

DRUCKSACHE

DER GEMEINDEVERTRETUNG ZEUTHEN

Sitzung am: 11.12.2013
Beschluss-Nr.: 54-12/13

Beschlussvorlage:

Beschluss der Haushaltssatzung der Gemeinde Zeuthen für das Haushaltsjahr 2014

Rechtsgrundlagen:

- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.2007 in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über die Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplans der Gemeinden (Kommunale Haushalts- und Kassenverordnung – KomHKV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Februar 2008 in der jeweils geltenden Fassung

Begründung:

Gemäß § 65 BbgKVerf besteht für die Gemeinde die Pflicht, für jedes Haushaltsjahr eine Haushaltssatzung zu erlassen, die in öffentlicher Sitzung durch die Gemeindevertretung beraten und beschlossen wird und gemäß § 67 (4) BbgKVerf der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen ist. Die Haushaltssatzung enthält nach § 65 (2) BbgKVerf für den Ergebnis- und den Finanzhaushalt folgende Festsetzungen:

1. Der **Ergebnishaushalt** (einschließlich geplanter Abschreibungen) umfasst ordentliche und außerordentliche Erträge in Höhe von 18.802.100 € sowie ordentliche und außerordentliche Aufwendungen in Höhe von 18.628.700 € und ist um 173.400 € in den Erträgen höher als in den Aufwendungen und somit ausgeglichen.
2. Der **Finanzaushalt**, der den gesamten Geldfluss der Gemeinde widerspiegelt, umfasst Einzahlungen in Höhe von 20.144.300 € und Auszahlungen in Höhe von 20.273.100 €. Die Deckung der Mehrauszahlungen in Höhe von 128.800 € erfolgt aus dem Rücklagenbestand der Gemeinde Zeuthen. Für Investitionen sind Auszahlungen in Höhe von 2.963.000 € und Einzahlungen aus Zuweisungen und Beiträgen in Höhe von 2.484.000 € vorgesehen.
3. Für die Deckung der investiven Auszahlungen des Haushaltsjahres 2014 ist **keine Neukreditaufnahme** vorgesehen.
4. Eine **Verpflichtung** zur Leistung von Investitionsausgaben in den folgenden Haushaltsjahren wird mit dem vorgelegten Haushaltplan in Höhe von insgesamt 400.000 € eingegangen. Das betrifft den 4. Bauabschnitt des Ausbaus der Straßen im Falkenhorst mit 200.000 €, den Gehwegausbau im Brandenburger Viertel mit 140.000 € und den Bau des Dükers in der Goethestraße mit 60.000 €.
5. Der Höchstbetrag der **Kassenkredite**, die zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben in Anspruch genommen werden dürfen, wird wie im Vorjahr auf 500.000 € festgesetzt.
5. Die **Hebesätze** der Gemeinde werden wie folgt festgesetzt:

a)	für Grundsteuern	
	Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) auf	250 v. H.
	für Grundsteuer B (Grundstücke) auf	365 v. H.
	der Steuermessbeträge	
b)	für Gewerbesteuern auf	350 v. H.
	der Steuermessbeträge	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Zeuthen beschließt die Haushaltssatzung der Gemeinde Zeuthen für das Haushaltsjahr 2014 mit ihren Anlagen.

Einreicher: Bürgermeisterin/Kämmerin
Beraten und empfohlen im Hauptausschuss am:

Zeuthen, den 21.11.2013

Burgschweiger
Bürgermeisterin

- Siegel -

Ergebnis der GVT:

☐	beschlossen
☐	abgelehnt
☐	zurückgezogen

DRUCKSACHE

DER GEMEINDEVERTRETUNG ZEUTHEN

Sitzung am: 11.12.2013
Beschluss-Nr.: 55-12/13

Beschlussvorlage:

Mandatswechsel in der Fraktion Bürger für Zeuthen

Rechtsgrundlagen:

- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)

Begründung:

Hat die Gemeindevertretung mehrere Mitglieder eines Gremiums zu bestellen oder vorzuschlagen, werden die Mitglieder und ihre Vertreter nach der Vorschrift des § 41 BbgKVerf gewählt, soweit nicht gesetzlich etwas anderes bestimmt ist oder die Gemeindevertretung einstimmig ein anderes Verfahren beschließt. Die Sitze werden aufgrund von Vorschlägen der Fraktionen verteilt.

Jede Fraktion kann einen oder mehrere Stellvertreter benennen. Diese können in dem jeweiligen Gremium jedes von der Fraktion vorgeschlagene Mitglied vertreten. Scheidet ein Mitglied aus, so geht der Sitz auf den in der Reihenfolge ersten Vertreter über.

Die Gemeindevertretung entscheidet über die Mitglieder einschließlich der Stellvertreter durch offenen Wahlbeschluss. Sie ist an die Vorschläge der Fraktionen gebunden (deklaratorischer Beschluss).

Frau Gabriele Kernbaum hat mit sofortiger Wirkung ihr Mandat als Gemeindevertreterin der Gemeinde Zeuthen niedergelegt und scheidet somit mit der heutigen Dezembersitzung 2013 aus der Gemeindevertretung aus.

Die Fraktion der Bürger für Zeuthen benennt Herrn Dr. Horst Fincke zum Nachfolger.

Da Herr Dr. Fincke die Frist hat verstreichen lassen, in der er Annahme oder Ablehnung bestätigen muss, gilt das Mandat automatisch als angenommen.

Beschlussvorschlag:

Mit Verzicht von Frau Gabriele Kernbaum auf ihr Mandat in der Gemeindevertretung geht das Mandat in der Reihenfolge der Ersatzpersonen auf Herrn Dr. Horst Fincke über.

Zeuthen, den 06.11.2013

Einreicher: Fraktion der Bürger für Zeuthen

Im Hauptausschuss beraten und empfohlen am:

Zeuthen, den 12.12.2013

Burgschweiger
Bürgermeisterin

- Siegel -

Ergebnis der GVT:

☐	beschlossen
☐	abgelehnt
☐	zurückgezogen

DRUCKSACHE

DER GEMEINDEVERTRETUNG ZEUTHEN

Sitzung am: 11.12.2013
Beschluss-Nr.: 56-12/13

Beschlussvorlage:

Berufung des Wahlleiters und seines Stellvertreters für das Wahlgebiet Zeuthen während der Wahlperiode 2013 bis 2018

Rechtsgrundlagen:

- Gesetz über die Kommunalwahlen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Kommunalwahlgesetz - BbgKWahlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Januar 2008 , in der derzeit geltenden Fassung
- Brandenburgische Kommunalwahlverordnung (BbgKWahlV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2008 , in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz zur Reform der Kommunalverfassung und zur Einführung der Direktwahl der Landräte sowie zur Änderung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz – KommRRRefG) vom 18. Dezember
- Verordnung über den Wahltag und die Wahlzeit der landesweiten Kommunalwahlen 2008 (KwahltagV 2008) vom 04.02.2008 (GVBl. II, Nr. 4, S. 38)

Begründung:

Gemäß § 15 des Brandenburgischen Kommunalwahlgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.01.2008 und § 2 der Brandenburgischen Kommunalwahlverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2008 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 der Verordnung über den Wahltag und die Wahlzeit der landesweiten Kommunalwahl vom 04.02.2008, sind der Wahlleiter und sein Stellvertreter für ein Wahlgebiet zu berufen.

Aufgabe des Wahlleiters ist die Gewährleistung der Vorbereitung und Durchführung der Wahlen entsprechend den Vorschriften des Brandenburgischen Kommunalwahlgesetzes und der Brandenburgischen Kommunalwahlverordnung.

Die Amtszeit der derzeitigen Wahlleiterin Frau Regina Wilke, läuft ab der Wahlperiode 2013 aus. Dem zufolge ist für eine neue Wahlperiode von 5 Jahren, 2013 bis 2018 , erneut ein Wahlleiter und ein Stellvertreter zu berufen.

