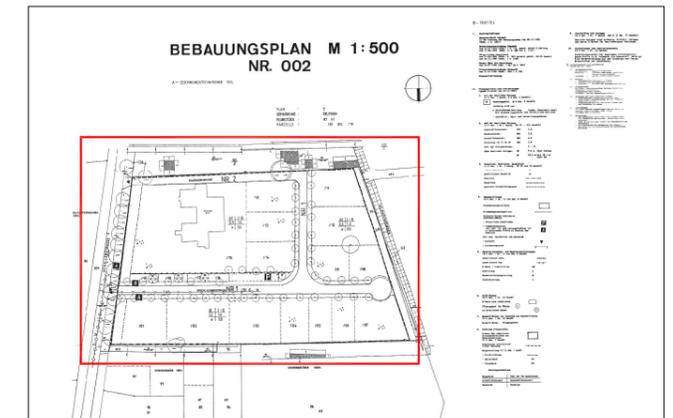
Planunterlage

Bebauungsplan Nr. 002 "Erster Zeuthener Gewerbepark der Handwerker und Gewerbetreibenden" vom 10.05.1994

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, November 2012, M 1 : 2500



Lage des Änderungsbereiches M 1 : 5.000



Gemeinde Zeuthen
Bebauungsplan Nr. 002 "Erster Zeuthener Gewerbepark der Handwerker und Gewerbetreibenden"

1. Änderung des Bebauungsplanes

04 / 2013

Gemeinde Zeuthen
Schillerstraße 1 | 15738 Zeuthen | gemeinde@zeuthen.de
Bearbeitung: **ews** StadtSanierungsgesellschaft mbH
Grünberger Str. 26 | 10245 Berlin | info@ews-stadtsanierung.de

DRUCKSACHE

DER GEMEINDEVERTRETUNG ZEUTHEN

Sitzung am: 29.05.2013
Beschluss-Nr. 19-05/13

Beschlussvorlage

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 002 "Erster Zeuthener Gewerbepark der Handwerker und Gewerbetreibenden" - Satzungsbeschluss

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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])
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 16], S. 1)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S.350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)

Begründung:

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit erfolgte zu den Entwürfen 07/2012 und 01/2013. Nunmehr kann der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Zeuthen beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 002 "Erster Zeuthener Gewerbepark der Handwerker und Gewerbetreibenden" in der Fassung 04/2013 als Satzung. Die Begründung wird gebilligt.

Anlagen:

- Planzeichnung und textliche Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 002 "Erster Zeuthener Gewerbepark der Handwerker und Gewerbetreibenden", Fassung 04/2013
- Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 002 "Erster Zeuthener Gewerbepark der Handwerker und Gewerbetreibenden", Fassung 04/2013

Zeuthen, 05.04.2013

Einreicher: Bürgermeisterin, Amt für Ortsentwicklung

Im Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur beraten und empfohlen am: 16.04.2013

Im Hauptausschuss beraten und empfohlen am: 16.05.2013

Zeuthen, den 30.05.2013

Burgschweiger
Bürgermeisterin



Ergebnis der GVT:

X	beschlossen
	abgelehnt
	zurückgezogen

Behörde/ TöB/ Bürger/ Belang [Datum der Äußerung]	Stichwort	Vorgebrachte Anregungen/betroffener Belang	Abwägungsvorschlag/ Art der Einarbeitung in den Rahmenplan
1 Landkreis Dahme-Spreewald Dez. V, Amt f. Kreisentwicklg. u. Denkmalschutz/ Agenda 21, Brückenstr. 41 15711 Königs Wusterhausen [04.03.2013]	Untere Naturschutzbehörde (UNB) - Naturschutz, Artenschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Abschließende naturschutzfachliche Beurteilung zu den einzelnen Maßnahmen/ Planungen kann zzt. nicht abgegeben werden, da es sich um informelle Planung handelt. Gesetzlich geschützte Biotope werden von den dargestellten Neuplanungen ausgespart, was naturschutzfachlich begrüßt wird. Berücksichtigung der Förderung oder des Erhaltes eines Biotopverbundes wird vermisst. Besonders kritisch wird in diesem Zusammenhang die vorgesehene Neuplanung des B-Planes "Dorfplatz" und hierbei insbesondere die sehr massive Variante 2 gesehen. 	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Ziel der Berücksichtigung und Förderung des Biotopverbundes wird im städtebaulichen Leitbild (Erläuterungsbericht, Plan) ergänzt. Das betrifft vorrangig - den Verlauf des Ebbegrabens mit begleitenden Freiflächen (einschließlich NSG "Höllengrund - Pulverberg"), - den Graben nördlich des Dorfangers mit Anbindung an den Ebbegraben. <p>Die geplante Nutzung und Bebauung im Bereich des Dorfplatzes stellt ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Entwicklung dar und dient der Funktionsanreicherung des Zentrums Miersdorf. Die Variante 2 stellt die optionale Entwicklungsstufe dar, die nur bei entsprechendem Bedarf umgesetzt werden soll. Die Darstellungen werden beibehalten.</p>
	Untere Abfallwirtsch.- und Bodenschutzbehörde (UABB) - Altlasten, Bodenschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmenplangebiet altlastverdächtige Flächen (ALVF) gemäß Altlastenkataster: <ul style="list-style-type: none"> - Altstandort "Ehem. LPG Tierproduktion, Zeuthen/ Miersdorf" (ISAL-Nr. 0329610550) (Gemarkung Miersdorf Fl. 8 Fl.-st. 114/7) - Altablagerung "Deponie Sumpfgebiet Forstallee" (ISAL-Nr. 0329610561) (Gemarkung Miersdorf Fl. 8, Fl.-st. 126/1 u. 126/2) Abschließende fachliche Prüfung zu den einzelnen Maßnahmen erst nach Vorlage konkreter Planunterlagen. 	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Hinweis auf den Altstandort und die Altablagerung werden in den Rahmenplan aufgenommen (Plan "Bindungen, Leitbild, Planungsziele"). <p>Gemäß tel. Rücksprache bei der UABB (26.03.2013) liegen für den Altstandort "Ehem. LPG Tierproduktion..." (geplanter Dorfplatz) Voruntersuchungen vor, bei denen einzelne auffällige bzw. leicht erhöhte Werte (Boden, Grundwasser) festgestellt wurden. Bei der Altablagerung an der Forstallee handelt es sich um Siedlungsabfälle; Untersuchungen liegen nicht vor. Für beide Standorte besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf; die geplanten Nutzungen stehen nicht infrage.</p> <p>Bei weiteren Maßnahmen und Planungen ist die Einbeziehung der UABB notwendig.</p>

Behörde/ TöB/ Bürger/ Belang [Datum der Äußerung]	Stichwort	Vorgebrachte Anregungen/betroffener Belang	Abwägungsvorschlag/ Art der Einarbeitung in den Rahmenplan
	Untere Denkmal- schutzbehörde (UDB) - Bau- und Bodendenk- malschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Es befinden sich folgende Denkmale im Plangebiet: - Dorfkirche Miersdorf - Rathaus Miersdorf, Am Pulverberg 1 - Sowjet. Ehrenfriedhof für 449 in den Frühjahrskämpfen 1945 gefallene sowjetische Soldaten u. Offiziere. <p>Die Maßnahmen "Ortsdurchfahrt L 402" und "Westliche Angerspitze" und "Freizeitpark Miersdorf" liegen im Bereich des Umgebungsschutzes von Denkmalen und sind [ggf.] erlaubnispflichtig. Die Maßnahmen "Ortsdurchfahrt L 402" und "Westliche Angerspitze" sind mit der UDB im Rahmen der Entwurfsplanung L 402 (Juli 2008) abgestimmt worden (Stellungnahme der UDB vom 02.09.2008).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahmen bzw. Erlaubnisse der UDB zu konkreten Planungen (Schwerpunkt Bodeneingriffe in den historischen Dorfanger und Straßenbaumaßnahmen allgemein) sind einzuholen (betrifft Bodendenkmalschutz). 	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweise auf die Denkmale werden in die zeichnerischen Darstellungen und den Erläuterungsbericht übernommen. <p>Kommunale Maßnahmen werden im Vorfeld mit der UDB abgestimmt, bzw. die Anträge auf denkmalrechtliche Erlaubnis werden rechtzeitig gestellt.</p> <p>Betrifft nicht den städtebaulichen Rahmenplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kommunale Maßnahmen werden im Vorfeld mit der UDB abgestimmt, bzw. die Anträge auf denkmalrechtliche Erlaubnis werden rechtzeitig gestellt.
	Untere Bauaufsichts- behörde	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Rahmenplanung als informeller Planung kann Bau-recht nach § 30, 34, 35 BauGB nicht geändert werden. Es wird empfohlen, auf die Darstellung "Neubau optional" im "Bebauungs- und Nutzungskonzept" zu verzichten, da die planungsrechtliche Zulässigkeit erst nach Vorlage konkreter Bauvorlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach § 34 BauGB geprüft werden kann. 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Neubebauung wird im Rahmenplan unterschieden in "Neubau Vorschlag" (für das Konzept zwingend) und "Neubau optional" (für das Konzept nicht zwingend; in der Regel mindergenutzte Baugrundstücke). Aussagen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit sind damit nicht verbunden. Die Darstellungen werden beibehalten.
2 Landesumweltamt Brandenburg Postfach 100765 03007 Cottbus [27.02.2013]	Naturschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist nicht ersichtlich, ob nach § 44 BNatSchG geschützte Arten vorkommen und beeinträchtigt werden können. Artenschutzrechtliche Vorschriften gem. § 44 BNatSchG sind zu beachten. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artenschutzrechtliche Untersuchungen sind kein Gegenstand des Rahmenplanes. Hindernisse artenschutzrechtlicher Art sind im gegenwärtigen Planungsstadium nicht bekannt. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften werden in den nachfolgenden Planungs- und Umsetzungsschritten berücksichtigt.

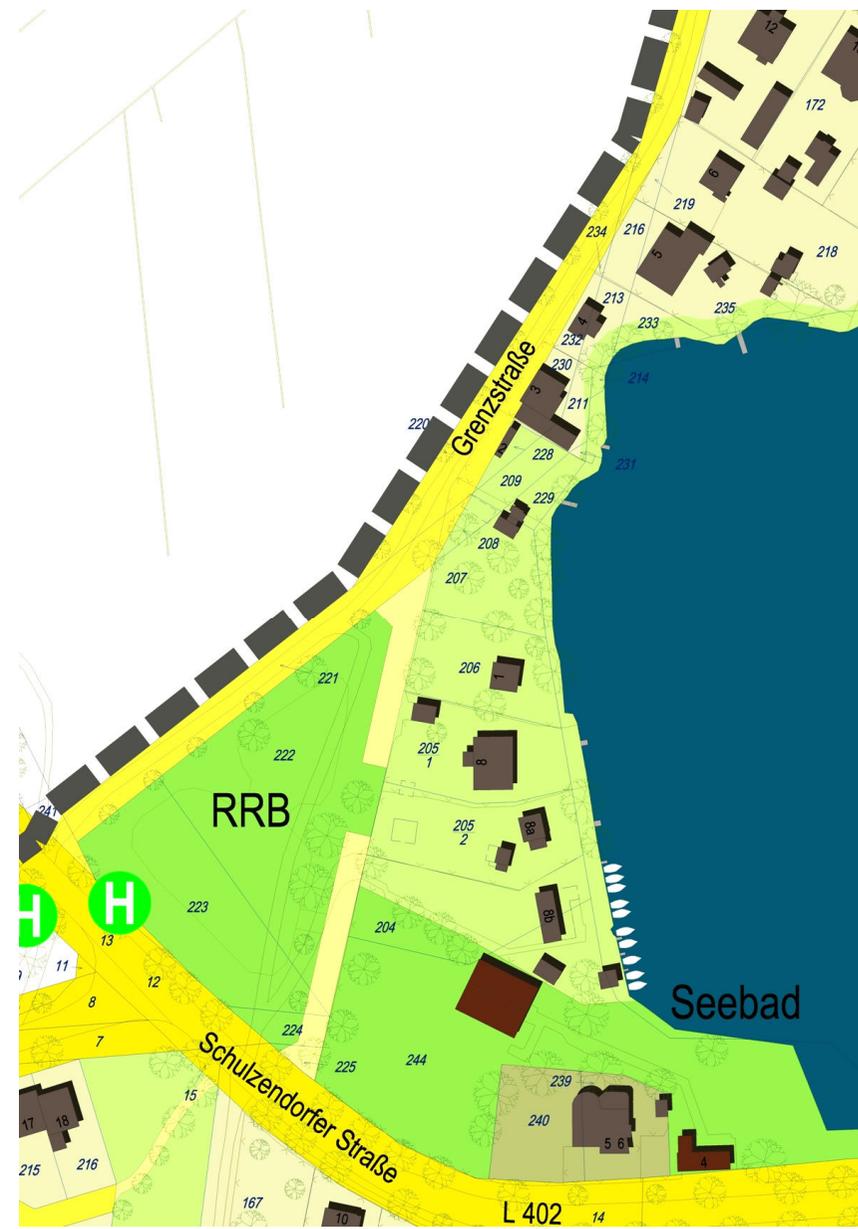
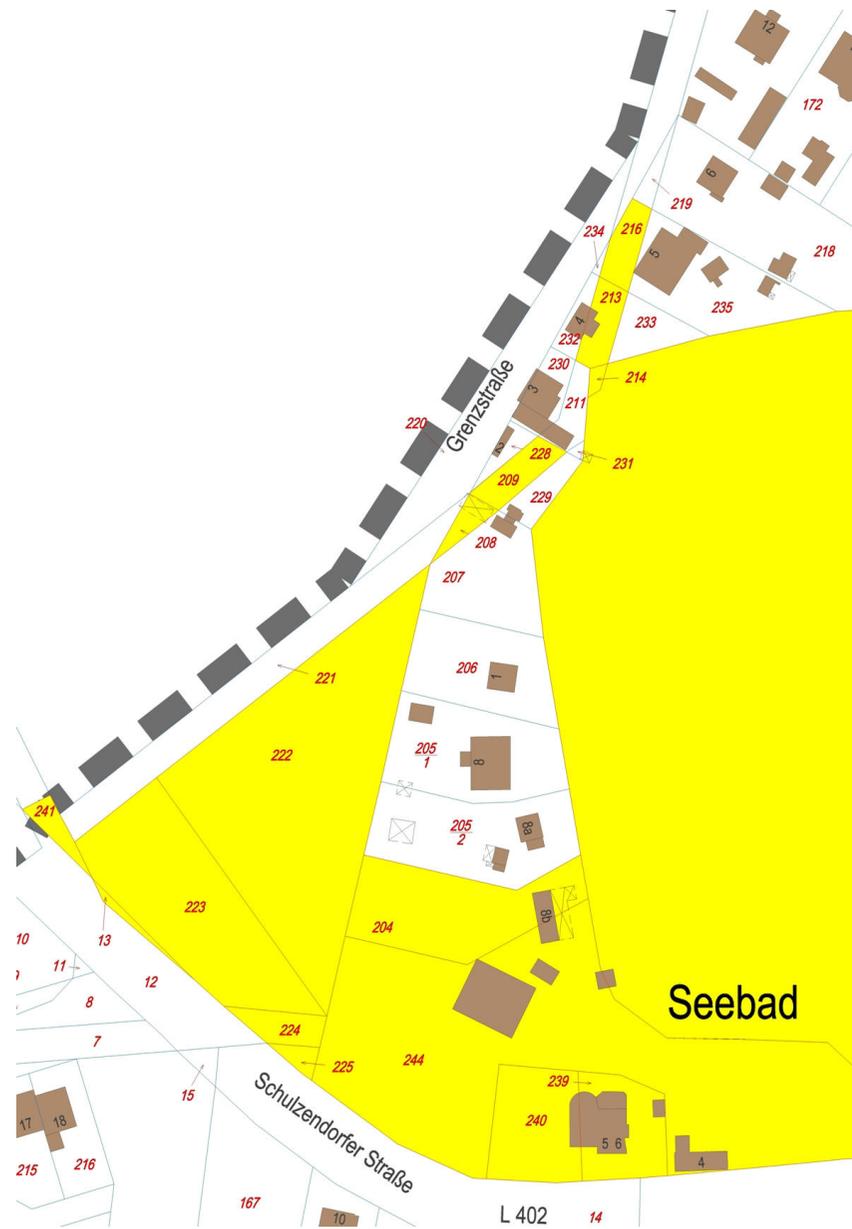
Behörde/ TöB/ Bürger/ Belang [Datum der Äußerung]	Stichwort	Vorgebrachte Anregungen/betroffener Belang	Abwägungsvorschlag/ Art der Einarbeitung in den Rahmenplan
		<ul style="list-style-type: none"> - NSG "Höllengrund - Pulverberg" befindet sich im Planbereich. Schutz- und Entwicklungsziele des NSG sind bei der beabsichtigten Aufstellung eines B-Planes zu berücksichtigen. Gem. § 72 Abs. 4 BbgNatSchG ist grundsätzlich die UNB für die Beurteilung eines Vorhabens hinsichtlich einer Befreiung von den Verboten der NSG-Verordnung zuständig. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Aufstellung eines B-Planes im Bereich des NSG ist nicht vorgesehen.
	Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Bei Erweiterung des Spielplatzes/Bolzplatzes und des "zentralen Versorgungsbereiches" sind bereits vorhandene Wohnbebauungen bzw. -gebiete zu berücksichtigen. Zur Konfliktvermeidung sollten deshalb im weiteren Planverfahren die vorgesehenen Flächen und Anlagen in Hinblick auf deren Umweltauswirkungen (insbesondere Schutzgut Mensch) bewertet und notwendige Schutzmaßnahmen festgelegt werden. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Umweltauswirkungen und Schutzmaßnahmen werden in den nachfolgenden Planungs- und Umsetzungsschritten im erforderlichen Umfang untersucht. Im gegenwärtigen Planungsstadium sind keine unüberwindbaren immissionsschutzrechtlichen Konflikte erkennbar.
	Wasserwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Einwände oder Bedenken. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
3 Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Niederlassung Süd, Lindenallee 51 15366 Hoppegarten [21.02.2013]	Landesstraße L 402	<ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzliche Zustimmung zum Rahmenplan. Beteiligung an weiteren Bauleitplanungen im Zusammenhang mit der L 402 gewünscht. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Landesbetrieb wird in der verbindlichen Bauleitplanung und bei sonstigen Planungen und Maßnahmen im Bereich der L 402 einbezogen.
4 MAWV, Köpenicker Str. 25, 15711 Königs Wusterhausen [20.02.2013]	Wasserver-, Schmutzwasserentsorgung	<ul style="list-style-type: none"> - Zentrum Miersdorf ist trink- und schmutzwasserseitig komplett erschlossen. Für die Maßnahme B-Plan Dorfplatz (Var. 1 und 2) sind weitere Trink- und Schmutzwassererschließungen erforderlich, die rechtzeitig mit dem MAWV wegen der Einordnung in den Wirtschaftsplan und Prüfung der technischen Realisierbarkeit abzustimmen. - Bei Maßnahmen zur Neugestaltung von Straßen, Freiflächen sowie Baumneupflanzungen ist der vorhandene Anlagenbestand ausreichend zu berücksichtigen und der MAWV jeweils einzubeziehen. Bei Baumpflanzungen sind erforderliche Abstände und Schutzstreifenbreiten (gem. Techn. Mitteilungen des DVGW Hinweis GW 125) einzuhalten. Bei geplanten Straßensanierungen 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Hinweise werden in den weiteren Planungsphasen berücksichtigt. Der MAWV wird - wie üblich - in weitere Planungen einbezogen.