Frau Christa Schindler, wohnhaft in Zeuthen, Waldpromenade 43 hat sich bereit erklärt, dieses Ehrenamt in der Gemeinde Zeuthen anzutreten.

Als Stellvertreterin schlage ich Frau Monika Schrobback, Mitarbeiterin der Gemeindeverwaltung im Geschäftsbereich der Bürgermeisterin, vor.

Beide bieten die uneingeschränkte Gewähr für eine ordnungsgemäße und unparteiische Wahrnehmung des Amtes der Wahlleiterin und seines Stellvertreters. Als Gemeindebedienstete ist Frau Schrobback zur Verschwiegenheit über die ihr bei der amtlichen Tätigkeit bekannt gewordenen Tatsachen, insbesondere über alle dem Wahlgeheimnis unterliegenden Angelegenheiten verpflichtet.

Frau Schindler wird dahingehend in Vorbereitung auf ihre verantwortungsvolle Tätigkeit belehrt und geschult.

Der letzte Termin für die Berufung eines Wahlleiters und seines Stellvertreters ist der 24.12.2013 um die 5-Monatsfrist einhalten zu können. Sollte sich die Gemeindevertretung vorbehalten, andere Vorschläge für das Amt des Wahlleiters und dessen Stellvertreters einzubringen, ist eine außerordentliche Gemeindevertretersitzung unumgänglich.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Zeuthen beruft gemäß § 15 des Brandenburgischen Kommunalwahlgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.01.2008 und § 2 Abs. 1 der Brandenburgischen Kommunalwahlverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2008 in Verbindung mit § 1 der Verordnung über den Wahltag und die Wahlzeit vom 04.02.2008 Frau Christa Schindler zur Wahlleiterin und Frau Monika Schrobback zu ihrer Stellvertreterin für das Wahlgebiet Zeuthen während der Wahlperiode 2013 bis 2018.

Zeuthen, den 19.11.2013

Einreicher: Bürgermeister

Im Hauptausschuss beraten und empfohlen am:

Ergebnis der GVT:

☐	beschlossen
☐	abgelehnt
☐	zurückgezogen

DRUCKSACHE

DER GEMEINDEVERTRETUNG ZEUTHEN

Sitzung am: 19.11.2013
Beschluss-Nr. 57-12/13

Beschlussvorlage

Beschluss zur Einleitung des Verfahrens der 2. Änderung und Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Forstweg/ Ecke Goethestraße 37"

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)
- 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)
-

Begründung:

Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Forstweg/ Ecke Goethestraße 37" wurde am 09.02.2011 durch die Gemeindevertretung beschlossen und am 16.03.2011 rechtskräftig. Der jetzige Mieter will trotz der planerisch vorbereiteten Erweiterung des Supermarktstandortes den Mietvertrag nicht verlängern. Daher plant die Grundstückseigentümerin, die Wolf Liegenschaften GbR, die Erweiterung des Standortes, um mit einem anderen Mieter den Standort als Supermarkt weiterführen zu können.

Inwieweit das Verfahren unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt wird, wird in einem gesonderten Gutachten geklärt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Zeuthen beschließt, den Vorhaben- und Erschließungsplan "Forstweg/ Ecke Goethestraße 37" in der Fassung der 1. Änderung vom 09.02.2011, rechtskräftig seit 16.03.2011 zu ändern und zu ergänzen. Die Ergänzung betrifft die Einbeziehung des Flurstückes 38 der Flur 11, Gemarkung Zeuthen (Goethestraße 36).

Ziel der Planänderung ist der Erhalt des Nahversorgungsstandortes Goethestraße 37/ Ecke Forstweg innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Zeuthen.

Zeuthen, den 30.10.2013

Einreicher: Bürgermeisterin, Amt für Ortsentwicklung

Im Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur beraten und empfohlen am: 19.11.2013

Im Hauptausschuss beraten und empfohlen am: 28.11.2013

Zeuthen, den

Burgschweiger
Bürgermeisterin

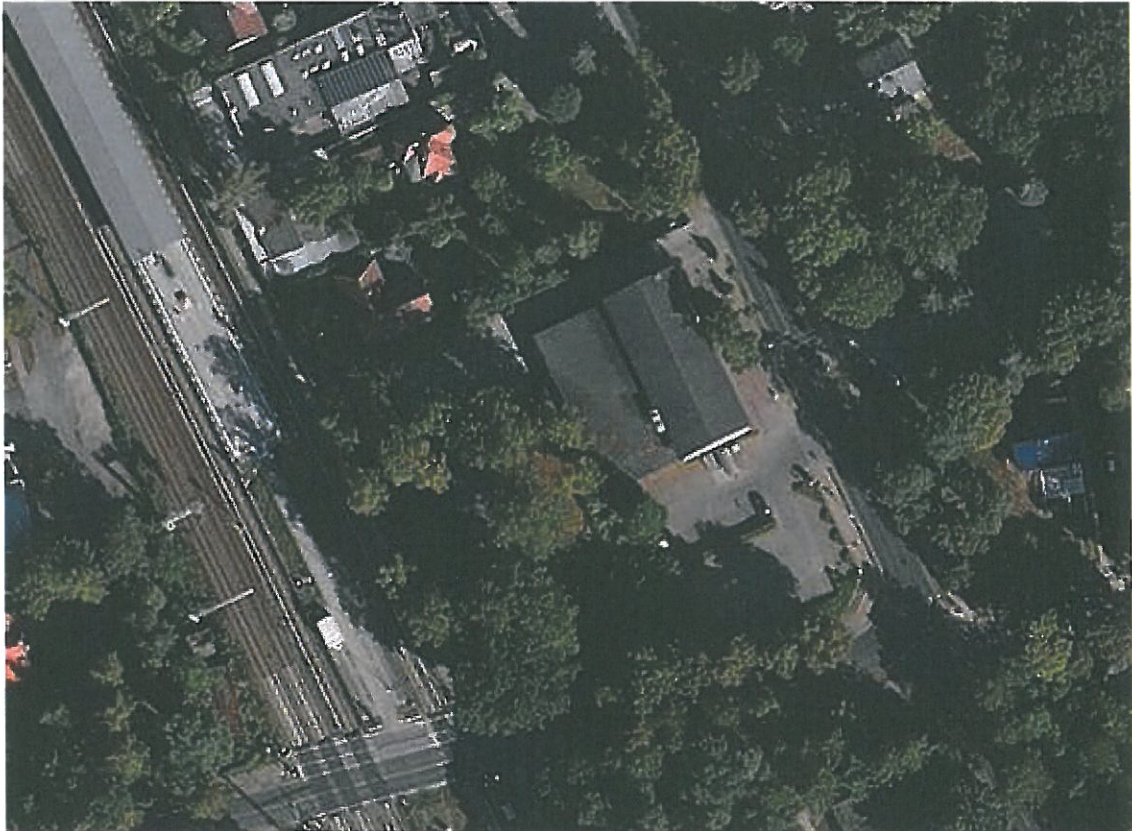
- Siegel -

Ergebnis der GVT:

☐	beschlossen
☐	abgelehnt
☐	zurückgezogen

Projekt: **Erweiterung Supermarkt**
Goethestraße 37 / Ecke Forstweg in Zeuthen
2. Änderung und Ergänzung

Leistungsphase: **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**



Quelle: bing-maps 2013

Vorhabenträger: **Wolf Liegenschaften**

Ansprechpartner: EWS Stadtсанierungsgesellschaft mbH Berlin
Herr Schmidt

Entwurfsplanung: **Architektur- und Ingenieurgesellschaft Habermann**

Ansprechpartner: Herr Habermann

Fachplanung: **Subatzus & Bringmann GbR**

Projektleitung: **Büro für Baumbegutachtung und Landschaftsarchitektur**
Herr Subatzus

Projekt: **Vorhaben- und Erschließungsplan**
Goethestraße 37 / Ecke Forstweg in Zeuthen
2. Änderung und Ergänzung

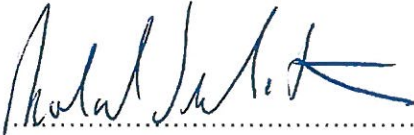
Leistungsphase: **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

Vorhabenträger: **Wolf Liegenschaften**
Grundstücke Zeuthen
Wannseestr. 20, 14532 Stahnsdorf

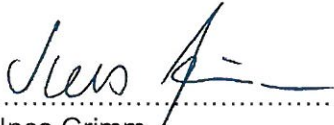
Entwurfsplanung: **Architektur- und Ingenieurgesellschaft Habermann**
Am Kirchplatz 1, 03228 Finsterwalde

Fachplanung: **Subatzus & Bringmann GbR**
Büro für Baumbegutachtung und Landschaftsplanung
Lindenstraße 31, 01983 Dörrwalde

Projektleitung:


.....
Roland Subatzus
Landschaftsarchitekt
öbv SV

Bearbeitung:


.....
Ines Grimm
Dipl.-Ing. Landespflege

Abgabedatum: **19. November 2013**
Änderungsdatum:

Die Dokumentation ist Eigentum des Auftraggebers. Sie darf ohne Zustimmung des Urhebers weder veröffentlicht, noch vervielfältigt (auch nicht auszugsweise) oder für einen anderen als den vereinbarten Zweck benutzt werden. Die Weitergabe der Dokumentation an Dritte bedarf der Zustimmung des Urhebers und Auftraggebers. Ein Exemplar der Dokumentation wird beim Auftragnehmer (Urheber) hinterlegt.

INHALTSVERZEICHNIS

0	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	4
0.1	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	4
0.2	ABGRENZEN DES UNTERSUCHUNGSBEREICHS	4
0.3	ÜBERSICHT ÜBER VORHANDENE UNTERLAGEN	6
0.4	ÜBERBLICK ÜBER FEHLENDE DATEN	6
1	MERKMALE DES VORHABENS	7
1.1	GRÖÖE DES VORHABENS	7
1.2	NUTZUNG UND GESTALTUNG VON WASSER, BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	8
1.3	ABFALLERZEUGUNG	8
1.4	UMWELTVERSCHMUTZUNG UND BELÄSTIGUNGEN	8
1.5	UNFALLRISIKO	8
2	STANDORT DES VORHABENS	9
2.1	AKTUELLE NUTZUNG DES GEBIETES	9
2.2	NATURRAUMAUSSTATTUNG	9
2.3	SCHUTZGEBIETE	10
3	BEURTEILUNG DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN	11
3.1	WIRKFAKTOREN	11
3.2	EINGRIFFSSCHWERE	11
3.3	FAZIT	12
4	LITERATURVERZEICHNIS	13

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersicht zur Lage des Vorhabensbereiches (Quelle: google maps)	5
Abbildung 2: Amtlicher Lageplan zum VE-Plan Zeuthen (Salzmann 2013)	5
Abbildung 3: Aktueller Entwurf (Architekturbüro Habermann 2013)	7

0 Anlass und Aufgabenstellung

0.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, einen vorhandenen Einkaufsmarkt mit einer Verkaufsfläche von derzeit unter 800 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Ziel der 2. Änderung und Ergänzung des VE-Planes ist es, langfristig den Einzelhandelsstandort im Zentrum der Ortslage zu erhalten. In einem ersten Änderungs- und Ergänzungsverfahren 2010-11 wurde bereits für eine Erweiterung des Einzelhandelsmarktes Baurecht geschaffen sowie darauf folgend im Januar 2013 eine Baugenehmigung für das damalige Vorhaben erwirkt.

Die aktuelle Planung sieht die Einbeziehung des nördlich angrenzenden Flurstücks 38 sowie eine **Gesamtverkaufsfläche** von ca. **1.650 m²** vor. Dies sind erhebliche Planungsänderungen, welche eine erneute Klärung der Verfahrensform für den geplanten Einkaufsmarkt erforderlich machen.

Für die geplante Festsetzung einer Verkaufsfläche von ca. 1.650 m² ist gemäß Nr. 18.6.2 Anlage 1 UVPG die allgemeine **Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG** erforderlich. Die Anlage 2 des UVPG regelt die Inhalte der geforderten Vorprüfung des Einzelfalls. Im Rahmen der Einzelfallprüfung ist zu klären, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu berücksichtigen wären. Dabei ist einzubeziehen, inwieweit Umweltauswirkungen durch vom Vorhabenträger vorgesehene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden.

Nur wenn durch die 2. Änderung und Ergänzung des VEP die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nicht begründet wird, ist eine Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gegeben.

0.2 Abgrenzen des Untersuchungsbereichs

Die Ortschaft Zeuthen liegt südlich des Großraums Berlin und ist dem Landkreis Dahme-Spreewald zugeordnet.

Nachbargemeinden von Zeuthen sind Eichwalde im Norden, Berlin Schmöckwitz im Nordosten, Schulzendorf und Schönefeld im Westen, Wildau im Süden und Königs Wusterhausen im Südosten.

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt im Zentrum von Zeuthen. Begrenzt wird das Plangebiet im Osten von der Goethestraße (L401) und im Süden durch die Forstweg (L402) mit direkter Verbindung zum Berliner Ring. Im Westen des Grundstücks befindet sich der S-Bahnhof von Zeuthen.

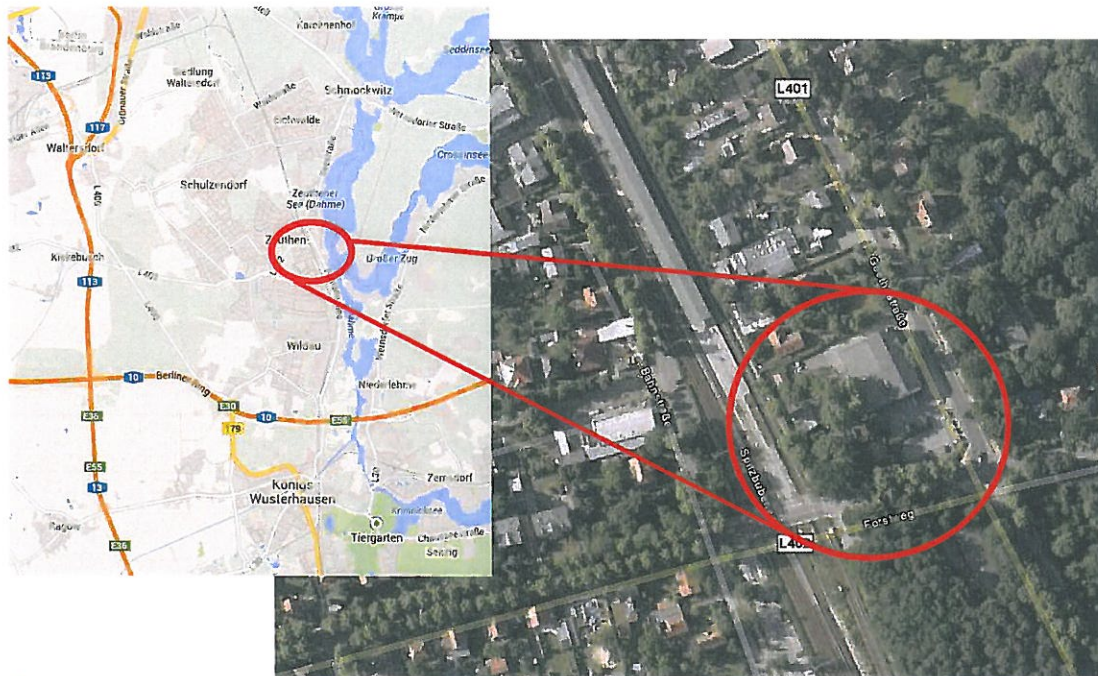


Abbildung 1: Übersicht zur Lage des Vorhabensbereiches (Quelle: google maps 2013)

Aufgrund der innerörtlichen Lage des VE-Gebietes beschränkt sich das Untersuchungsgebiet auf den im amtlichen Lageplan dargestellten Vorhabensbereich.