Behörde/ TöB/ Bürger/ Belang [Datum der Äußerung]	Stichwort	Vorgebrachte Anregungen/betroffener Belang	Abwägungsvorschlag/ Art der Einarbeitung in den Rahmenplan
4 MAWV, Köpenicker Str. 25, 15711 Königs Wusterhausen [20.02.2013]	Wasserver-, Schmutzwasserentsorgung	sind Leitungsbestände ausreichend zu beachten, die Planungen rechtzeitig anzuzeigen und zur Prüfung vorzulegen. Im Zuge Neuherstellung/ Lückenschluss von Straßen und Wegen (z. B. Am Feld 6 und 7) sind Lückenschließungen im Leitungsnetz einzuplanen. Einbeziehung des MAWV bei konkretisierten Planungsvorhaben wird ausdrücklich gewünscht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. - Die Hinweise werden in den weiteren Planungsphasen berücksichtigt. Der MAWV wird - wie üblich - in weitere Planungen einbezogen.
5 Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte", Storkower Str. 1 15749 Mittenwalde [13.02.2013]	Gewässerunterhaltung	- Keine Einwände; Belange des WBV werden nicht berührt (betrifft Unterhaltung der Gewässer 2. Ordnung).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6 Tourismusverband Dahme-Seen e.V. Bahnhofsvorplatz 5 15711 Königs Wusterhausen		Keine Stellungnahme eingegangen.	
7 Gemeindegemeinderat der Evang. Kirchengemeinden Zeuthen-Miersdorf/ Kieckbusch, Joachim Nischwitz Schillerstr. 16, 15738 Zeuthen		Keine Stellungnahme eingegangen.	
8 Gemeinde Eichwalde, Grünaer Str. 49, 15732 Eichwalde [25.02.2013]	Nachbargemeindliche Abstimmung	- Keine grundsätzlichen Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9 Gemeinde Schulzendorf		Keine Stellungnahme eingegangen.	
10 Gemeinde Wildau [21.02.2013]		- Keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11 Stadt Königs Wusterhausen		Keine Stellungnahme eingegangen.	-
B1 Eigentümerin Grenzstraße 2 (Flurstücke 228/229) [27.11.2012]	Grenzstraße 2	- Keine Zustimmung zur Darstellung [betreffend Grenzstraße 2]. In der Grenzstraße erfolgten Erschließungsmaßnahmen (Trinkwasser, Gas, Schmutzwasser, Strom, Telefon) mit entsprechenden Kosten für die Anlieger ohne Unterscheidung Wohn- und Grünland. Auch bei der Änderung des FNP im Jahr 2000 - Umwidmung von Bau- in Grünland im Außenbereich - waren alle betroffen. Bei der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung muss Gemeindevertretung die vorhandenen Umstände berücksichtigen. Bisher galten für die Eigentümer einheitliche Bedingungen. Es kann nicht sein, dass	Der Anregung wird nicht gefolgt. - Die Anschluss- und Beitragspflichten für Erschließungsmaßnahmen der Versorgungsträger richten sich nach deren Satzungen. Zwischen Wohn- und Grün-/ Wochenendnutzung wird dabei nicht unterschieden. Im Bebauungs- und Nutzungskonzept ist der vorhandene Innenbereich (Beurteilung nach § 34 BauGB) als Baufläche "Wohnnutzung" dargestellt; das betrifft am Miersdorfer See die Grundstücke an der Forstallee (teilweise), an der Birkenstraße sowie die Grundstücke Grenzstraße 3-6. Damit korrespondiert die Darstellung einer-

Behörde/ TöB/ Bürger/ Belang <i>[Datum der Äußerung]</i>	Stichwort	Vorgebrachte Anregungen/betroffener Belang	Abwägungsvorschlag/ Art der Einarbeitung in den Rahmenplan
		Grenzstr. Nr. 2 anders bewertet wird als Nr. 3-6. Seit Jahrzehnten bestehende Missstände müssen beseitigt werden. Verweis auf Schreiben der Eigentümerin vom 1.10.2012 <i>[gemeint ist Schreiben an die Gemeinde vom 27.9.2012]</i> .	seits mit dem FNP (Grundstücke Forstallee und Birkenstraße) und berücksichtigt andererseits den vorhandenen Innenbereich gemäß Bestand und bisherigem Verwaltungshandeln (Grenzstraße 3-6 als Baufläche "Wohnnutzung"). Der gesamte direkte Uferbereich des Miersdorfer Sees und die Grundstücke zwischen dem Seebad und der Grenzstr. 3 sind als private Grünflächen dargestellt. Generell haben alle vorhandenen zulässigerweise errichteten Bebauungen und Nutzungen Bestandsschutz; mit den Darstellungen des Rahmenplanes wird kein Baurecht geschaffen oder verhindert sondern es wird ein Rahmen für die künftige Entwicklung vorgegeben. Das vorhandene Baurecht richtet sich nach § 34/ 35 BauGB, sofern kein verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) vorhanden ist. Die Darstellungen werden beibehalten. (Vgl. Rahmenplanauszug in der Anlage)
B2 Eigentümer Schulzendorfer Str. 8 (Flurstück 205/2) <i>[16.12.2012]</i>	Schulzendorfer Str. 8	- Widerspruch zum Bebauungs- u. Nutzungskonzept. Hinweis auf Anträge zur Änderung des FNP vom 29.4.2005 und 17.8.2007 der Grundstücksgemeinschaften "Miersdorfer See" (Schulzendorfer Str. 8 und 8a und Grenzstraße 1-6). Von diesen 8 Parteien sind wurden 4 Parteien (Grundstücke Grenzstr.1 und 2 sowie Schulzendorfer Straße 8 und 8a) beim Bebauungs- und Nutzungskonzept nicht berücksichtigt. Es wird betont, dass die Bewohner der Schulzendorfer Str. 8 und 8a ihre Zufahrt nicht über die Schulzendorfer Straße haben. Das Grundstück Schulzendorfer Straße 8 wird über einen kleinen Abzweig der Grenzstraße erreicht. Grundstück ist mit Einfamilienhaus bebaut, das 2006 mit Baugenehmigung erweitert wurde und ist somit keine öffentliche bzw. private Grünfläche. Bebauungs- und Nutzungskonzept widerspricht Negativbescheid vom 6.9.2007, da das Anliegen von 8 Par-	Der Anregung wird nicht gefolgt. - Im Bebauungs- und Nutzungskonzept ist der vorhandene Innenbereich (Beurteilung nach § 34 BauGB) als Baufläche "Wohnnutzung" dargestellt; das betrifft am Miersdorfer See die Grundstücke an der Forstallee (teilweise), an der Birkenstraße sowie die Grundstücke Grenzstraße 3-6. Damit korrespondiert die Darstellung einerseits mit dem FNP (Grundstücke Forstallee und Birkenstraße) und berücksichtigt andererseits den vorhandenen Innenbereich gemäß Bestand und bisherigem Verwaltungshandeln (Grenzstraße 3-6 als Baufläche "Wohnnutzung"). Der gesamte direkte Uferbereich des Miersdorfer Sees und die Grundstücke zwischen dem Seebad und der Grenzstr. 3 sind als private Grünflächen dargestellt. Generell haben alle vorhandenen zulässigerweise errichteten Bebauungen und Nutzungen Bestandsschutz; mit den Darstellungen des Rahmen-

Behörde/ TöB/ Bürger/ Belang <i>[Datum der Äußerung]</i>	Stichwort	Vorgebrachte Anregungen/betroffener Belang	Abwägungsvorschlag/ Art der Einarbeitung in den Rahmenplan
		<p>teilen mit zweierlei Maß gemessen wird. Der Grund erschließt sich nicht.</p> <p>Gemeinde soll den ihr zur Verfügung stehenden Zugang des Miersdorfer Sees nutzen und allen Anliegern des Sees ihre Grundstücksrechte und Grundstücksbewertungen, welche sie im Jahre 2001 <i>[Aufstellung des FNP]</i> ohne direkte Informationen der Betroffenen umgewidmet haben, wieder einräumen.</p>	<p>planes wird kein Baurecht geschaffen oder verhindert sondern es wird ein Rahmen für die künftige Entwicklung vorgegeben. Das vorhandene Baurecht richtet sich nach § 34/ 35 BauGB, sofern kein verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) vorhanden ist. Die Baugenehmigung für die Aufstockung des Gebäudes Schulzendorfer Str. 8 wurde auf Grundlage § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr.5 BauGB (Außenbereich) erteilt.</p> <p>Die FNP-Aufstellung wurde im vorgeschriebenen Verfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die Darstellungen werden beibehalten.</p> <p>(Vgl. Rahmenplanauszug in der Anlage)</p>

Anlage: Auszug "Kommunales Eigentum" und "Bebauungs- und Nutzungskonzept" im Bereich Grenzstraße/ Schulzendorfer Straße



Gemeinde Zeuthen - Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Miersdorf
 Auszug "Kommunales Eigentum" und "Bebauungs- und Nutzungskonzept" im Bereich Grenzstraße/ Schulzendorfer Straße

DRUCKSACHE

DER GEMEINDEVERTRETUNG ZEUTHEN

Sitzung am: 29.05.2013
Beschluss-Nr. 20-05/13

Beschlussvorlage

Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Miersdorf - Abwägung zu Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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])
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 16], S. 1)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S.350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)
- Beschluss der Gemeindevertretung Zeuthen Nr. 51-09/10 vom 01.09.2010

Begründung:

Gemäß Beschluss 51-09/10 vom 01.09.2010 der Gemeindevertretung Zeuthen wurde für das Ortszentrum Miersdorf ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet.

Die Öffentlichkeit wurde in zwei Stufen an der Planung beteiligt. Der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes (Stand 21.05.2012) wurde zusammen mit dem Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes für den Zentrumsbereich Zeuthen im Bürgerforum am 31.05.2012 in der Cafeteria der Gesamtschule "Paul Dessau" vorgestellt und diskutiert. Vom 19.11. bis 21.12.2012 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Rahmenplanentwurfes (Stand 31.10.2012) in der Gemeindeverwaltung die Gelegenheit zur Einsichtnahme und zu Stellungnahmen. Zudem erhielten wichtige Behörden den Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes (Stand 31.10.2012) zur Stellungnahme.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind im Rahmen der Abwägung zu behandeln. Das Ergebnis fließt in den städtebaulichen Rahmenplan ein. Die Einsender werden über das Ergebnis der Abwägung unterrichtet.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen beschließt die Abwägung zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum städtebaulichen Rahmenplan Zentrum Miersdorf (Entwurf 31.10.2012) eingegangenen Stellungnahmen gemäß Übersicht in der Anlage.

Anlage:

- Tabellarische Übersicht mit Abwägungsvorschlägen

Ergebnis der GVT:

X	beschlossen
	abgelehnt
	zurückgezogen

Zeuthen, 05.04.2013

Einreicher: Bürgermeisterin, Amt für Ortsentwicklung

Im Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur beraten und empfohlen am: 16.04.2013

Im Hauptausschuss beraten und empfohlen am: 16.05.2013

Zeuthen, den 30.05.2013

Burgschweiger
Bürgermeisterin



Ergebnis der GVT:

<input checked="" type="checkbox"/>	beschlossen
<input type="checkbox"/>	abgelehnt
<input type="checkbox"/>	zurückgezogen

Gemeinde Zeuthen
**Städtebaulicher Rahmenplan
Zentrum Miersdorf**



März 2013

eWS StadtSanierungsgesellschaft mbH

Gemeinde Zeuthen

Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Miersdorf

Auftraggeber:

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

Bearbeitung:

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

31. März 2013

Inhalt

1. Zielstellung, Planverfahren	4
2. Ausgangssituation	5
2.1 Lage, Größe, Eigentumsverhältnisse.....	5
2.2 Bisherige städtebauliche Entwicklung	5
2.3 Nutzungsstruktur, Erschließung, Ortsbild	7
2.4 Planerische Ausgangssituation	10
3. Entwicklungskonzept	10
3.1 Städtebauliches Leitbild	12
3.2 Nutzungen, Bebauung, Erschließung, Ortsbild.....	13
3.3 Maßnahmekonzept.....	19
3.4 Ausblick	20
Anlage: Karten und Pläne	20

1. Zielstellung, Planverfahren

Zielstellung und Inhalt des städtebaulichen Rahmenplanes

Durch den städtebaulichen Rahmenplan soll für die Gemeinde eine Handlungsgrundlage für die städtebauliche Entwicklung im Zentrum Miersdorf in den kommenden 10 bis 15 Jahren geschaffen werden. Der städtebauliche Rahmenplan dient der Vorbereitung eines gezielten und effektiven Mitteleinsatzes der Gemeinde, der wiederum einen Anstoß für private Investitionen im Zentrum Miersdorf geben kann.

Dazu wurde nach Ermittlung vorhandener Potenziale und Probleme im Ortszentrum Miersdorf ein städtebauliches Leitbild formuliert, das im Laufe der Bearbeitung fortgeschrieben wurde und an dem sich die Entwicklungsvorschläge für das Ortszentrum in Zukunft messen lassen sollen. Auf dieser Grundlage beruht das erarbeitete Nutzungs- und Bebauungskonzept. Die sich daraus ergebenden kommunalen Maßnahmen werden beschrieben sowie deren Kosten (Grobkostenschätzung) und Finanzierungsmöglichkeiten aufgezeigt. Außerdem werden die Maßnahmen drei Rangfolgestufen im Sinne von Prioritäten zugeordnet.

Verfahren der Erarbeitung

Die Bearbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes erfolgte schrittweise. Zwischenergebnisse wie das städtebauliche Leitbild und der Entwurf wurden mehrmals im Ausschuss für Ortsentwicklung beraten und fortgeschrieben.

Die Öffentlichkeit wurde in zwei Stufen an der Planung beteiligt. Zunächst wurde der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes (Stand 21.05.2012) zusammen mit dem Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes für den Zentrumsbereich Zeuthen in einem gut besuchten Bürgerforum am 31.05.2012 in der Cafeteria der Gesamtschule "Paul Dessau" vorgestellt und diskutiert. Vom 19.11. bis 21.12.2012 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Rahmenplanentwurfes (Stand 31.10.2012) in der Gemeindeverwaltung die Gelegenheit zur Einsichtnahme und zu Stellungnahmen. Es gingen 2 Stellungnahmen ein (Vgl. dazu Pkt. 3.2).

Zudem erhielten wichtige Behörden den Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes (Stand 31.10.2012) zur Stellungnahme. Die Ergebnisse der Beteiligung sind in die Planung eingeflossen.

Der städtebauliche Rahmenplan wird im Sinne einer Selbstbindung durch die Gemeindevertretung beschlossen.



Bürgerforum am 31.05.2012 - Ankündigungsplakat und Foto der Veranstaltung (Foto: Gemeinde Zeuthen)

2. Ausgangssituation

2.1 Lage, Größe, Eigentumsverhältnisse

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Gemeindegebietes und erstreckt sich in West-Ost-Richtung von der Gemeindegrenze nach Schulzendorf/ Miersdorfer See bis zum Friedhof an der Straße der Freiheit. Das Plangebiet umfasst die Frei- und Bauflächen nördlich und südlich der Achse Schulzendorfer Straße - Dorfstraße - Miersdorfer Chaussee (L 402).

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 46,0 ha (zum Vergleich: Rahmenplangebiet Zentrum Zeuthen: ca. 36,0 ha).

Eigentumsverhältnisse

→ Karte "Kommunales Eigentum"

Im Zentrumsbereich Miersdorf gibt es einen größeren Anteil an gemeindeeigenen Grundstücken, der sich vor allem aus dem Bestand an Gemeinbedarfseinrichtungen, öffentlichen Grünflächen und Wasserflächen erklärt. Für die Vorschläge zur künftigen Nutzung und Bebauung ist insbesondere der zusammenhängende Bestand an kommunalen Grundstücken im Bereich des ehemaligen Gutshofgeländes einschließlich der Feuerwehr und des Jugendklubs von Bedeutung. Außerdem ist zu beachten, dass im Bereich der östlichen Seebadfläche an der Schulzendorfer Straße ein Privatgrundstück vorhanden ist.

2.2 Bisherige städtebauliche Entwicklung

Siedlungsentwicklung seit dem 19. Jahrhundert

In der Gemeinde Zeuthen haben sich zwei ursprüngliche Ortskerne erhalten, die in der heutigen städtebaulichen Struktur noch ablesbar sind und sich zu Ortszentren mit einer Konzentration von Gemeinbedarfs-, Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen entwickelt haben.

Das ehemalige Dorf Miersdorf im Bereich des heutigen Dorfangers war im Vergleich zum etwas kleineren Dorf Zeuthen am Zeuthener See eigentlich bedeutender und größer. Mit dem Bau und der Eröffnung der Berlin-Görlitzer Eisenbahn (1866), wo 1873 die Station "Hankels Ablage" entstand, lagen die Prioritäten der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung mehr im Bereich der Bahnlinie und damit in Zeuthen: Die größere Nähe zur Bahn und zum Zeuthener See als Wasserstraße und exquisitem Siedlungsplatz waren ausschlaggebend für die raschere Siedlungsentwicklung in Zeuthen.

Gleichwohl nahm - insbesondere ab den 1930er-Jahren - auch der Bereich um das Dorf Miersdorf (heutiger Dorfanger mit anliegender Bebauung) einen Aufschwung. Das betraf einerseits die Anlage neuer Siedlungsflächen, u. a. die "Wald- und Gartensiedlung Wildau-Miersdorf" südlich des Dorfes sowie die Siedlungen "Dorf Seebad" und "Waldidyll" westlich und nördlich des Dorfes. Aber auch der Ausbau und die Schaffung zentraler gemeindlicher Einrichtungen wurde in dieser Zeit in Miersdorf forciert. So wurde in den 1930er-Jahren das Seebad Miersdorf am ehemaligen Ziegeleisee eingerichtet und schrittweise ausgebaut. 1937 entstand das neue Rathaus (Am Pulverberg 1, heute DRK-Sozialstation), nachdem das alte Gemeindehaus (Dorfstraße 12, heute Jugendklub) zu klein geworden war.

Die Siedlungsentwicklung seit dem 19. Jahrhundert ist anhand der folgenden Ausschnitte aus (historischen) topographischen Karten gut nachvollziehbar.



Siedlungsentwicklung in Miersdorf und Zeuthen

(Quelle: topografische Karten)

Entwicklung nach dem
2. Weltkrieg

Seit die ehemals selbstständigen Gemeinden Miersdorf und Zeuthen 1957 zur Gemeinde Zeuthen zusammengeschlossen wurden, bilden beide Ortskerne Teilzentren in der Gemeinde.

Im Zentrum Zeuthen sind neben dem S-Bahnhof und zentralen Gemeinbedarfs-einrichtungen vor allem auch gewerbliche Einrichtungen einschließlich Einzelhandel vorhanden. Die Bedeutung des Ortszentrums Miersdorf ergibt sich vorrangig aus den Gemeinbedarfs-einrichtungen im sozialen und kulturellen Bereich, den Freizeiteinrichtungen (v. a. Seebad) und aus Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung. Neben ihrer Bedeutung als Ortszentren sind beide Bereiche zugleich attraktive Wohnstandorte.

Nach 1990 entstand direkt südlich des Dorfgangers Miersdorf im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 001 (1993) eine neue Wohnsiedlung (zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude, einige neue Einfamilienhäuser) einschließlich der erforderlichen Erschließung. Eine weitere kleinere Siedlung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern entstand an der Waldpromenade nordöstlich des Dorfgangers (Koppelweg). Im gesamten Plangebiet wurden zudem neue Wohngebäude (teilweise mit Mietwohnungen) auf Bestandsgrundstücken sowie gewerbliche Einrichtungen (Einzelhandel, Dienstleistungen) errichtet.

Im Bereich des ehemaligen Gutshofes (kommunale Fläche) wurden die noch vorhandenen Nebengebäude vor einigen Jahren abgebrochen. Diese Fläche zwischen und hinter Feuerwehr und Jugendklub präsentiert sich gegenwärtig als Brachfläche und wird als Parkplatz, durch die Feuerwehr und bei Sonderanlässen (z. B. Osterfeuer) genutzt.

2.3 Nutzungsstruktur, Erschließung, Ortsbild

Nutzungen

→ Karte "Bebauung und Nutzung Bestand"

→ Karte "Bestand - Luftbild"

Die städtebauliche Struktur in Miersdorf ist geprägt durch den Dorfganger mit der denkmalgeschützten Kirche und der angrenzenden Bebauung an der Dorfstraße sowie die umgebenden ausgedehnten und durchgrüneten Einfamilienhausgebiete, vorrangig aus der Zeit nach 1930 sowie nach 1990, die bis an den ursprünglichen Dorfkern heranführen.

Teilflächen nördlich der Bebauung des Dorfgangers sind unbebaut und lassen die ursprüngliche Struktur des Dorfes Miersdorf mit tiefen, im hinteren Bereich gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und einer straßenseitigen (Hof-) Bebauung noch erkennen.

Die Bedeutung des Miersdorfer Ortszentrums gründet sich vor allem auf die Konzentration der Gemeinbedarfseinrichtungen am Dorfganger in geringer räumlicher Distanz zueinander und weitere öffentliche und Freizeiteinrichtungen. Das sind:

- Kindertagesstätte Dorfstr. 4
- Kindertagesstätte "Kinderkiste" Dorfstr. 23
- Gemeinde- und Kinderbibliothek Dorfstr. 22
- Heimatstube (Museum) Dorfstr. 8
- Jugendklub Dorfstr. 12 (im ehemaligen Gemeindehaus)
- evangelische Kirche Dorfstraße/ Anger
- evangelisches Gemeindehaus Dorfstraße 21a
- Freiwillige Feuerwehr Miersdorf Dorfstr. 13/ Dorfstr. 32

- Spiel- und Bolzplatz Dorfstr. 22
- Sowjetisches Ehrenmahl Dorfstraße
- Freibad "Miersdorfer See" Schulzendorfer Straße 3-5,
- Friedhof Straße der Freiheit
- Naturschutzgebiet Höllengrund - Pulverberg
- westliche Angerspitze/ Kirchhof Dorfstraße

Zu den publikumswirksamen Einrichtungen sind auch die beiden traditionellen Gaststätten "Wirtshaus am See", Schulzendorfer Straße 5 (neben dem Seebad) und "Zur Mühle", Schulzendorfer Straße 17/ Ecke Hoherlehmer Straße zu rechnen.

Vorrangig nach 1990 entstanden die Einkaufsmöglichkeiten im Miersdorfer Zentrum: ein Supermarkt am westlichen Ende der Dorfstraße und - in nicht ganz zentraler Lage aber noch innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Nahversor-

gungszentrum Miersdorf" - ein Discounter an der Forstallee. Einige weitere Geschäfte sowie Dienstleistungsbetriebe befinden sich direkt benachbart zu diesen Einrichtungen sowie im weiteren Plangebiet.



Verteilung der Gemeinbedarfseinrichtungen und öffentlichen Grün- und Freiflächen im Zentrum Miersdorf

Bebauung, Ortsbild, Denkmalschutz

Die ursprünglich dörfliche Bebauung am Dorfanter Miersdorf wurde seit der Gründerzeit weitgehend überformt und ist nur in Ansätzen erkennbar. Wenige überkommene landwirtschaftliche Nebengebäude (Scheunen) sind noch gut erhalten, so auf dem Grundstück Dorfstraße 3 und auf dem Angergrundstück neben der Kirche Dorfstraße 35. Inzwischen überwiegen zwei- bis dreigeschossige Gebäude im zentralen Bereich des Ortszentrums und ein- bis zweigeschossige Gebäude im weiteren Plangebiet, jeweils als Einzelhäuser und überwiegend mit verschiedenen Steildachformen sowohl in Trauf- als auch in Giebelstellung.

Eine positive Wirkung auf das Miersdorfer Ortsbild ergibt sich dadurch, dass sich einige kommunale Gemeinbedarfseinrichtungen in ortsbildprägenden historisch überkommenen Gebäuden befinden, wozu die Bibliothek, die Kita Dorfstr. 23, der Jugendklub, die Heimatstube (schlechter Bauzustand) und das kleine alte Feuerwehrgebäude auf der östlichen Angerspitze zählen. Das ehemalige Rathaus Miersdorf (Am Pulverberg 1) wird durch das DRK genutzt (Sozialstation).

Als Einzeldenkmale sind in der Denkmalliste verzeichnet:

- Dorfkirche Miersdorf, auf dem Anger,
- (ehem.) Rathaus Miersdorf, Am Pulverberg 1,
- Sowjetischer Ehrenfriedhof für 449 in den Frühjahrskämpfen 1945 gefallene sowjetische Soldaten und Offiziere.

Insgesamt besitzt das Ortszentrum Miersdorf durch die gegenüber den angrenzenden Siedlungsflächen sich abhebende Bebauungs- und Nutzungsstruktur einen spezifischen Charakter, der die Zentrumsfunktion betont. Durch Verbesserungen der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum kann das Ortsbild noch gewinnen. Das zeigt sich z. B. an der bereits durchgeführten Erneuerung der Freifläche des sowjetischen Ehrenmals und -friedhofes sowie an den erneuerten Straßenräumen Straße der Freiheit und Waldpromenade.

Freiraum

Wie in der gesamten Gemeinde sorgt auch im Bereich des Ortszentrums Zeuthen der hohe Freiflächenanteil und Vegetationsbestand auf den Baugrundstücken sowie der Straßenbaumbestand - besonders im Verlauf der Landesstraße 402 - für eine starke Durchgrünung der Siedlungsflächen.

Besondere Freiflächen im Miersdorfer Zentrum sind das 1995 festgesetzte Naturschutzgebiet (NSG) Höllengrund - Pulverberg, das der Naherholung dient, der Miersdorfer See mit seinem Uferbereich (Seebad und Privatgrundstücke), der Friedhof mit den sich anschließenden Waldflächen und die Freiflächen nördlich des Dorfangers, teilweise mit altem (Obst-) Baumbestand. Für den Biotopverbund im Plangebiet besitzen diese Freiraumstrukturen zusammen mit den Wasserflächen des Ebbegrabens und des nördlich des Dorfangers in Ost-West-Richtung verlaufenden Grabens mit den begleitenden Freiflächen eine besondere Bedeutung.

Erschließung

Die traditionelle Haupteerschließungsachse im Miersdorfer Ortszentrum und gleichzeitig überörtliche Hauptverkehrsstraße ist die in Ost-West-Richtung verlaufende L 402 (mit Busverkehr), an die im Westen die Kreisstraße K 6160/ Hoherlehmer Straße) aus Richtung Süden anbindet. Die Ortsdurchfahrt der L402 in Miersdorf wird einschließlich der Seitenräume seit 2012 bis 2014 grundhaft erneuert, wodurch sich die Verkehrssicherheit und die Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer im Ortszentrum entscheidend verbessern werden. Gleichzeitig wird das Ortsbild gewinnen.

Die Forstallee (Busverkehr), die Waldpromenade und die Straße der Freiheit (Busverkehr) besitzen die Funktion örtlicher Hauptverkehrsstraßen; die sonstigen Straßen dienen überwiegend der Erschließung.

Busverbindungen vom Miersdorfer Zentrum bestehen Richtung S-Bahnhof Eichwalde über Schulzendorf, Richtung Wildau (S-Bahnhof, A10-Center), zum S-Bahnhof Zeuthen und zum S-Bahnhof Schönefeld über Schulzendorf und Waltersdorf (Buslinien 731, 734 und 738 der RVS).

Einige Wege außerhalb der Straßen sind nur Fußgängern und Radfahrern vorbehalten, so etwa der Weg im NSG Höllengrund - Pulverberg oder die (halböffentlichen) Wege im Bereich der Wohnanlage Am Feld/ Straße der Freiheit.