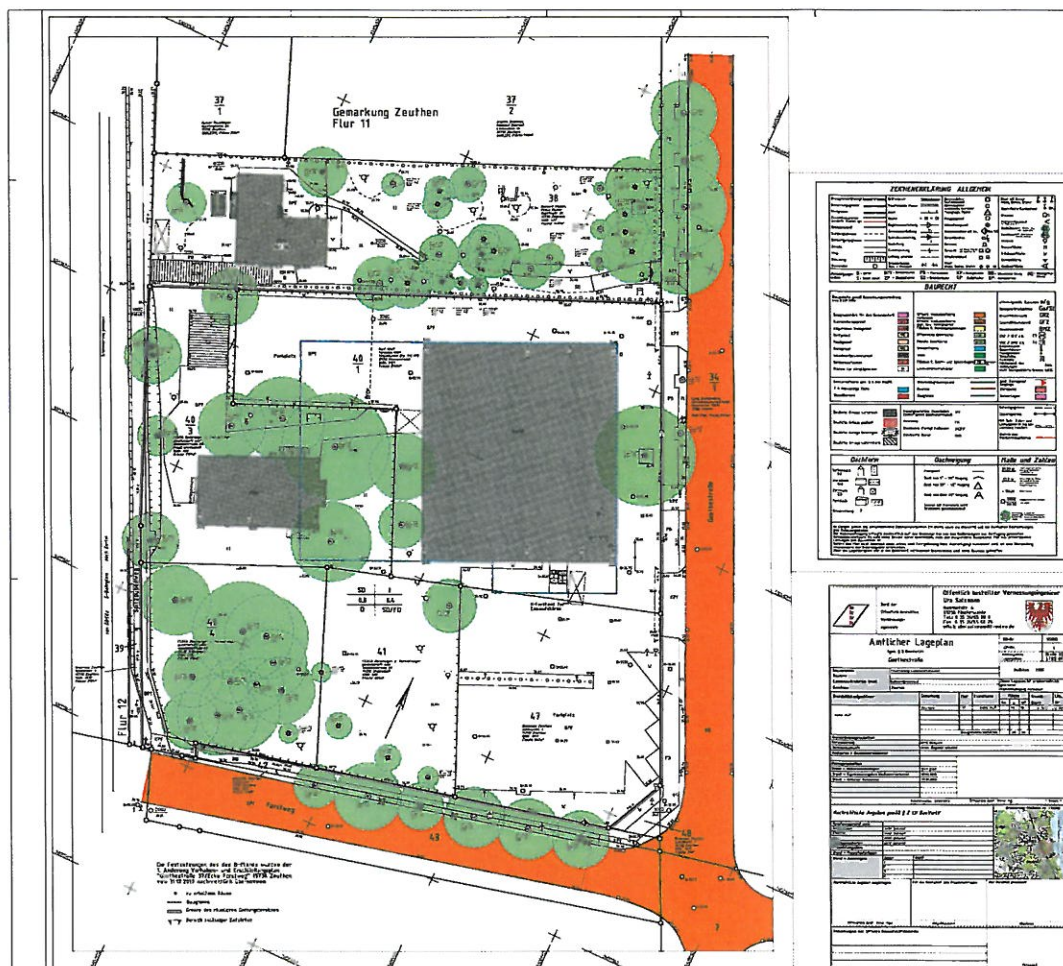


Abbildung 2: Amtlicher Lageplan zum VE-Plan Zeuthen (Salzmann 2013)

0.3 Übersicht über vorhandene Unterlagen

Für den Untersuchungsraum lagen folgende Unterlagen zur Auswertung vor:

- Entwurfsplanung. Stand 09-2013 (Architekturbüro Habermann)
- Digitale Daten des MUGV (Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg) zu den umliegenden Schutzgebieten sowie betroffenen Schutzgütern (online-Kartendienste des Landes Brandenburg)
- Digitale Daten des LBGR (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen. Stand Berichtigung 08-2012
- Lärmgutachten. Stand 11-2013 (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH)
- Gutachten Fledermäuse und Vögel. Stand 10-2010 (Natur und Text)
- Faunistische Begutachten. Stand 11-2013 (Natur und Text)

0.4 Überblick über fehlende Daten

Für eine UVP-Einzelfallprüfung sind die vorliegenden Daten ausreichend.

1 Merkmale des Vorhabens

1.1 Größe des Vorhabens

Im Zuge der Überplanung des Grundstückes ist vorgesehen die vorhandenen Gebäude abzureißen und einen neuen Gebäudekomplex zu errichten. Südlich des geplanten Einkaufsmarkts werden die Stellflächen neu ausgerichtet.

Der vorhandene Großbaumbestand im südwestlichen Geltungsbereich bleibt erhalten. Gleiches gilt für den Großbaumbestand entlang der Goethestraße und der Forststraße.

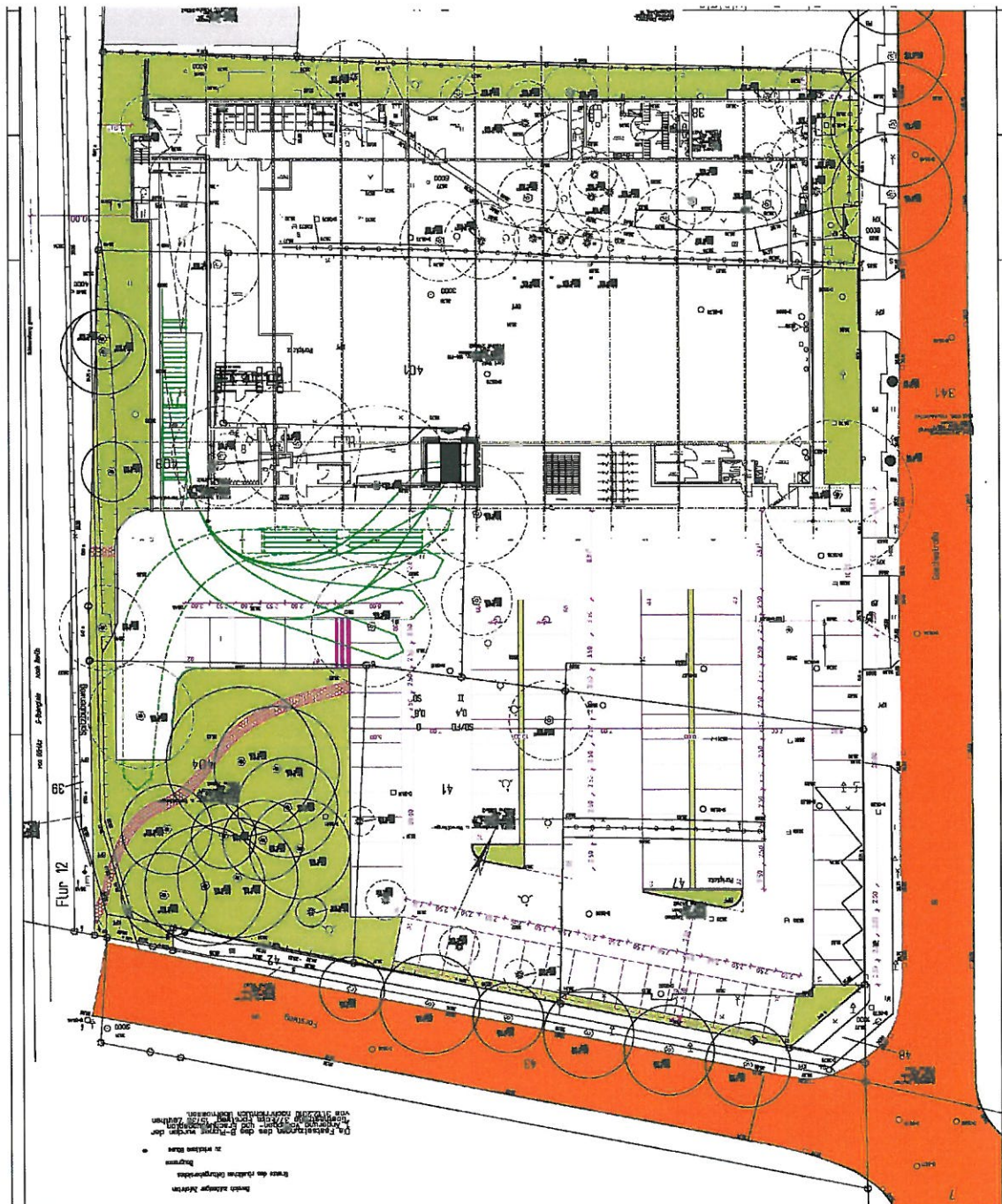


Abbildung 3: Aktueller Entwurf (Architekturbüro Habermann 2013)

Das Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) für das Sondergebiet soll wie folgt festgesetzt werden:

- Grundflächenzahl: 0,8
- Geschößflächenzahl: 0,4

Der neue Markt soll eine Verkaufsfläche von ca. 1.650 m² und Öffnungszeiten von maximal 6.00 bis 22.00 Uhr aufweisen.

1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

1.3 Abfallerzeugung

Die Abfallentsorgung ist gesichert durch die Satzung über die Abfallentsorgung, in der die ordnungsgemäße Bereitstellung des Sperrmülls und der Restabfälle geregelt ist. Es ist mit keinen über die normale Nutzung hinausgehenden Abfallerzeugnissen zu rechnen.

1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Zum Vorhaben wurde ein Lärmgutachten erstellt (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH11-2013).

Im Ergebnis des Gutachtens wird festgestellt, dass durch das Vorhaben die Lärmgrenzwerte nicht überschritten werden.

1.5 Unfallrisiko

Das geplante Bauvorhaben stellt keine Unfallrisiken für die Schutzgüter dar, da nur allgemein zulässige Stoffe und Technologien verwandt werden.

2 Standort des Vorhabens

2.1 Aktuelle Nutzung des Gebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum von Zeuthen und fügt sich in das durch gemischte und Wohnnutzung geprägte Ortsbild ein. Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Straßen. Die Medien Energie, Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas und Telekommunikation sind vorhanden.

Im Vorhabensbereich befinden sich aktuell ein Einzelhandel mit Parkflächen sowie ein Grundstück mit Wohnhaus und Gartenfläche. Weiterhin wird das Grundstück durch einen Großbaumbestand, überwiegend Linde, vereinzelt Ahorn und Robinie, sowie zwei Nebengebäude geprägt.

Die umliegenden Nutzungen werden durch Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete gekennzeichnet. Das Plangebiet liegt an zwei Landstraßen (L401 und L402) und grenzt unmittelbar an den S-Bahnhof Zeuthen an.

2.2 Naturraumausstattung

2.2.1 Naturräumliche Einordnung

Die Gemeinde Zeuthen befindet sich mit der Untereinheit „Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung“ in der naturräumlichen Region „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“. Unmittelbar westlich angrenzend liegt die Region „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“ mit der Untereinheit „Teltowplatte“.

Die Untereinheit „Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung“ wird durch ebene bis flache Talsandflächen mit Dünen und Rinnentälern und mehr oder weniger breiten feuchten Talniederungen in 30-45 m Höhe üNN, sowie kleinen flachwelligen bis hügeligen Inseln, lokal bis 85m Höhe charakterisiert.

Vorherrschend sind ausschließlich Sandböden, die in den Niederungen stellenweise anmoorig ausgeprägt sind.

Wichtigste Flüsse der Region sind Spree und Dahme mit vielen durch kleine Gewässer und Seen verbundenen Flussarmen. Größere Teile des Spreetals sind überschwemmungsgefährdet. In den Niederungen herrscht oberflächennahes Grundwasser vor.

Als heutige potentiell natürliche Vegetation (HpnV) wird für die angrenzenden unbebauten Niederungsbereiche Straußgras-Eichenwald bzw. Drahtschmielen-Eichenwald im Komplex mit Straußgras-Eichenwald, für die westlich angrenzenden Bereiche der Teltowplatte Hainrispengras-Winterlinden-Hainbuchenwald angegeben.

2.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser

Im Vorhabensbereich herrschen nach LBGR überwiegend podsolige, vergleyte Regosole und podsolige Gley-Regosole vor. Weiterhin sind ein ganzjährig hoher Grundwasserstand (3-4 m unter GOK) sowie ein Speichervermögen von 5-10 cmol/kg (vergleichsweise hoch) und ein Ertragspotential von 30-50 (gering) charakteristisch.

Im Gemeindegebiet liegen die Geländehöhen bei ca. 34 m über HN, im Plangebiet liegen sie bei ca. 35,50 - 36,50 m über HN.

Damit liegen Boden- und Wasserverhältnisse allgemeiner Bedeutung vor.

2.2.3 Schutzgüter Klima und Luft

Das Klima im Projektraum wird dem kontinental geprägten Binnenklima zugeordnet. Dieses wird durch trockenkalte Winter und heiße Sommer mit vergleichbar geringen Niederschlägen charakterisiert.

- Jahresmitteltemperatur 8-9,5°C (18,0°C im Juli, -1 ,0 bis +0,5°C im Januar)
- Jahressumme Niederschläge 510-600 mm

Das Schutzgut wird im großen Maße von der aktuellen Flächennutzung bzw. den vorhandenen Biotoptypen beeinflusst. Für das Bearbeitungsgebiet sind keine besonderen Klimafunktionen ausgewiesen. Aus umgebenden Flächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen bekannt.

Damit liegen Klima-/Luftverhältnisse allgemeiner Bedeutung vor.

2.2.4 Schutzgüter Arten und Biotope

Lebensraumstrukturen

Im Rahmen der vorliegenden Kartierung des Landes Brandenburg ist die Fläche als Siedlung/Verkehr/Industriestandort eingestuft. Die bestehende Nutzung als Lebensmittelmarkt bedingt einen hohen Versiegelungsgrad durch Gebäudebestand und Stellflächen.

Der vorhandene Markt besteht aus einem zweistöckigen Hauptgebäude mit Dachboden sowie einem flachen Anbau. Keller sind nicht vorhanden. Westlich des Marktes befindet sich ein weiteres Gebäude, das unbewohnt ist. Es handelt sich hierbei um einen zweistöckigen Backsteinbau. Ein Dachboden ist nicht vorhanden. Der Keller ist halbunterirdisch. Auf dem nördlich des Marktes gelegenen Grundstück (Flurstück 38) sind weitere Gebäude vorhanden. Hier befinden sich ein zweistöckiges, teilunterkellertes Einfamilienhaus (teilweise ausgebautes Dachgeschoss) sowie südlich angrenzend eine Garage, und westlich angrenzend mehrere Schuppen. (Natur und Text 2010/2013)

Die Freiflächen des Vorhabensbereiches werden durch zwei Großbaumgruppen (überwiegend Linde) im südwestlichen Bereich sowie den Baumbestand auf dem nördlichen Flurstück 38 gegliedert. Weiterhin werden die südlich angrenzende Forststraße und die östlich angrenzende Goethestraße von straßenbegleitenden Großbäumen (Linde) gesäumt.