Altlasten

Im Rahmenplangebiet gibt es zwei altlastverdächtige Flächen gemäß Altlastenkataster der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde. Für den Altstandort "Ehemalige LPG Tierproduktion, Zeuthen/ Miersdorf" - Fläche des ehemaligen Gutshofes (Gemarkung Miersdorf Fl. 8 Fl.-st. 114/7) liegen Voruntersuchungen vor, bei denen einzelne auffällige bzw. leicht erhöhte Werte (Boden, Grundwasser) festgestellt wurden.

Bei der Altablagerung "Deponie Sumpfgelände Forstallee" südlich des Lebensmitteldiscounters an der Forstallee (Gemarkung Miersdorf Fl. 8, Fl.-st. 126/1 u. 126/2) handelt es sich um Siedlungsabfälle; Untersuchungen liegen nicht vor.

Für beide Standorte besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Bei weiteren Maßnahmen und Planungen ist die aber Einbeziehung der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde notwendig.

2.4 Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen (Vgl. Auszug mit Abgrenzung des Plangebietes) sind die vorhandenen und geplante Bauflächen im Zentrum Miersdorf überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Die Bauflächen nördlich des Dorfgangers - einschließlich der Fläche des ehemaligen Gutshofes - sowie der südöstliche Kreuzungsbereich Dorfstraße/ Hoherlehmer Straße (mit der Gaststätte "Zur Mühle") sind als gemischte Bauflächen, die vorhandenen Gemeinbedarfsflächen nördlich der Dorfstraße als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Nördlich des Dorfgangers wurden hinter der vorhandenen Bebauung zwischen der ehemaligen Gutshoffläche und Am Eisenbusch zwei neue Wohnbauflächen dargestellt; die übrigen Flächen (zzt. gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt bzw. brachliegend) bis zu den vorhandenen Bauflächen nördlich des Grabens sind als Grünflächen dargestellt. Die Darstellung der beiden neuen Bauflächen entsprach dem seinerzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 101 "Am Eisenbusch", der nicht bis zur Rechtskraft geführt wurde, aber Grundlage für die Neubebauung am Koppelweg war.

Als Grünflächen sind auch die Flächen westlich an den Miersdorfer See anschließend dargestellt (Grenzstraße) sowie der gesamte Uferstreifen des Miersdorfer Sees (als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, mindestens 15 m). Der städtebauliche Rahmenplan folgt im Wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Vgl. Abschnitt 3.)

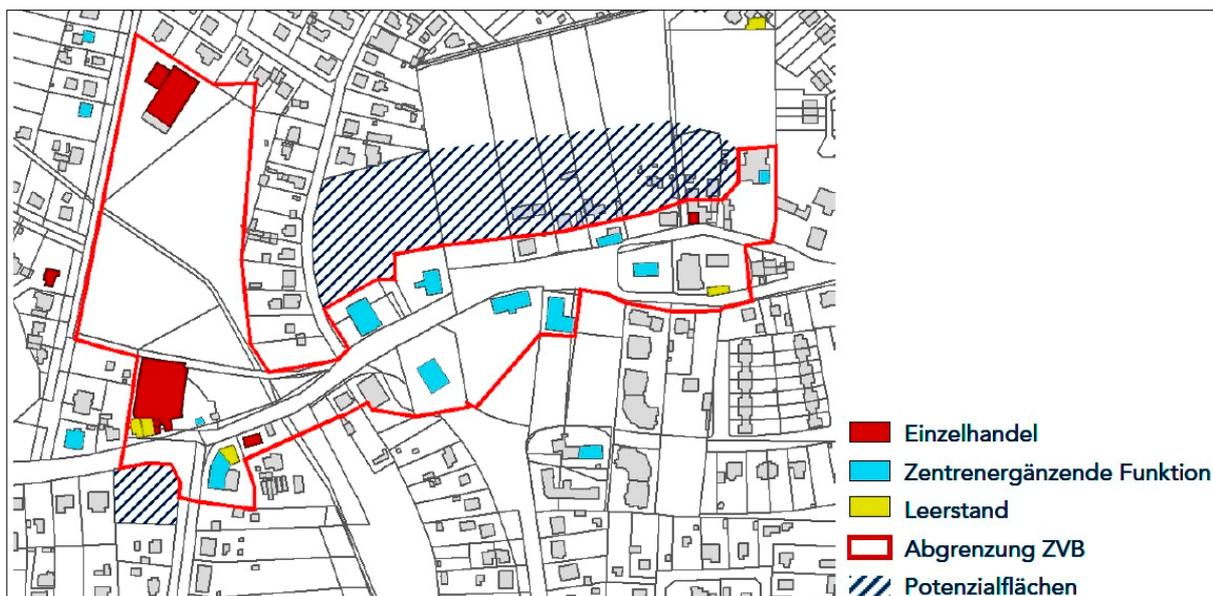


Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes

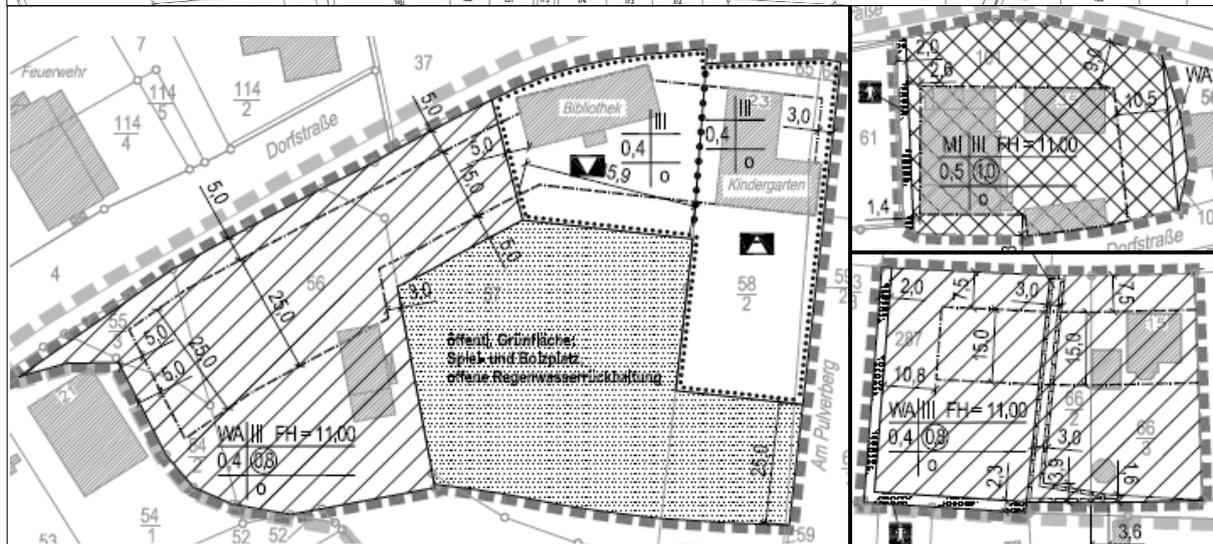
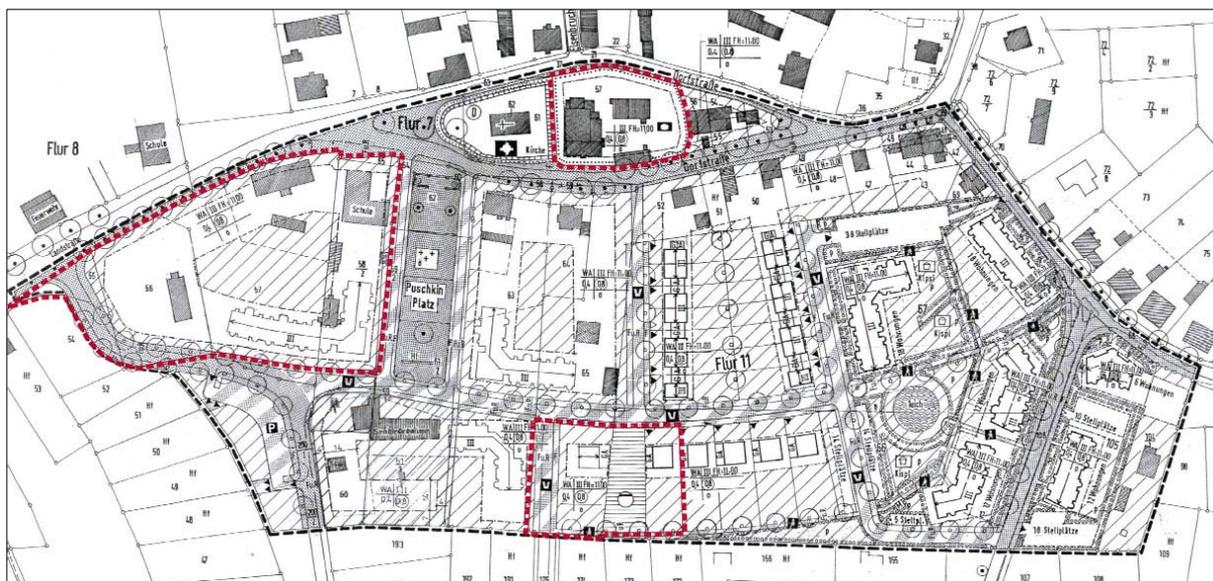
Einzelhandelskonzept

Gemäß Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Zeuthen ist außer dem zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Zeuthen der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Miersdorf definiert (Vgl. Abbildung).

Hinsichtlich der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wurden Bestandsflächen an der Dorfstraße und an der Forstallee einbezogen sowie zwei angrenzende Potenzialflächen ermittelt, die im städtebaulichen Rahmenplan Berücksichtigung finden. Diese Potenzialflächen sind für die behutsame funktionsgerechte Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums geeignet.



Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Miersdorf als zentraler Versorgungsbereich
 (Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Zeuthen, Dez. 2011)



Bebauungsplan Nr. 001 "Miersdorf Süd" - Planzeichnung mit Darstellung der 2. Änderung (3 Änderungsbereiche)

B-Plan Nr. 001 "Miersdorf Süd" Als einer der ersten Bebauungspläne in Zeuthen wurde der B-Plan Nr. 001 "Miersdorf Süd" festgesetzt (1993). Durch den B-Plan wurde unter anderem Bau-recht für den Wohnungsneubau einschließlich der erforderlichen Erschließung südlich des Dorfgangers Miersdorf geschaffen. Der B-Plan wurde in einem kleinen Teilbereich beim ehemaligen Rathaus Miersdorf (1. Änderung, 1995) und in drei weiteren Teilbereichen (2. Änderung, 2010) geändert (Vgl. Abbildung). Der B-Plan ist weitgehend verwirklicht. Allerdings wurden einige Verkehrsflächen noch nicht angelegt (offene Lückenschlüsse), und auf einigen Grundstücken be- stehen noch zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten.

weitere Planungen
und Maßnahmen

Die Landesstraße L 402 wird seit 2012 bis 2014 grundhaft erneuert (einschließ- lich der Seitenbereiche und der Niederschlagswasserbewirtschaftung). In einem längeren Planungsvorlauf fanden die entsprechenden Abstimmungen zwischen dem Straßenbaulasträger (Landesbetrieb Straßenwesen für das Land Branden- burg) und der Gemeinde statt.

Im Zuge der Umsetzung des kommunalen Straßenausbaukonzeptes werden ge- genwärtig in Abschnitten die Straßenräume des südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiches Falkenhorst neu gestaltet (als verkehrsberuhigter Be- reich Verkehrszeichen 325.1/2 StVO).

Für einige wesentliche Teilmaßnahmen der Aufwertung des Zentrums Miersdorf liegen bereits Planungen und Voruntersuchungen vor. Das betrifft das Konzept für die westliche Angerspitze mit dem Zugang zur Kirche sowie die Planung für den Freizeitpark Miersdorf, der durch Erweiterung und Neugestaltung des vor- handenen Spiel- und Bolzplatzes südlich der Bibliothek geschaffen werden soll. Für die Erweiterung des Feuerwehrstandortes gibt es erste Voruntersuchungen und Kostenschätzungen.

Diese geplanten Maßnahmen werden in das Bebauungs- und Nutzungskonzept sowie in das Maßnahmenkonzept des städtebaulichen Rahmenplanes übernom- men.

3. Entwicklungskonzept

3.1 Städtebauliches Leitbild

Leitbild

→ Plan "Bindungen, Leitbild,
Planungsziele"

Das Ziel der städtebaulichen Entwicklung im Zentrum Miersdorf besteht in der Steigerung der Zentralität und Attraktivität von Miersdorf als zweitem Ortszentrum in der Gemeinde und als Wohnstandort.

Das städtebauliche Leitbild für die weitere Entwicklung des Zentrums Miersdorf ist im Plan "Bindungen, Leitbild, Planungsziele" inhaltlich enthalten und lässt sich wie folgt formulieren:

- Bipolare Zentrenstruktur der Gemeinde: Zentrum Zeuthen - gesamtgemeindliche und überörtliche Bedeutung, Zentrum Miersdorf - örtliche Bedeutung für den gesamten südwestlichen Teil der Gemeinde, partiell für die gesamte Ge- meinde.
- Erhalt und Qualifizierung der Gemeinbedarfsnutzungen als Schwerpunkt der funktionellen Bedeutung des Zentrums Miersdorf; dazu: arbeitsteilige Verteilung ausgewählter Gemeinbedarfsnutzungen in den Zentren Miersdorf und Zeuthen (Verwaltung, Heimatfreunde, Senioren, Jugendfreizeit, Bibliothek).
- Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches "Nahversorgungszentrum" Miersdorf; Schwerpunkte: Nutzungsanreicherung im Kreuzungsbereich

Hoherlehmer/ Schulzendorfer Straße und im Bereich der Neubebauung "Dorfplatz" durch öffentlichkeitswirksame gewerbliche Nutzungen einschließlich Einzelhandel.

- Entwicklung der öffentlichen Grün- und Freiflächen als Freizeit-Angebote und Aufenthaltsbereiche hoher Qualität:
 - NSG "Höllengrund - Pulverberg",
 - Seebad Miersdorf und Seeterrasse,
 - Freizeitpark Miersdorf (Erweiterung des vorhandenen Spiel-/ Bolzplatzes),
 - Park Am Eisenbusch,
 - Friedhof.
- Erhalt und Berücksichtigung des Biotopverbundes, insbesondere im Verlauf der Fließgewässer und Freiflächenverbindungen.
- Schwerpunkt städtebaulicher Neuordnung im Bereich des Dorfplatzes nördlich des Dorfgangers: abschnittsweise Entwicklung entsprechend Bedarf.
- Hohe Aufenthalts- und Gestaltqualität im öffentlichen Raum zur Förderung der Ortsbildpflege, insbesondere Dorfstraße einschließlich Angerbereich, gepflanzter Dorfplatz, öffentliche Freiflächen; Neuanlage Dorfplatz als variabel nutzbarer öffentlicher Raum und Ort der Identifikation und Kommunikation.
- Netz der "kurzen sicheren Wege" für Fußgänger und Radfahrer: Lückenschluss von Straßen- und Wegeverbindungen, Einbindung ins touristische Wegenetz (Radrouten Regionalparks), städtebauliche Integration der überörtlichen Hauptverkehrsstraßen.
- Stärkung der Wahrnehmbarkeit der Seeufer- und Wasserlage am Miersdorfer See und der öffentlichen Nutzung des Seeufers (Seebad/ Seeterrasse).
- Planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele; erforderlichenfalls Anpassung des Flächennutzungsplanes an veränderte städtebauliche Entwicklungsziele.