Südlich des Forstwegs schließt ein Feldgehölz aus überwiegend Kiefer und Robinie an. Weitere Biotopstrukturen sind im Maßnahmenumfeld nicht registriert.

Arten

Zum Vorhaben wurden zwei faunistische Gutachten erstellt, die sich speziell mit dem Potenzial an Brut- und Lebensstätten für Fledermäuse und Brutvögel in den vorhandenen Gebäuden und im Baumbestand beschäftigen.

Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass aktuell keine relevanten Fledermausquartiere vorhanden sind und vorhandene Baumhöhlenquartiere/Nisthilfen augenscheinlich zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht besetzt waren.

Dies schließt aber ein Vorkommen der genannten Artengruppen im Baum- und Gebäudebestand zum Realisierungszeitpunkt nicht aus.

2.3 Schutzgebiete

Im näheren Umfeld des Vorhabens sind keine Schutzgebiete (Wasserschutz, Bodenschutz, Naturschutz, Denkmalschutz) gemäß Anlage 2, Pkt. 2.3, UVPG vorhanden.

3 Beurteilung der möglichen Auswirkungen

3.1 Wirkfaktoren

Durch das Vorhaben werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen verursacht. Diese sind insbesondere:

- | | |
|-------------------------|---|
| Baubedingt: | <ul style="list-style-type: none">• Temporäre Flächeninanspruchnahme für die Baustelleneinrichtung• erhöhte Emission von Lärm und Schadstoffen während der Bauphase |
| Anlagebedingt: | <ul style="list-style-type: none">• Zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch den Gebäudeneubau und die Neuordnung der Stellflächen und Zufahrten• Verlust wertvoller Gehölzstrukturen (Großbäume, Gehölzflächen)• Verlust von (potenziellen) Brut- und Lebensstätten der Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel |
| Betriebsbedingt: | <ul style="list-style-type: none">• erhöhte Emission von Lärm und Schadstoffen während der Betriebsphase |

Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird durch die Eingriffsschwere definiert.

3.2 Eingriffsschwere

3.2.1 Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen

Durch das Bauvorhaben sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf vorhandene Nutzungen in der Umgebung zu erwarten.

Verbunden mit dem Erhalt des Einzelhandelsstandorts wird für die Schutzgüter Mensch, Sach- und Kulturgüter eine anhaltend positive Entwicklung erwartet. Die Inanspruchnahme wertvoller, unversiegelter Flächen im Außenbereich wird vermieden. Die Lärmbelastung im Betrachtungsraum wird sich nicht erheblich ändern, da der Besucherstrom und Anlieferverkehr sich nicht wesentlich erhöhen wird.

Hier sei noch einmal darauf hingewiesen, dass das geplante Bauvorhaben keine Unfallrisiken für die Schutzgüter darstellt, da nur allgemein zulässige Stoffe und Technologien verwandt werden.

3.2.2 Auswirkungen auf den Naturraum

Bei dem geplanten Bauvorhaben – Abriss der Gebäude, Rückbau vorhandener Wege/Plätze, Neu- bzw. Wiederversiegelung durch Erweiterung des vorhandenen Marktes und Stellflächen – wird der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich etwas erhöht. Für das **Schutzgut Boden** ergibt sich daraus aufgrund der Vorbelastungen keine erhebliche Verschlechterung.

Auch für die weiteren abiotischen Standortfaktoren **Wasser und Klima/Luft** ist ebenfalls nicht mit einer Verschlechterung der abiotischen Standortverhältnisse zu rechnen.

Für die Schutzgüter **Arten und Lebensgemeinschaften** sowie **Ortsbild** ist unter Berücksichtigung der in den Fachgutachten vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen durch das Bauvorhaben keine Standortverschlechterung zu erwarten. Der prägende Großbaumbestand im südwestlich Geltungsbereich bleibt größtenteils erhalten. Eine deutlich positive Entwicklung des Ortsbildes ist allerdings aufgrund des weiterhin hohen Versiegelungsgrades (0,8) nicht zu erwarten.

Baubedingte **Baumfällungen** bedürfen nach Baumschutzverordnung der Gemeinde einer Genehmigung und sind entsprechend den Vorgaben der zuständigen Behörde durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die potenziellen **Brut- und Lebensstätten** sind vor Inanspruchnahme (Baumfällung, Gebäudeabriss) auf ihre Nutzung durch die angesprochenen Artengruppen zu prüfen. Erst dann ist eine abschließende Klärung der Artenschutzproblematik gemäß § 44 BNatSchG möglich.

Aufgrund der Merkmale des Bauvorhabens und seiner Entfernung zu den umliegenden **Schutzgebieten** sind keine Auswirkungen auf diese zu erwarten.

3.2.3 Ermittlung der Eingriffsschwere

Bei den **baubedingten Auswirkungen** (Flächenverlust für den Naturhaushalt, Schadstoffeintrag, Lärmbelastung) wird davon ausgegangen, dass diese zeitlich begrenzt und nicht dauerhaft sind. Damit gehen von der Bauphase des Vorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen aus.

Die **anlagebedingten Auswirkungen** (Verlust von Einzelgehölzen, Flächeninanspruchnahme) stellen keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt dar. Die Neuversiegelung erfolgt überwiegend auf bereits vorbelasteten Flächen (voll- und teilversiegelt) und ist entsprechend einzustufen. Eine Betroffenheit des **besonderen Artenschutzes** wurde durch die Fachgutachten aktuell nicht bestätigt, kann aber erst zum Baubeginn abschließend ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Vorbelastung des Bearbeitungsgebietes ist bei den **betriebsbedingten Auswirkungen** (Lärm- Schadstoffbelastung) davon auszugehen, dass diese insgesamt ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen darstellen, da sie die aktuellen Belastungen nicht übersteigen.

3.3 Fazit

Die Analyse der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter ergab, dass erhebliche und/oder langfristige Beeinträchtigungen für die nach UVPG zu berücksichtigenden Schutzgüter (Mensch; Arten und Lebensgemeinschaften; Boden; Wasser; Klima/Luft; Ortsbild; Kultur- und Sachgüter) durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten sind.

Bestehende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden mit betrachtet.

Für die Schutzgüter Mensch und Sach-/Kulturgüter ist mit dem Erhalt des aktuellen Einzelhandelsstandorts zu rechnen. Damit wäre das Brachfallen einer innerörtlichen Fläche vermieden, was sowohl dem Ortsbild unzutraglich wäre als auch den gemeindlichen Entwicklungszielen der Einzelhandelsentwicklung entgegenstünde. Wegen seiner zentrumsnahen Lage und der günstigen verkehrlichen Anbindung ist dieser Standort alternativlos und sollte daher gesichert und entwickelt werden.

Aufgrund des Umfangs und der räumlichen Begrenztheit der zu erwartenden Auswirkungen ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung für den VE-Plan nicht erforderlich.

Die bestehenden Vorschriften des § 44 BNatSchG und der Baumschutzverordnung der Gemeinde Zeuthen sind unabhängig des Ergebnisses der Einzelfallprüfung nach UVPG zu beachten.

4 Literaturverzeichnis

EU-Richtlinien

EG-Vogelschutz-richtlinie 2009	Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlamentes und des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten in der Fassung vom 30. November 2009.
FFH-Richtlinie 2006	Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992, geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006.

Gesetze

BbgNatSchAG 2013	Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013.
BNatSchG 2013	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).
BbgUVP 2010	Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung-) Vom 10. Juli 2002 (GVBl.I/02, [Nr. 07], S.62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39]).
UVP 2013	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).