3.2 Nutzungen, Bebauung, Erschließung, Ortsbild

Grundkonzept

→ Plan "Bebauungs- und Nutzungskonzept"

Ausgehend von der Bestandssituation, den Planungszielen und dem städtebaulichen Leitbild wurde das Bebauungs- und Nutzungskonzept entwickelt. Auf dem vorhandenen Erschließungssystem aufbauend erfolgt eine funktionelle und bauliche Ergänzung des Miersdorfer Zentrums. Bereiche mit Nutzungsanreicherungen und -änderungen finden sich vorrangig im Westen des Plangebietes beidseitig der Dorfstraße. Dort werden auf bisher ungenutzten Flächen neue bauliche und Freiflächennutzungen eingeordnet.

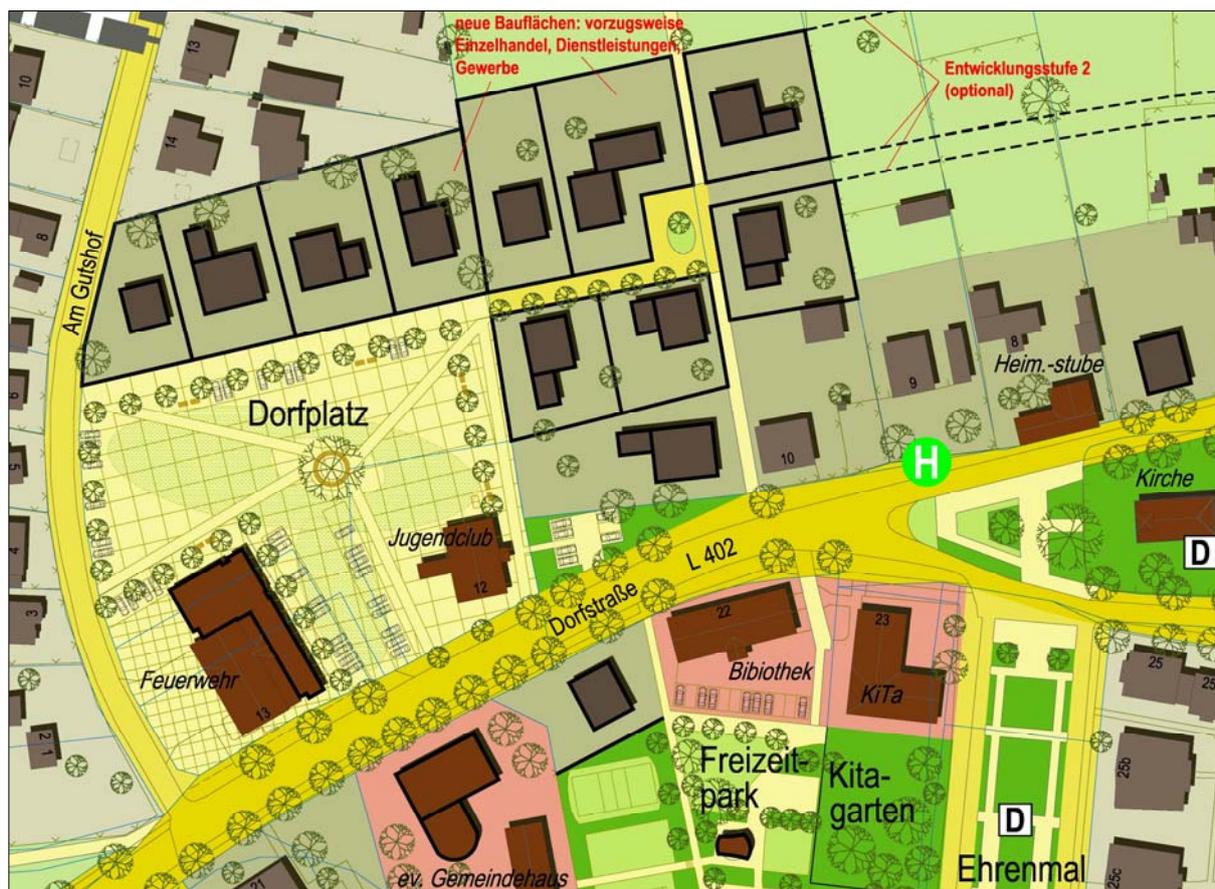
Dorfplatz

Als ein zentraler Ort der Kommunikation und Identifikation sowie als Erschließungsfläche im Miersdorfer Ortszentrum ist der "Dorfplatz" (Arbeitstitel) mit einer Größe von rund 95 x 75 m an der Straße Am Gutshof eingeordnet. Die Gebäude des Jugendklubs und der Feuerwehr sollen - als wichtige Nutzer - auf der Platzfläche liegen. Dadurch wird der Platz an die Dorfstraße angebunden und ist gut wahrnehmbar. Die Fläche soll ruhig und solide gestaltet werden und multifunktional nutzbar sein:

- für das Training der Feuerwehr und der Jugendfeuerwehr,
- für den ruhenden Verkehr (Randbereiche und zwischen Feuerwehr und Jugendklub),
- für besondere Feste und Aktivitäten (Fischerfest, Osterfeuer, Flohmarkt),
- für Aufenthalt und Spiel (Jugendklub).

Die Nutzungsansprüche an den Platz bedürfen einer gesonderten Betrachtung in der nachfolgenden Detailplanung und werden die Gestaltung maßgeblich beeinflussen (Materialwahl, Art der Befestigung und/ oder der Freiflächen, Möblierung, Beleuchtung, Bepflanzung, einmalige und laufende Kosten der Herstellung und Unterhaltung). Die topografischen Gegebenheiten (Geländegefälle) und die vorhandenen Bäume sind bei der Planung zu berücksichtigen, da sie die Möglichkeit für besondere Gestaltungsakzente bieten. Es sollte vermieden werden, die Gestaltung ausschließlich auf wenige Termine im Jahr (Feste) oder einen bestimmten Nutzerkreis auszurichten. Der Platz soll neben den angeführten Funktionen vor allem auch als Identifikationsort dienen, was für einen besonderen gestalterischen (punktuellen) Akzent spricht, wie er im Bebauungs- und Nutzungskonzept angedeutet ist. Diese Funktion könnte etwa eine Skulptur oder ein besonderer Baum als Solitär im Zentrum des Platzes erfüllen, sofern die Nutzungsansprüche das gestatten.

Im Norden und Osten wird die Platzfläche durch neue Baugrundstücke gefasst, wobei auf einheitliche Baufluchten der Bebauung zu achten ist.



Ausschnitt aus dem Bebauungs- und Nutzungskonzept

Nutzungen, Bebauung	In Anlehnung an den Flächennutzungsplan werden die Bauflächen im Zentrum Miersdorf unterschieden in Wohnnutzung und gemischte Nutzung (Wohnen, Gewerbe).
gemischte Nutzungen	Als <u>gemischte Nutzungen</u> sind der Dorfanger, die Flächen nördlich des Dorfangers einschließlich der Neubebauung des Dorfplatzes (~7.700 m ²), der Kreuzungsbereich Dorfstraße/ Hoherlehmer Straße/ Schulzendorfer Straße, die Flächen zwischen dem NSG und der Bibliothek sowie die Einzelhandelsfläche an der Forstallee dargestellt. Neben der Neubebauung auf bisher unbebauten Flächen sind auch Umnutzungen auf den Bestandsgrundstücken denkbar. Bei den betroffenen kommunalen Flächen hat die Gemeinde über das Planungsrecht und die Grundstücksvergabe die Möglichkeit, gezielt auf die künftigen Nutzungen Einfluss zu nehmen.
optionale Entwicklungsstufe 2	Nördlich des Dorfangers enthält das Bebauungs- und Nutzungskonzept als "optionale Entwicklungsstufe 2" weitere Flächen für gemischte Nutzungen (~5.200 m ²) überwiegend auf Privatgrundstücken), die an einer neuen Erschließungsfläche zwischen Dorfplatz und Am Eisenbusch liegen. Diese optionale Variante kann dann zum Tragen kommen, wenn ein Bedarf für weitere Baugrundstücke mit gemischten Nutzungen besteht. Sie bedingt die Herrichtung des südlichen Abschnittes der Straße Am Eisenbusch für Erschließungszwecke, da dort die neue Erschließung aus Richtung Westen anbindet.
Ausprägung des zentralen Versorgungsbereiches	Auf den Flächen für gemischte Nutzungen sollen neben Wohnnutzungen vor allem (nicht wesentlich störende) gewerbliche Nutzungen eingeordnet werden. Damit sind die Nutzungen angesprochen, die die Ausprägung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Miersdorf unterstützen können, also Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk. Als am besten geeignete Potenzialflächen für zusätzliche Einzelhandelseinrichtungen sind - auch gemäß Einzelhandelskonzept - das unbebaute Grundstück Hoherlehmer Straße/ Schulzendorfer Straße (gegenüber EDEKA; ~2.050 m ²) sowie die Bebauung am Dorfplatz zu bewerten. Außerdem ist das kommunale Grundstück westlich an die Bibliothek anschließend, zwischen Dorfstraße und dem künftigen Freizeitpark (~660 m ²) für Einzelhandel gut geeignet.



Potenzialflächen für zusätzliche gewerbliche Einrichtungen im zentralen Versorgungsbereich (Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk)

Wohnnutzungen

Die übrigen, schon im Bestand durch das Wohnen geprägten Bauflächen im Plangebiet sind als Flächen für Wohnnutzungen dargestellt. Auf diesen Flächen können in einzelnen Baulücken bzw. auf untergenutzten Grundstücken neue Wohngebäude entstehen.

Am Ufer des Miersdorfer Sees ist der vorhandene Innenbereich (Beurteilung nach § 34 BauGB) als Baufläche "Wohnnutzung" dargestellt; das betrifft am Miersdorfer See die Grundstücke an der Forstallee (teilweise), an der Birkenstraße sowie die Grundstücke Grenzstraße 3-6 (nördliche Grenzstraße). Damit korrespondiert die Darstellung einerseits mit dem FNP (Grundstücke Forstallee und Birkenstraße) und berücksichtigt andererseits den vorhandenen Innenbereich gemäß Bestand und bisherigem Verwaltungshandeln (Grenzstraße 3-6 als Baufläche "Wohnnutzung", die Grundstücke südlich davon bis zum Seebad als private Grünfläche). Dem Anliegen von zwei Grundstückseigentümern der Grenzstraße im Bereich der privaten Grünflächen (Stellungnahmen während der Bürgerbeteiligung), ihre Grundstücke für Wohnnutzung vorzusehen, wird damit mit Verweis auf den Flächennutzungsplan und die tatsächliche Außenbereichsqualität der Grundstücke nicht entsprochen. Generell haben alle vorhandenen zulässigerweise errichteten Bebauungen und Nutzungen Bestandsschutz. Das vorhandene Baurecht richtet sich nach § 34/ 35 BauGB, sofern kein verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) vorhanden ist.

Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Bebauungs- und Nutzungskonzept sind die vorhandenen Gemeinbedarfsnutzungen enthalten. Die Verteilung und die Detailnutzung ausgewählter Gemeinbedarfseinrichtungen in den Ortszentren Miersdorf und Zeuthen wird gegenwärtig auf eine langfristige Tragfähigkeit sowie finanzielle und bauliche Machbarkeit hin überprüft. Auch wenn es im Ergebnis evtl. einzelne Verschiebungen der Nutzer und der Nutzungszeiten in den Gebäuden oder auch die Verlagerung/ Aufgabe eines Standortes (Heimatstube) geben kann, ist das Ortszentrum Miersdorf als grundsätzlicher Gemeinbedarfsstandort nicht in Frage gestellt. Die Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgebäudes ist entsprechend des vorliegenden Vorentwurfes im Konzept enthalten.

Das vorhandene Gemeindehaus der evangelischen Kirchengemeinde Dorfstraße 21a entspricht gemäß Stellungnahme des evangelischen Kirchenkreisverbandes Süd zur Änderung des B-Planes Nr. 001 (vom 19.02.2010) nicht dem Standard eines modernen Gemeindehauses. In der Regionalplanung des Ev. Kirchenkreises Berlin-Neukölln ist der Standort daher langfristig für ein zentrales Gemeindehaus für die Region 8 des Kirchenkreises vorgesehen. Im Bebauungs- und Nutzungskonzept ist auf der Fläche beispielhaft ein entsprechender Baukörper enthalten. Diese Nutzung kann den Gemeinbedarfsstandort Miersdorf stärken.

Baugestaltung, Ortsbild

Die Neubebauung wird im Bebauungs- und Nutzungskonzept unterschieden in "Neubau Vorschlag" und "Neubau optional". Als "Neubau optional" sind die Bebauungsvorschläge enthalten, die für das Konzept nicht zwingend aber möglich sind. In der Regel handelt es sich dabei um bisher mindergenutzte Baugrundstücke (z. B. mit Nebengebäuden oder Wochenendhäusern).

Die Bebauung auf den Flächen für gemischte Nutzungen soll - in Anlehnung an die vorhandene Bebauung im Ortszentrum - in offener Bauweise (Einzel- ggf. Doppelhäuser) mit ein bis drei Vollgeschossen erfolgen. Neue Wohngebäude sind in Abhängigkeit von der Lage als ein- bis dreigeschossige Einzel-, ggf. Doppelhäuser vorgesehen.

Besondere Anforderungen bezüglich des Ortsbildes ergeben sich für die den Dorfplatz begrenzenden Neubauvorhaben sowie für neue Gebäude an der Dorfstraße und auf dem unbebauten Grundstück an der Kreuzung Hoherlehrer/

Schulzendorfer Straße. Entsprechende Vorgaben können einerseits in der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden. Andererseits kann durch gezielte Beratung privater Grundstückseigentümer und Investoren seitens der Gemeinde das Anliegen der Ortsbildpflege und -entwicklung vermittelt werden. Moderne Architektur sollte durch die Gemeinde nicht nur ermöglicht (B-Planfestsetzungen) sondern gefördert werden. Bei der Vergabe kommunaler Grundstücke kann auf die künftige Nutzung und bauliche Gestaltung gezielt Einfluss genommen werden. Wie bisher schon sollen die kommunalen Gemeinbedarfseinrichtungen - auch bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen - in Zukunft als positive Beispiele der Ortsbildpflege wirken.

Bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes ist auf wiederkehrende Gestaltungsprinzipien und Ausstattungselemente (Oberflächenmaterial, Beleuchtung, Möblierung, Bepflanzung) sowie abgestufte Ausstattungsstandards (Hauptplätze, Nebenstraßen usw.) zu achten.

Freiraum, öffentliche Grünflächen

Die landschaftliche Prägung des Plangebietes soll durch Sicherung eines großen Freiflächen- und Vegetationsanteils auf den Baugrundstücken, Baumpflanzungen in Straßen- und Platzräumen sowie auf den öffentlichen Freiflächen gewährleistet werden. Der Biotop- und Freiflächenverbund im Verlauf der vorhandenen Gräben und Grünflächen (einschließlich NSG Höllengrund - Pulverberg) ist zu erhalten und zu fördern.

Durch die Anlage der Seeterrasse mit Aufenthaltsbereich am Seeufer im Bereich der Kreuzung Forstallee/ Schulzendorfer Straße kann die Erlebbarkeit des Sees vom öffentlichen Raum aus verbessert werden. Dieser Vorschlag berücksichtigt die Tatsache, dass sich im östlichen Abschnitt des Seebades ein kleines privates Grundstück befindet, das im Bebauungs- und Nutzungskonzept als private Grünfläche enthalten ist. Dieses Grundstück teilt die öffentlichen Grünflächen in Seebad und Seeterrasse.

Der gesamte direkte Uferbereich des Miersdorfer Sees ist im Bereich der Bauflächen als private Grünflächen dargestellt.



Blick über den Bereich der geplanten "Seeterrasse" zum Miersdorfer See.

Ein bedeutendes Projekt der Aufwertung des Ortszentrums Miersdorf stellt die Anlage des Freizeitparks Miersdorf mit Bolzplatz, Grün- und Spielflächen und einem kleinen Pavillon dar. Der Freizeitpark, für den ein Entwurf vorliegt, soll durch Erweiterung des vorhandenen Spiel- und Bolzplatzes südlich der Bibliothek entstehen und ermöglicht künftig den Durchgang von der Dorfstraße zur Straße Am Pulverberg.

Als weitere neue öffentliche Grünfläche enthält das Bebauungs- und Nutzungskonzept Am Eisenbusch eine kleine naturnahe Parkanlage, die unter Einbeziehung des vorhandenen Baumbestandes mit Aufenthaltsbereich und einfacher Möblierung gestaltet werden soll. Diese kommunale Fläche (~6.000 m²) ist gegenwärtig eingezäunt und liegt neben dem Garten der Kindertagesstätte Dorfstraße 4.

Im Konzept enthalten ist auch die Neugestaltung der westlichen Angerspitze mit dem Zugang zur Kirche, wofür ebenfalls eine Planung vorliegt. Diese Fläche bildet gewissermaßen die nördliche Fortsetzung der vor kurzem neu gestalteten Freifläche des sowjetischen Ehrenmals und -friedhofes.

Durch die angeführten neu zu gestaltenden öffentlichen Grünflächen und den Dorfplatz entsteht im Verbund mit den weiteren öffentlichen Grünflächen (NSG Höllengrund - Pulverberg, Seebad Miersdorf, Friedhof) im Miersdorfer Ortszentrum ein anspruchsvolles Netz an öffentlichen Freiräumen, das die Bedeutung des Ortszentrums auch als Naherholungsort stärkt.

Straßen und Wege

Während die Grundstruktur des Straßen- und Wegenetzes in Miersdorf nicht verändert werden soll, enthält das Bebauungs- und Nutzungskonzept einzelne Ergänzungen und Lückenschlüsse bei Straßen und Wegen.

Die Erneuerung der Ortsdurchfahrt der L 402 bis 2014 stellt aktuell die wichtigste Baumaßnahme im Straßennetz und öffentlichen Raum dar. Neben der Verbesserung des Ortsbildes werden sich die Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer und damit die Verkehrssicherheit verbessern, u. a. durch die Anlage von Querungshilfen (teilweise mit Lichtsignalanlagen). Die Einbahnstraßenregelung im Bereich des Angers Nord und Süd wird beibehalten. Die Bushaltestellen werden erneuert. Im Zuge der Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde an der Grenzstraße ein neues Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen, das im Konzept enthalten ist.

Die größte Ergänzung des Verkehrsnetzes stellt die Fläche des Dorfplatzes dar, die gleichzeitig der Erschließung anliegender Baugrundstücke dient. Nordöstlich an den Dorfplatz bindet eine gesonderte Erschließungsstraße an, die in Variante 2 (optionale Entwicklungsstufe 2) bis an die Straße Am Eisenbusch geführt wird. Von diesem Anbindepunkt sollte die generelle Befahrbarkeit für Kfz bis zur Dorfstraße gesichert werden; die Anbindung an den Ebereschenring ist zweitrangig (z. B. ggf. Einbahnstraße oder nur Pkw) und vor allem für Fußgänger und Radfahrer zu sichern. Der Dorfplatz, die Verbindungsstraße und (in optionaler Entwicklungsstufe 2) die Straße Am Eisenbusch sind als verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrszeichen 325.1/2 StVO) vorzusehen und zu gestalten. Über den Dorfplatz können in geeigneter Gestaltung (z. B. gesonderte Belagsart) Wegeverbindungen geführt werden.



Straßen- und Wegenetz gemäß dem Bebauungs- und Nutzungskonzept.

Zwischen dem südlichen Ende der Mittelpromenade und der Dorfstraße ist auf dem (zzt. kommunalen) Grundstück Dorfstraße 10 ein gradliniger Verbindungsweg neu eingefügt, der die Erschließungsstraße mit Anschluss an den Dorfplatz quert. Dieser Weg stellt für Fußgänger und Radfahrer eine optimale Netzergänzung und Verbindung ins Ortszentrum dar.

Weitere Netzergänzungen für Fußgänger und Radfahrer sowie Kfz ergeben sich durch die im Konzept enthaltenen Lückenschlüsse gemäß Bebauungsplan Nr. 001 (Verbindungswege Am Feld im Süden des Plangebietes und zwischen Am Feld und Dorfstraße, Verbindungsstraße Am Feld).

Die übrigen Straßen des Plangebietes werden - soweit erforderlich - gemäß dem kommunalen Straßenausbaukonzept erneuert; die Wege sind instandzuhalten und bei Erfordernis grundhaft zu erneuern.

Ruhender Verkehr

Stellplätze für die Nutzungen im Plangebiet sollen grundsätzlich auf den betreffenden Grundstücken vorgesehen werden.

Für die öffentlichen Nutzungen an der Dorfstraße (Kindertagesstätte, Bibliothek, Feuerwehr, Jugendklub) sind im Bereich des Dorfplatzes Stellplätze zu reservieren, da auf den Grundstücken nicht genügend Stellplätze vorhanden sind. Die Stellplätze sollen so in die Platzfläche integriert werden, dass kein gestalterischer Bruch entsteht.

Zwei weitere kleinere Stellplatzanlagen entstehen im Zuge der Erneuerung der Ortsdurchfahrt der L 402 in den Seitenbereichen vor dem Jugendklub und östlich der Dorfangerspitze.

3.3 Maßnahmekonzept

Kommunale Maßnahmen

→ Plan "Maßnahmen (Schwerpunkte)"

→ Tab. "Kommunale Maßnahmen: Rangfolge, Kosten, Finanzierung"

In der Tabelle "Kommunale Maßnahmen: Rangfolge, Kosten, Finanzierung" im Anhang sind alle wesentliche kommunalen Maßnahmen aufgelistet, die der Umsetzung des Bauungs- und Nutzungskonzeptes dienen. Entsprechende Bemerkungen dienen der Erläuterung, beschreiben den Vorbereitungsstand oder die Zusammenhänge zu anderen Maßnahmen.

Im Plan "Maßnahmen (Schwerpunkte)" sind die Maßnahmen hinsichtlich ihrer Lage enthalten, wobei die Nummerierung der Maßnahmen mit der in der Tabelle identisch ist.

Rangfolge

Alle aufgeführten Maßnahmen wurden hinsichtlich der Prioritäten drei Rangfolgestufen zugeordnet: kurzfristig, mittelfristig, langfristig. Verschiebungen in den Prioritäten können sich bei veränderten Rahmenbedingungen ergeben, z. B. wenn sich neue Förderprogramme als Finanzierungsmöglichkeit anbieten oder bei Einzelmaßnahmen dringender Handlungsbedarf entstanden ist.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten sind als Grobkostenschätzung aufgeführt und beziehen sich zum Teil auf schon vorliegende Entwürfe und Kostenschätzungen für Teilmaßnahmen. Die Finanzierung der Maßnahmen der Gemeinde kann in Einzelfällen durch Förderprogramme oder (über die Refinanzierung) durch Grundstücksverkäufe unterstützt werden.

3.4 Ausblick

Informelle Aktivitäten der Gemeinde

Ein wichtiger Bestandteil der Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplanes sind die informellen Aktivitäten der Gemeinde. Durch aktive Öffentlichkeitsarbeit und Beratung von Bewohnern, Grundstückseigentümern und Investoren kann durch die Gemeinde das Interesse an der Entwicklung im Plangebiet geweckt und das Verständnis für die städtebaulichen Ziele intensiviert werden.

Dazu bieten sich Veröffentlichungen im Amtsblatt, auf der Internetseite der Gemeinde und in der Presse sowie die Einbeziehung von Vereinen und Schlüsselpersonen an. Solche informellen Aktivitäten gehören ebenso zur Umsetzung der Planung wie die Suche nach Finanzierungsquellen.

Erfolgskontrolle

Der städtebauliche Rahmenplan soll in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung im Zentrum Miersdorf als Rahmen für das Verwaltungshandeln der kommenden rund 15 Jahre dienen. Er stellt kein Dogma dar. In den nachfolgenden Planungsphasen "ist der Rahmen zu füllen", sind die Maßnahmen zu präzisieren, vorzubereiten und umzusetzen. Sofern die grundsätzlichen Planungsziele entsprechend dem formulierten städtebaulichen Leitbild konsequent verfolgt werden, können bei der Umsetzung erforderlichenfalls Details an veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden.

Aktualisierung bei Bedarf

Dabei ist eine regelmäßige Überprüfung der Annahmen und Vorgaben des Rahmenplanes selbstverständlich. Ergeben sich grundsätzlich neue Voraussetzungen und Prioritäten, die heute nicht absehbar sind, oder ist ein großer Teil des Konzeptes bereits umgesetzt und Handlungsbedarf in neuen Bereichen entstanden, wird eine Aktualisierung des Rahmenplanes erforderlich.

Anlage: Karten, Pläne, Tabelle

- Karte "Bebauung und Nutzung Bestand"
- Karte "Bestand - Luftbild"
- Karte "Kommunales Eigentum"
- Plan "Bindungen, Leitbild, Planungsziele"
- Plan "Bebauungs- und Nutzungskonzept"
- Plan "Maßnahmen (Schwerpunkte)"
- Tabelle "Kommunale Maßnahmen: Rangfolge, Kosten, Finanzierung"



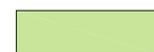
Flurstücksgrenze



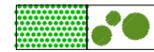
öffentliches Gebäude (Gemeinbedarf) /
sonstiges Gebäude



Einzeldenkmal



öffentliche Grünfläche,
Grünfläche an Gemeinbedarfseinrichtung



Wald / Bäume



Wasserfläche



Grenze Naturschutzgebiet
"Höllengrund - Pulverberg"



überörtliche Hauptverkehrsstraße /
Sammel- und Anliegerstraße

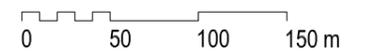


Wege- und Platzflächen



Grenze des Plangebietes

M 1 : 4.000 [DIN A3]
M 1 : 2.000 [DIN A1]

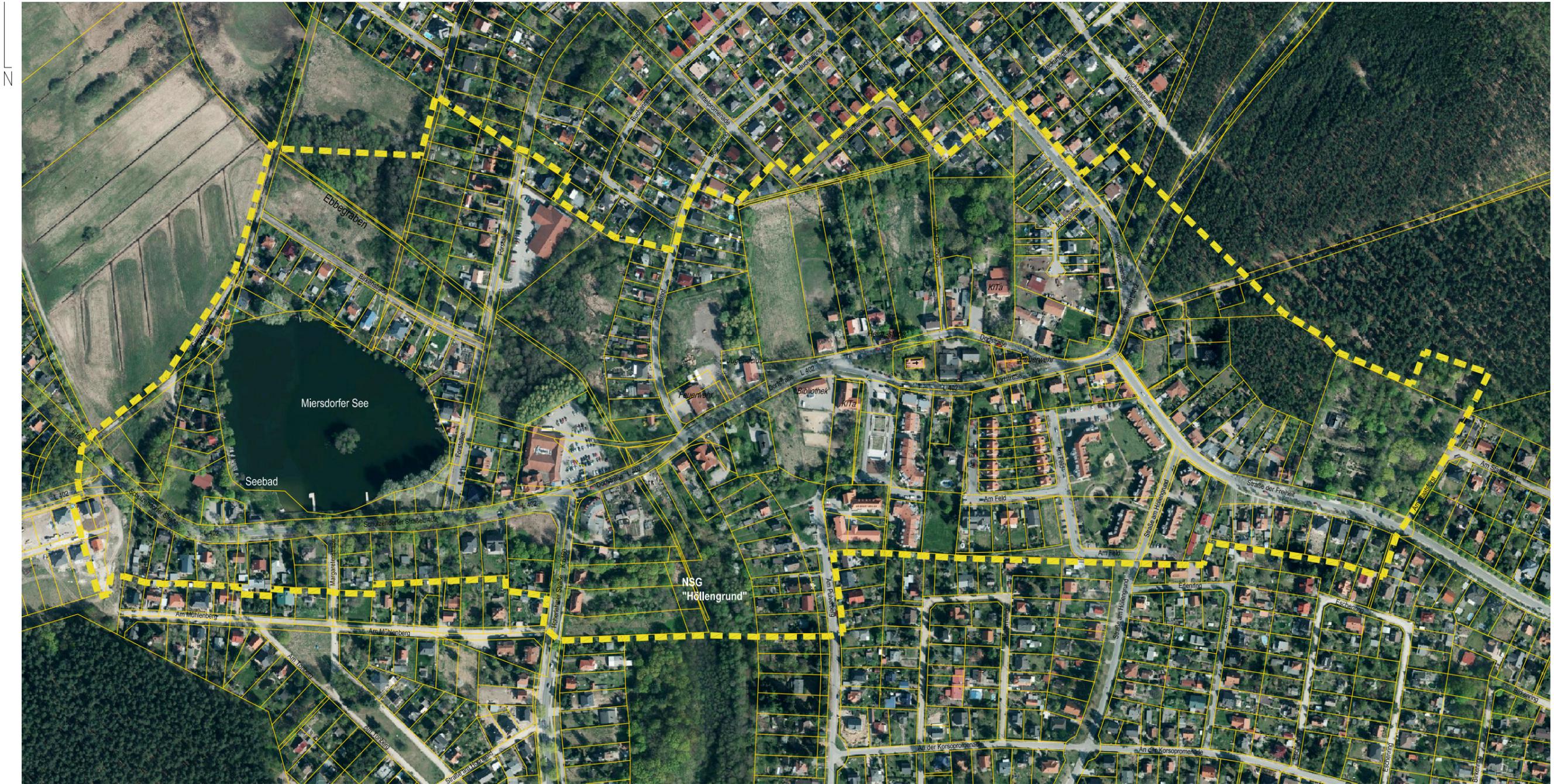


Gemeinde Zeuthen

Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Miersdorf

Bebauung und Nutzung Bestand 31.03.2013

Bearbeitung: ewS Stadtanierungsgesellschaft mbH

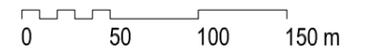


Grenze des Plangebietes



Flurstücksgrenzen

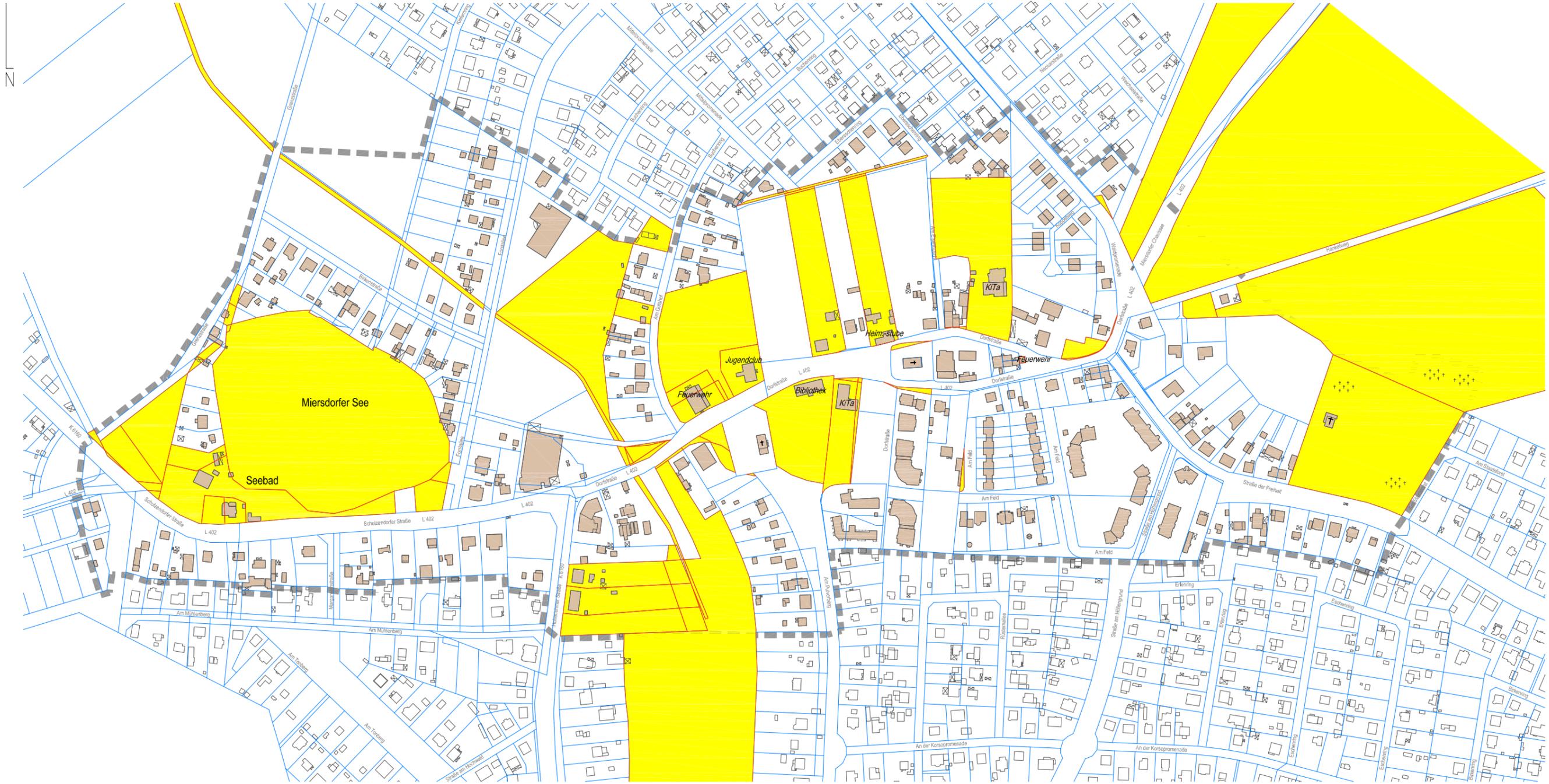
M 1 : 4.000 [DIN A3]
M 1 : 2.000 [DIN A1]