Verordnungen

BArtSchV 2013	Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. In der Fassung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).
----------------------	---

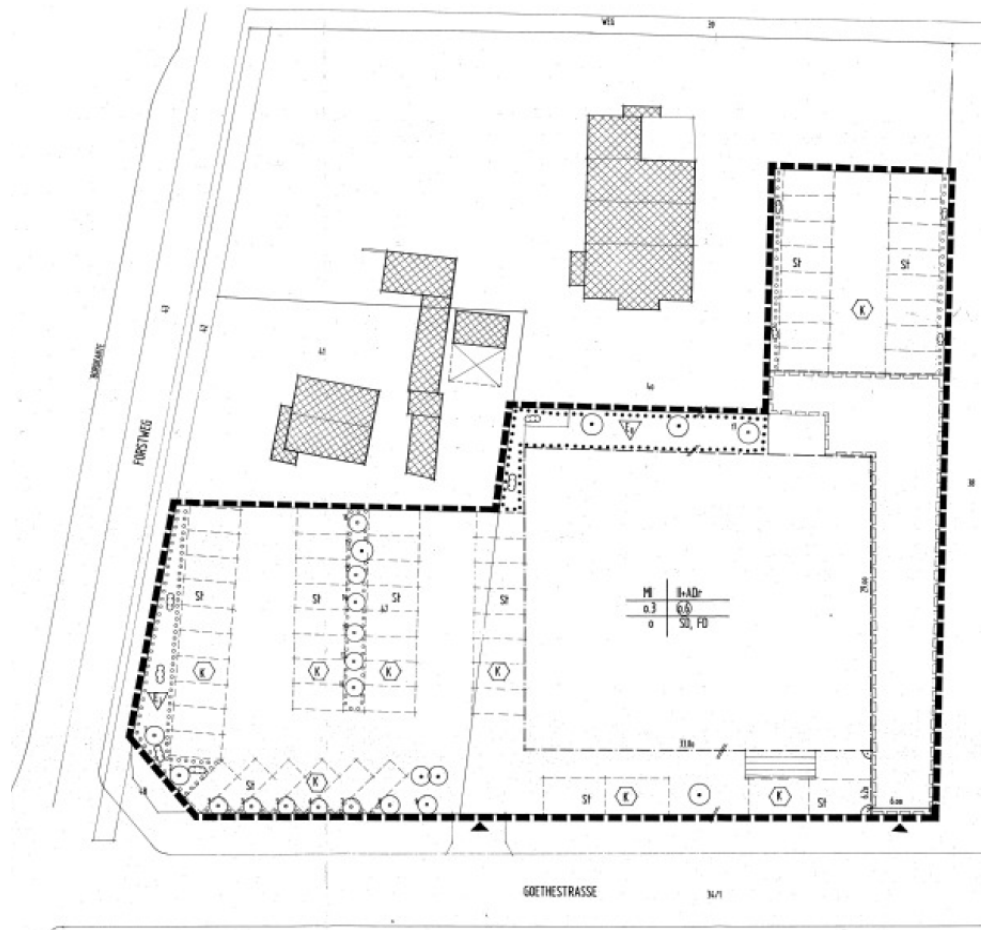
Literatur

Gemeinde Zeuthen 2012	Flächennutzungsplan. Berichtigung 08-2012
MEYNEN et.al. 1962	Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Selbstverlag Bad Godesberg. 1959-1962.

Digitale Daten

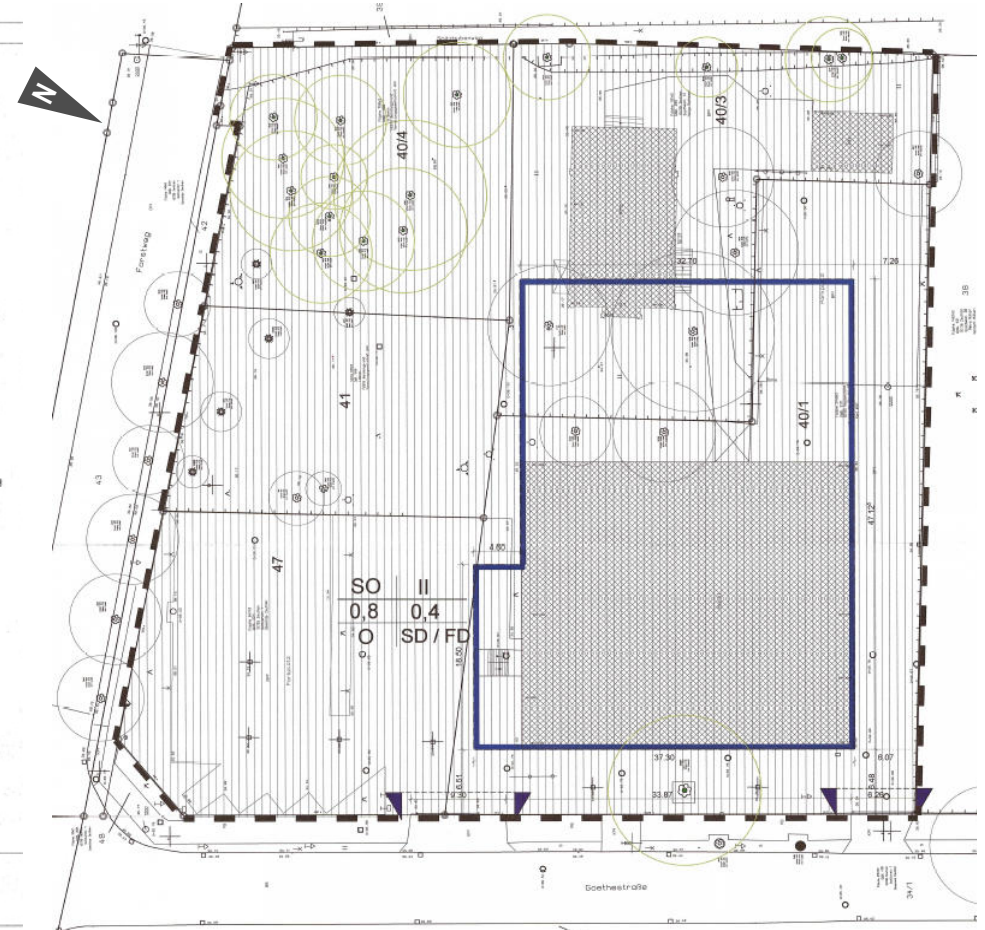
EWS:	Digitale Grundlage Vermessung 2013 Digitale Grundlage technische Planung 2013 Lärmgutachten 2013 Faunistische Gutachten 2010/2013
MUGV (Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg):	Schutzgebietsgrenzen Geodaten Biotopkartierung
LBGR (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg):	Bodenkarten Brandenburg