Gemeinde Zeuthen
Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Miersdorf

Bestand - Luftbild 31.03.2013

Bearbeitung: ewS StadtSanierungsgesellschaft mbH



Legende

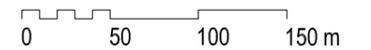


Eigentum Gemeinde Zeuthen (ohne Straßenflurstücke)



Grenze Plangebiet

M 1 : 4.000 [DIN A3]



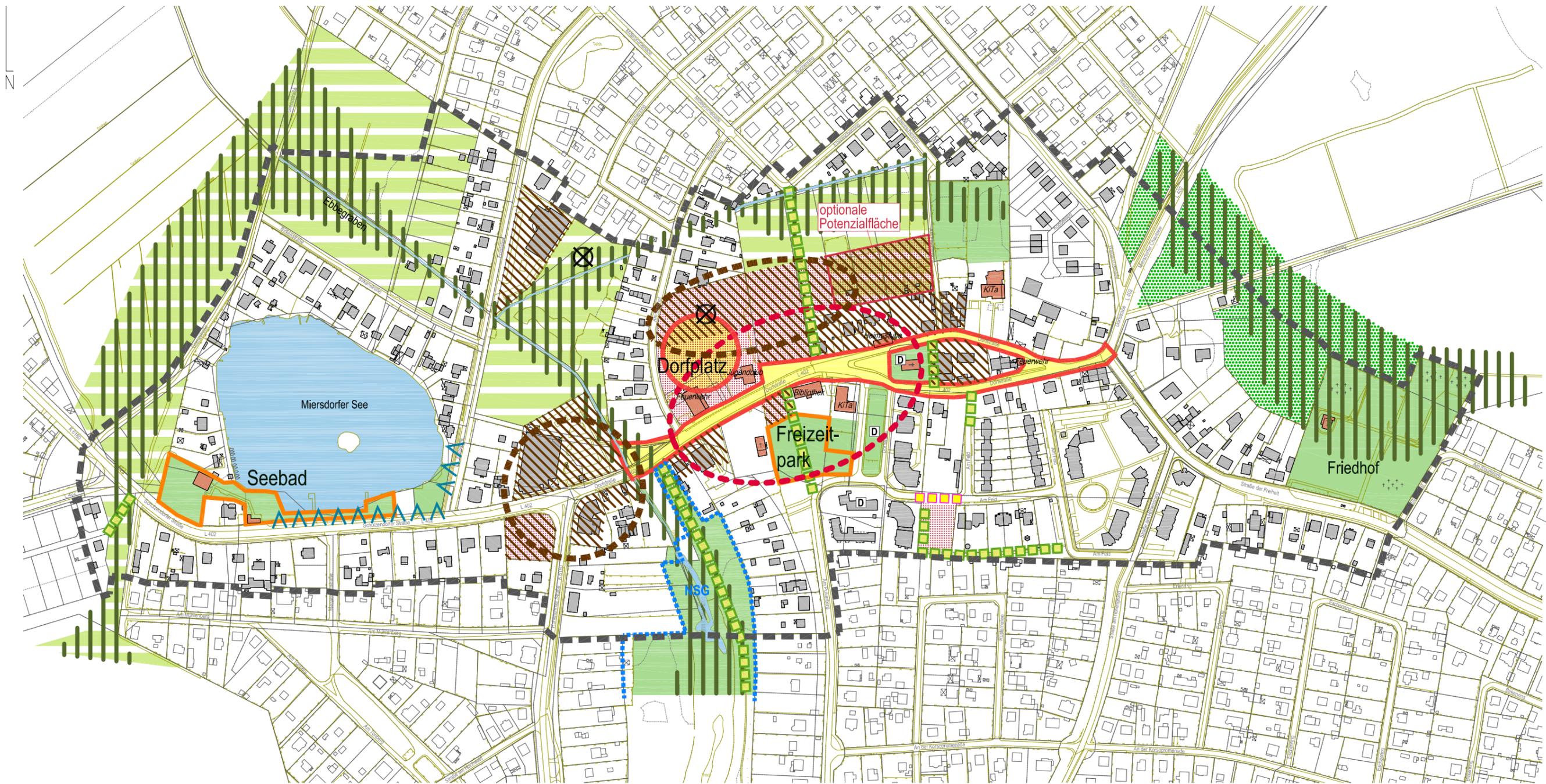
Gemeinde Zeuthen

Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Miersdorf

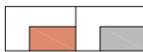
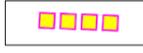
Kommunales Eigentum

31.03.2013

Bearbeitung: ews Stadtanierungsgesellschaft mbH



Nutzung, Bebauung, Verkehr

-  Bereich hoher Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum/
Neuanlage multifunktionaler Dorfplatz
-  Potenzialfläche städtebauliche/ bauliche Neuordnung
-  öffentliches Gebäude (Gemeinbedarf Bestand) /
sonstiges Gebäude
-  Schwerpunkt Einzelhandel, Dienstleistungen/
Konzentration Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe
-  Schwerpunkt öffentliche Nutzungen
-  Herstellung Verkehrsfläche

Freiraum

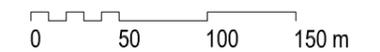
-  Wald / Wasserflächen
-  öffentliche Grünfläche Freizeitnutzung /
sonstige öffentliche Grünfläche
-  Wegeverbindung außerhalb öffentlicher Straßen
-  Grenze Naturschutzgebiet
"Höllengrund - Pulverberg"
-  sonstige Freiflächen/
Erhalt und Förderung des Biotopverbunds
-  Erlebbarkeit Seeufer vom öffentlichen Raum

Sonstiges

-  Einzeldenkmal
-  Altlastenverdachtsfläche:
(untersuchen und ggf. sanieren)
-  Grenze des Plangebietes

NSG

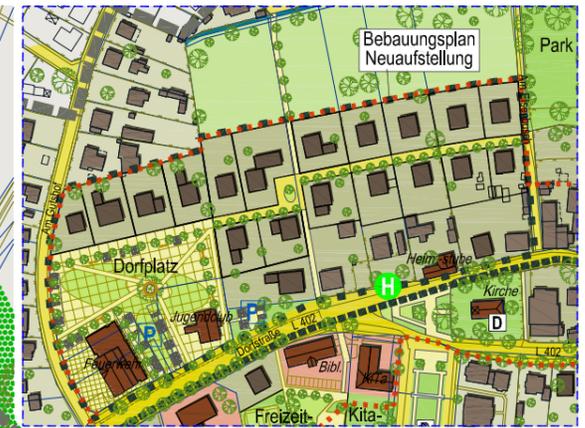
M 1 : 4.000 [DIN A3]
M 1 : 2.000 [DIN A1]



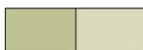
Gemeinde Zeuthen
Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Miersdorf

Bindungen, Leitbild, Planungsziele 31.03.2013

Bearbeitung: ews Stadtanierungsgesellschaft mbH



Nutzung, Bebauung

-  gemischte Nutzung (Wohnen, Gewerbe) / Wohnnutzung
-  Gemeinbedarfsnutzung
-  Flurstücksgrenzen (Bestand)
-  öffentliches Gebäude (Gemeinbedarf) / sonstiges Gebäude
-  Neubau Vorschlag / Neubau optional
-  Einzeldenkmal

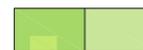
Planungsrecht

-  vorhandener Bebauungsplan / Aufstellung Bebauungsplan
-  Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Miersdorf (Zielkonzept)

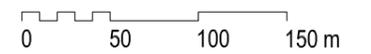
Verkehr

-  überörtliche Hauptverkehrsstraße / Sammel- und Anliegerstraße
-  Wege und Platzflächen
-  Parkplatz (öffentlich, tw. eingeschränkter Nutzerkreis) / Bushaltestelle

Landschaft, Freiflächen

-  öffentliche Grünfläche / private Grünfläche
-  Wald / Bäume
-  Wasserfläche
-  Grenze Naturschutzgebiet "Höllengrund - Pulverberg"
-  Grenze des Bearbeitungsgebietes

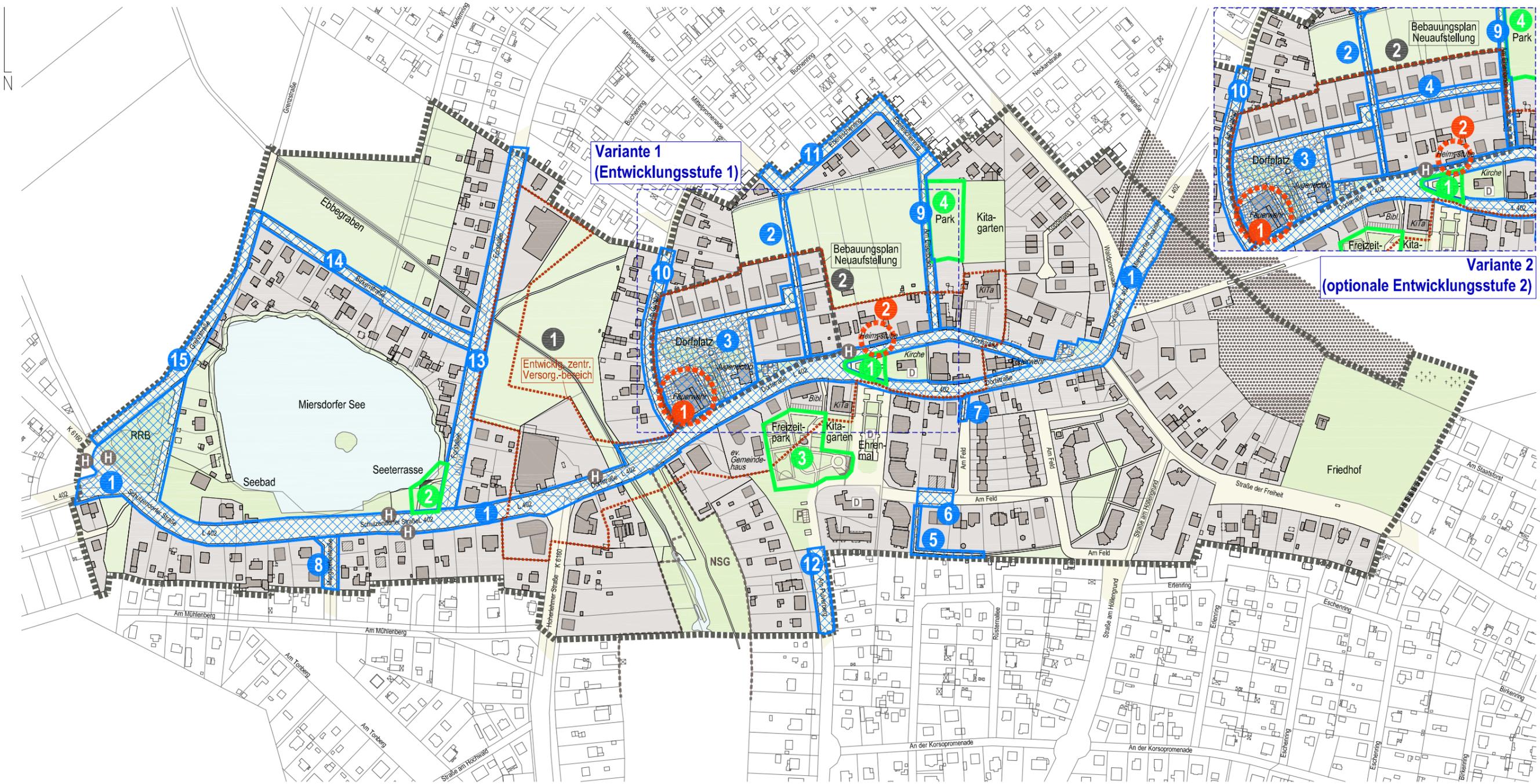
M 1 : 4.000 [DIN A3]
M 1 : 2.000 [DIN A1]



Gemeinde Zeuthen
Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Miersdorf

Bebauungs- und Nutzungskonzept 31.03.2013

Bearbeitung: ewS Stadtanierungsgesellschaft mbH



Öffentliche Maßnahmen

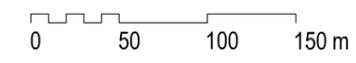
-  Verkehrsflächen
-  Freiflächen
-  Planungsrecht: B-Plan / Entwicklung zentraler Vers.-bereich
-  sonstige Maßnahmen
-  Grenze des Plangebietes

Bezeichnung der Maßnahmen

- 1** Ortsdurchfahrt L 402 mit Nebenanlagen (in Bau)
- 2** Verbindungsweg Mittelpromenade - Dorfstraße
- 3** Dorfplatz (Neuerschließung)
- 4** Verbindung Dorfplatz - Am Eisenbusch (Neuerschließung) [gemäß Variante 2 - optionale Entwicklungsstufe 2]
- 5** Verbindungsweg Am Feld (lt. B-Plan Nr. 001)
- 6** Lückenschluss Am Feld - Straße (lt. B-Plan Nr. 001)
- 7** Weg Am Feld - Dorfstraße (lt. B-Plan Nr. 001)
- 8 ... 15** Erneuerung vorh. Straßen gem. Straßenausbaukonzept

- 1** Westliche Angerspitze
- 2** Seeterrasse
- 3** Freizeitpark
- 4** Park Am Eisenbusch
- 1** Feuerwehr
- 2** Heimatstube
- 1** Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches "Nahversorgungszentrum Miersdorf"
- 2** B-Plan "Dorfplatz" (Arbeitsstiel) [unterschiedliche Abgrenzung in Varianten 1 und 2]

M 1 : 4.000 [DIN A3]
M 1 : 2.000 [DIN A1]



Nr.	Maßnahme	Beschreibung (Schwerpunkte)	Rangfolge	Bemerkungen	Grobkostenschätzung [in T€]	Finanzierung/ Förderung
1. STRABEN-/ PLATZRÄUME, WEGE						
S 1	Ortsdurchfahrt L 402 (Dorfstraße, Schulendorfer Str.)	gesamte Ortsdurchfahrt inkl. Seitenbereiche/ Parkplätze, Bushaltestellen etc.	1	Landesstraße, Durchführung gemeinsam mit Landesbetrieb Straßenwesen (in Durchführung); Durchführung 2012-2014	1.250,0	Rili KStB Bbg, KAG-Beiträge, Gemeindehaushalt (Gemeinde für Seitenbereiche zuständig)
S 2	Verbindungsweg Mittelpromenade - Dorfstraße	Herstellung Wegeverbindung inkl. Querung Graben	2	zzt. gemeindeeigenes Grundstück Dorfstr. 10	40,0	Gemeindehaushalt
S 3	Dorfplatz	Neuerschließung einschl. Gestaltung des Umfeldes der Feuerwehr und des Jugendklubs; Grundstücksvermarktung bevorzugt an Einzelhändler/ Gewerbetreibende	3	B-Plan erforderlich; in Abschnitte teilbar (z. B. Feuerwehrumfeld als vorgezogene Maßnahme); Altlastenverdacht: "Altstandort 'Ehem. LPG Tierproduktion, Zeuthen/ Miersdorf'" (Fl.-st. 114/7)	450,0	Gemeindehaushalt, tw. Refinanzierung durch Grundstücksverkäufe
S 4	Verbindungsstraße Dorfplatz - Am Eisenbusch	Neuerschließung		Bestandteil der Variante 2 des Bebauungs- u. Nutzungskonzeptes; als Entwicklungsstufe 2 nach Variante 1 umsetzbar oder gleichzeitig mit S 3 (Dorfplatz) umsetzbar	70,0	Erschl.-beiträge, Gemeindehaushalt, tw. Refinanzierung durch Grundstücksverkäufe
S 5	Verbindungsweg Am Feld	Verlängerung des vorhandenen Weges		gemäß B-Plan Nr. 001; Flächenankauf erforderlich	25,0	Gemeindehaushalt
S 6	Lückenschluss Am Feld	Herstellung der fehlenden Straßenverbindung		gemäß B-Plan Nr. 001; Flächenankauf erforderlich	40,0	Gemeindehaushalt, Erschließungsbeiträge
S 7	Weg Am Feld - Dorfstraße	Herstellung der fehlenden Wegeverbindung		gemäß B-Plan Nr. 001; Flächenankauf erforderlich	8,0	Gemeindehaushalt
S 8	Margaretenstraße	Fahrbahninstandsetzung, Seitenbereiche	1	nur Teilfläche der Straße im Rahmenplangebiet; Bestandteil Erschließung Falkenhorst	60,0	KAG-/Erschl.-beiträge, Gemeindehaushalt
S 9	Am Eisenbusch	Fahrbahninstandsetzung, Gestaltung Mischverkehrsfläche	2	ggf. im Zus.-hang mit Ebereschering; Ausbaustandard abhängig von der Variante des Bebauungs- u. Nutzungskonzeptes	80,0	Gemeindehaushalt
S 10	Am Gutshof	Fahrbahninstandsetzung, Seitenbereiche		ggf. im Zus.-hang mit Dorfplatz/ Handwerkergerasse	130,0	KAG-Beiträge, Gemeindehaushalt
S 11	Ebereschering	Fahrbahninstandsetzung, Seitenbereiche		ggf. im Zus.-hang mit Am Eisenbusch	170,0	KAG-/Erschl.-beiträge, Gemeindehaushalt
S 12	Am Pulverberg	Fahrbahninstandsetzung, Seitenbereiche		nur Teilfläche der Straße im Rahmenplangebiet	90,0	KAG-Beiträge, Gemeindehaushalt
S 13	Forstallee	Fahrbahninstandsetzung, Seitenbereiche	3	nur Teilfläche der Straße im Rahmenplangebiet; Gehwege vordringlich	140,0	KAG-Beiträge, Gemeindehaushalt
S 14	Birkenstraße	Fahrbahninstandsetzung, Seitenbereiche		überwiegend nur einseitig angebaut	150,0	KAG-/Erschl.-beiträge, Gemeindehaushalt
S 15	Grenzstraße	Fahrbahninstandsetzung, Seitenbereiche		nur einseitig angebaut; im Süden Zufahrten ausreichend	150,0	KAG-/Erschl.-beiträge, Gemeindehaushalt
2. FREIFLÄCHEN						
F 1	Westliche Angerspitze	Neugestaltung der Platzfläche	1	Aufenthaltsbereich, Zugang Kirche; Planung liegt vor	80,0	Gemeindehaushalt
F 2	Seeterrasse	Gestaltung des öffentlich zugänglichen Uferbereiches	2	Trennung in abgezauntes Seebad und öffentliche "Seeterrasse"	40,0	Gemeindehaushalt
F 3	Freizeitpark Miersdorf	Neugestaltung des Freizeitparks		Erweiterung der vorhandenen Spielanlagen/ des Bolzplatzes zum Freizeitpark; Durchgang Dorfstraße - Am Pulverberg	500,0	Gemeindehaushalt
F 4	Park Am Eisenbusch	Gestaltung als öffentliche Grünfläche	3	Öffnung für die Öffentlichkeit; Auslichtung; ggf. Ergänzung der Bepflanzung; (sparsame) Möblierung als Aufenthaltsbereich	60,0	Gemeindehaushalt
3. PLANUNGSRECHT, SONSTIGE MAßNAHMEN						
P 1	Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches "Nahversorgungszentrum Miersdorf"	einfacher B-Plan zur Erhaltung u. Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche; Neuaufstellung B-Pläne/ Änderung B-Plan Nr. 001; Grundlage: Einzelhandelskonzept	1	einfacher B-Plan gem. § 9 Abs. 2a BauGB für gesamte Gemeinde; Neuaufstellung B-Pläne (vorzugsweise vorhabenbezogen) bzw. Änderung B-Plan Nr. 001 nur bei Erforderlichkeit	10,0	Gemeindehaushalt, vorhabenbezogene B-Pläne: durch Investor (städtebaulicher Vertrag)
P 2	Bebauungsplan Dorfplatz	Aufstellung B-Plan inkl. Vermessung [Variante 1: ~2,1 ha; Variante 2: ~3,1 ha]	2	Verfahren als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB; inkl. Vermessung; evt. Sondergutachten erforderlich (z. B. Artenschutz, Bodenschutz); ggf. Bebauungskonzept vorab aufstellen	Var. 1: 20,0 Var. 2: 30,0	Gemeindehaushalt
SO 1	Feuerwehr - Umbau/ Erweiterung	Ergänzung/ Umbau des Feuerwehrgebäudes	1	Vorplanung und Kostenschätzung liegen vor	850,0	Gemeindehaushalt
SO 2	Heimatstube	Sanierung, Umbau	3	Entscheidung im Rahmen der Untersuchungen zur Qualifizierung kommunaler Gemeinbedarfsstandorte; zzt. 1 WE vermietet	250,0	Gemeindehaushalt

Rangfolgestufen:

1: kurzfristig
2: mittelfristig
3: langfristig

Erläuterungen: RiLi KStB Bbg: Richtlinie des Minist. f. Infrastruktur u. Landwirtschaft für die Förderung von Investitionen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in den Gemeinden des Landes Brandenburg - Teil kommunaler Straßenbau
KAG-Beiträge: Beiträge gemäß Straßenausbaubeitragssatzung der Gemeinde Zeuthen (KAG = Kommunalabgabengesetz)

- Betrachtet werden nur die Straßen(abschnitte) im Plangebiet. Kostenschätzung ohne Kostenanteil Regenwasserkanäle.

- Eine niedrige Rangfolge bedeutet nicht, dass planerische Vorbereitungen oder vorgezogene Teilmaßnahmen nicht schon vorab durchgeführt werden sollten (z.B. Vorplanungen, Möblierung, Erneuerung der Straßenbeleuchtung, Gehwegeinstandsetzung etc.).

- Neu aufgelegte Förderprogramme sind zu beobachten und ggf. zur Finanzierung heranzuziehen (z. B. EU-Förderperiode 2014-2017 für die Programme EFRE, ELER).

Tab.: Kommunale Maßnahmen: Rangfolge, Kosten, Finanzierung

Gemeinde Zeuthen | Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Miersdorf | EWS | 31.03.2013

DRUCKSACHE

DER GEMEINDEVERTRETUNG ZEUTHEN

Sitzung am: 29.05.2013
Beschluss-Nr. 21-05/13

Beschlussvorlage

Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Miersdorf - Beschluss des Rahmenplanes

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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])
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 16], S. 1)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S.350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)
- Beschluss der Gemeindevertretung Zeuthen Nr. 51-09/10 vom 01.09.2010

Begründung:

Gemäß Beschluss 51-09/10 vom 01.09.2010 der Gemeindevertretung Zeuthen wurde für das Ortszentrum Miersdorf ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet. Die Bearbeitung erfolgte parallel zur Überarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes Zentrum Zeuthen.

Durch den städtebaulichen Rahmenplan soll für die Gemeinde eine Handlungsgrundlage für die städtebauliche Entwicklung im Zentrum Miersdorf in den kommenden 10 bis 15 Jahren geschaffen werden. Der städtebauliche Rahmenplan enthält entsprechende Planungsvorschläge und Maßnahmeempfehlungen. Er soll unter anderem die Grundlage bilden für die Aufstellung von Bauleitplänen, für die Prioritäten und die Vorbereitung kommunaler Investitionen, für die Beantragung von Fördermitteln und für die Beratung von Bürgern und Investoren. Damit kann der städtebauliche Rahmenplan einen gezielten und effektiven Mitteleinsatz der Gemeinde unterstützen und Anstöße für private Investitionen im Zentrum Miersdorf geben.

Die Bearbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes erfolgte schrittweise. Zwischenergebnisse wurden im Ausschuss für Ortsentwicklung beraten. Die Ergebnisse der Abwägung über die Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung wichtiger Behörden sind in den städtebaulichen Rahmenplan eingeflossen.

Nunmehr kann der städtebauliche Rahmenplan als Selbstbindung durch die Gemeindevertretung beschlossen werden und bildet künftig einen Handlungsrahmen für die Arbeit der Gemeindeverwaltung.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen beschließt den "Städtebaulichen Rahmenplan Zentrum Miersdorf" (Stand 31.03.2013) als Grundlage für die weitere Entwicklung des Miersdorfer Ortszentrums.

Anlage:

- Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Miersdorf, Stand 31.03.2012

Zeuthen, 05.04.2013

Einreicher: Bürgermeisterin, Amt für Ortsentwicklung

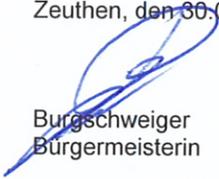
Im Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur beraten und empfohlen am: 16.04.2013

Im Hauptausschuss beraten und empfohlen am: 16.05.2013

Ergebnis der GVT:

X	beschlossen
	abgelehnt
	zurückgezogen

Zeuthen, den 30.05.2013


Burgschweiger
Bürgermeisterin



Ergebnis der GVT:

<input checked="" type="checkbox"/>	beschlossen
<input type="checkbox"/>	abgelehnt
<input type="checkbox"/>	zurückgezogen

DRUCKSACHE

DER GEMEINDEVERTRETUNG ZEUTHEN

Sitzung am: 29.05.2013
Beschluss-Nr.: 26-05/13

Beschlussvorlage

Änderung der Besetzung der Ausschüsse

Rechtsgrundlagen:

- Geschäftsordnung der GV § 3 (2)
- Gesetz zur Reform der Kommunalverfassung und zur Einführung der Direktwahl der Landräte sowie zur Änderung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz – KommRRefG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 in der jeweils geltenden Fassung

Begründung:

Herr Ulrich Hermenau, sachkundiger Einwohner im Ausschuss für Haushalt, Finanzen, Ordnung Sicherheit und kommunales Eigentum wird seine Tätigkeit im Ausschuss aufgeben.

Als Nachrücker für Herrn Hermenau schlägt die Fraktion „Die Linke“, Herrn Klaus Böhme vor.

Gemäß § 43 Abs. 4 des Brandenburgischen Kommunalverfassung kann die Gemeindevertretung Einwohner, die nicht gem. § 12 des Brandenburgischen Kommunalwahlgesetzes an der Mitgliedschaft in der Vertretung gehindert und nicht Mitglied der Gemeindevertretung sind, zu beratenden Mitgliedern ihrer Ausschüsse berufen. (sachkundige Einwohner)

Beschlussvorschlag:

Die Fraktion Die Linke, benennt als Nachfolger für Herrn Ulrich Hermenau im Ausschuss für Haushalt, Finanzen, Ordnung, Sicherheit und kommunales Eigentum, Herrn Klaus Böhme als sachkundigen Einwohner.

Zeuthen, den 17.05.2013

Einreicher: Fraktion Die Linke

Zeuthen, den 30.05.2013

Burgschweiger
Bürgermeisterin



Ergebnis der GVT:

X	beschlossen
	abgelehnt
	zurückgezogen

Sitzung am: 29.05.2013
 Beschluss-Nr.: 27-05/13

Beschlussvorlage

Aufhebung des Denkmalschutzes für den Güterboden

Rechtsgrundlagen:

- Gesetz zur Reform der Kommunalverfassung und zur Einführung der Direktwahl der Landräte sowie zur Änderung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz – KommRRRefG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 in der derzeit geltenden Fassung

Begründung:

Anfang 2000 wurde der Güterboden von der Deutschen Bahn gekauft zusammen mit der Ladezufahrtsstraße. Auf ihr befand sich vorher ein Lagerplatz des Kohlehandels. Ziel war die Schaffung weiterer Parkmöglichkeiten auf der Zufahrtsstraße als Ersatz für den Parkplatz an der Schulstraße, für den die „Kastanienpassagen“ geplant waren. Dieser Plan wurde nicht realisiert.

Das 2008 beschlossene Nutzungskonzept des Güterbodens für die Arbeit der Senioren (Ersatz für Generationstreff) und der Heimatfreunde (Ersatz für Heimatstube) wurde nicht umgesetzt. Dafür wird von der Verwaltung jetzt die Nutzung als Bürger- und Vereinshaus vorgeschlagen und es werden zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten aufgezählt, die aber in sich kein schlüssiges, allseits befriedigendes Konzept darstellen. Dies umso weniger, als wir in Zeuthen zahlreiche Gebäude und Räumlichkeiten haben, die diesen Zweck ebenso erfüllen können

Ein wesentliches Hemmnis stellt für eine optimale Gestaltung des Bahnhofsumfeldes der Denkmalschutz dar, der einen Abriss oder auch einer private Nutzung des Güterbodens verhindert. In der Denkmalliste des Landkreises Dahme Spreewald findet sich folgende Eintragung:

„Bahnhof Zeuthen, bestehend aus Stationsgebäude einschließlich Zugangstreppe, Bahnsteig mit Überdachung, Personentunnel mit östlichem Zugang und westlichem Doppelzugang mit Pavillon sowie Güterschuppen mit Kopframpe und Ladezufahrtsstraße“.

Mit der Neugestaltung des Bahnhofszugangs soll im nächsten Jahr begonnen werden. Dabei wird von dem Bestehenden ohnehin abgewichen. Es sollte daher umgehend geprüft werden, ob eine Aufhebung des Denkmalschutzes in diesem Zusammenhang möglich ist.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Zeuthen beauftragt die Bürgermeisterin, alle Möglichkeiten der Aufhebung des Denkmalschutzes für den Güterboden zu überprüfen.

Zeuthen, den 17.05.2013
 Einreicher: Fraktion CDU

Zeuthen, den 30.05.2013

Burgschweiger
 Bürgermeisterin



Ergebnis der GVT:

X	beschlossen
	abgelehnt
	zurückgezogen