VEP 1995 und 2011



VEP 1995

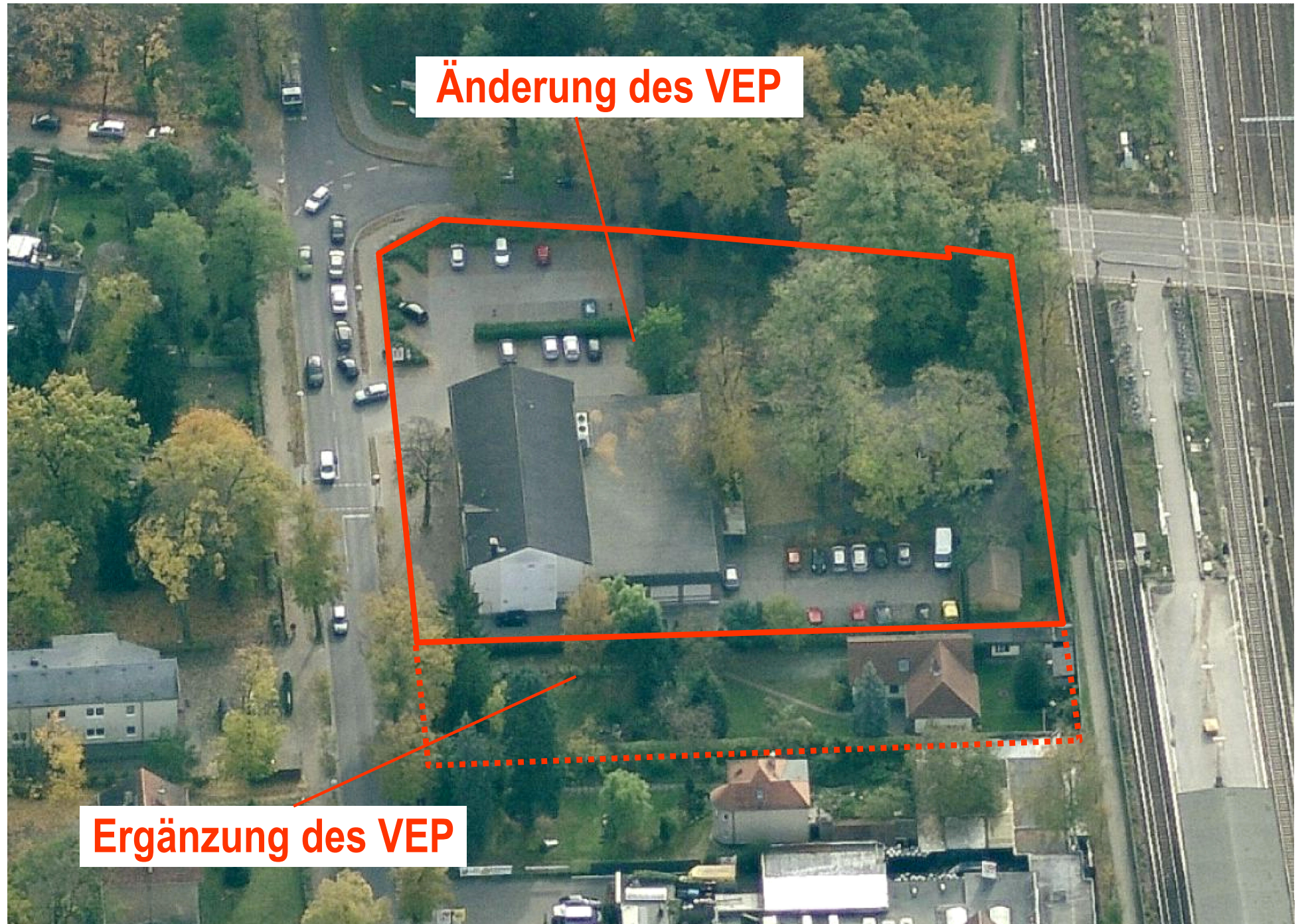
Grundlage für Errichtung des
Lebensmittelmarktes



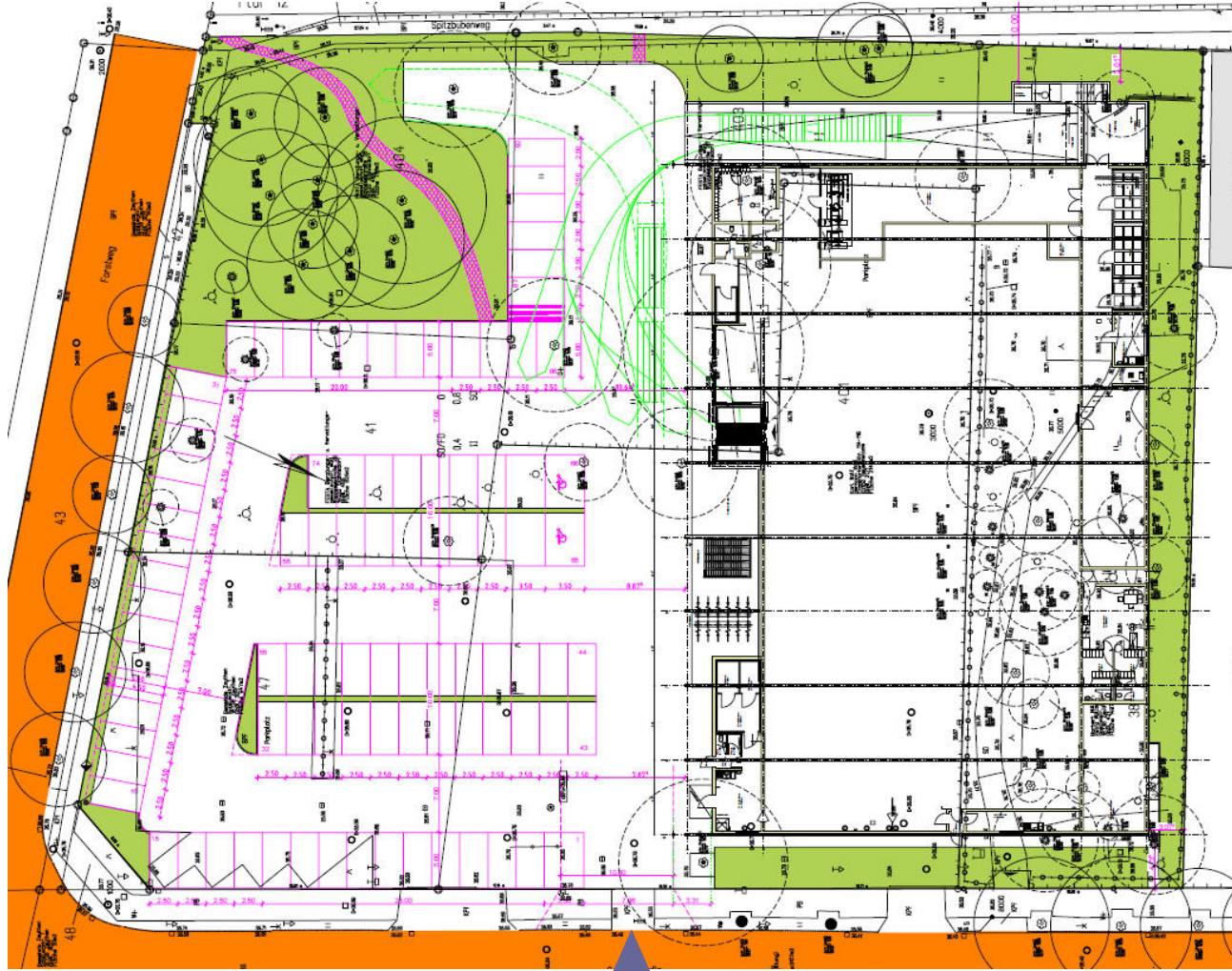
VEP 2011

gemäß 1. Änderung und
Ergänzung

2. Änderung und Ergänzung des VEP 2013



geplante Einordnung des Vorhabens – Grundlage für VEP Festsetzungen



(Quelle: Büro Jürgen Habermann
Architektur- u. Ingenieurgesellschaft mbH)

Vorhaben

- max. 1.650 m² Verkaufsfläche
- ca. 92 Pkw-Stellplätze
- 1 Zufahrt von der Goethestraße

VEP

- GRZ 0,8 / GFZ 0,4 (unverändert)
- Erhalt Grünfläche/ Bäume
- Baugrenze entspr. Gebäudemaßen

Beispiel des geplanten Markttypes



- **Aufstellungsbeschluss**



- **Fachgutachten** (Grundlage: jeweilige Fachgutachten von 2010)
 - Faunistisches Gutachten (Artenschutz)
 - Lärmgutachten
 - Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse
 - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG
(Klärung, ob das Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt wird)



- **Beteiligungsverfahren**
 - frühzeitige Beteiligung (Öffentlichkeit, Behörden/TöB)
 - öffentliche Auslegung + Information an die Behörden/TöB



- **Abwägung + Satzungsbeschluss**