

Gemeinde Zeuthen

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 137 „DESY Zeuthen“

Begründung

Auftraggeber: Deutsches Elektronen-Synchrotron (DESY)
Platanenallee 6
15738 Zeuthen

Planbearbeitung:

Stadt
Land
BREHM

Stadt Land BREHM & Partner
Stadtplaner und Ingenieure mbB
**Planungsbüro für Stadt
und Landschaft**
Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen
T 03375.52357-30
F 03375.52357-69
info@stadt-land-brehm.de
www.stadt-land-brehm.de

Bearbeitungsstand: 11. September 2025

Inhalt

1	Planungsgegenstand.....	5
1.1	Anlass und Erforderlichkeit.....	5
1.2	Bestandsbeschreibung.....	6
2	Übergeordnete Planungen	11
2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)	11
2.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR).....	11
2.3	Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS).....	13
2.4	Flächennutzungsplan	13
2.5	Weitere planerische und städtebauliche Vorgaben	14
2.6	Schutzausweisungen.....	14
2.7	Baumschutzverordnung.....	16
2.8	Kampfmittel	16
2.9	Stellplatzsatzung	16
3	Städtebauliches Konzept	17
3.1	Entwicklung der Planungsüberlegung.....	17
3.2	Entwicklungsstudie	17
4	Festsetzungen des Bebauungsplans	21
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	21
4.2	Maß der baulichen Nutzung	22
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	23
4.4	Verkehrsflächen, Stellplätze, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
4.5	Grünfläche	25
4.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	25
4.7	Nachrichtliche Übernahme	26
4.8	Hinweise auf der Planzeichnung.....	27
4.9	Weitere Hinweise.....	28
5	Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange	29
5.1	Naturraum und Landschaft.....	29
5.2	Schutzgut Klima und Luft	29
5.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	31
5.4	Schutzgut Wasser.....	32
5.5	Schutzgut Biotope und Arten.....	33

5.6	Schutzgut Landschaft	35
5.7	Schutzgut Mensch	36
6	Auswirkungen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	38
6.1	Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur	38
6.2	Auswirkungen auf Natur und Umwelt	38
6.3	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	38
6.4	Auswirkung auf den Verkehr	38
6.5	Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen	39
6.6	Finanzielle Auswirkungen	39
6.7	Flächenbilanz	39
7	Verfahren	40
7.1	Aufstellungsverfahren und vorzulegende Planunterlagen	40
7.2	Verfahrensübersicht	40
8	Rechtsgrundlagen	42
9	Quellen	43

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Geltungsbereiches	6
Abb. 2:	Nutzung des DESY Geländes	7
Abb. 3:	Wohngebäude im Ergänzungsbereich	8
Abb. 4:	Seevilla im Änderungsbereich	8
Abb. 5:	Auszug LEP HR-Festlegungskarte	13
Abb. 6:	Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen (Geltungsbereich Bebauungsplan – weiße Linie)	14
Abb. 7:	Bodendenkmalflächen	15
Abb. 8:	Variante 2, Draufsicht, neue Gebäude in rot	18
Abb. 9:	Variante 2 als Isometrie, mit neuen Gebäuden in rot, Blickrichtung Südost	19
Abb. 10:	Variante 3, Draufsicht, neue Gebäude rot	19
Abb. 11:	Variante 3 als Isometrie, mit neuen Gebäuden in rot, Blickrichtung Südost	20

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Nutzungen/Gebäude	8
Tab. 2:	Flächenbilanzierung	39

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Der Wissenschaftsstandort des Deutschen Elektronen-Synchrotron (DESY) zählt zu den größten Wissenschaftseinrichtungen in Brandenburg und ist seit Jahrzehnten in der Gemeinde Zeuthen ansässig. Er ging hervor aus der Forschungsstelle für Physik hoher Energien beim Institut für Hochenergiephysik der Akademie der Wissenschaften der DDR und wurde 1991 Bestandteil des DESY.

DESY ist ein wichtiger Partner bei internationalen Projekten im Bereich der Astroteilchenphysik und betreibt eine der weltweit größten Forschungsgruppen in der Gammaastronomie. Im Mittelpunkt der Forschung steht die Entschlüsselung der Struktur und Funktion von Materie, von den kleinsten Teilchen des Universums bis hin zu den Bausteinen des Lebens. Damit trägt DESY zur Lösung der großen Fragen und drängenden Herausforderungen von Wissenschaft, Gesellschaft und Wirtschaft bei.

Mit moderner Forschungsinfrastruktur, interdisziplinär angelegten Forschungs-Plattformen und internationalen Vernetzungen verfügt DESY über ein hochattraktives Arbeitsumfeld im wissenschaftlichen, technischen und administrativen Bereich sowie für die Ausbildung von hochqualifiziertem Nachwuchs. Das DESY hat aktuell mehr als 300 Beschäftigte am Standort Zeuthen. Darüber hinaus bietet DESY mit dem Konzept eines offenen Campus, dem Schülerlabor oder auch in Abendvorträgen der Öffentlichkeit ein breites Angebot und engagiert sich vielfältig in der Umgebung.

Im Jahre 2018 wurde der Bebauungsplan 137 „DESY-Zeuthen“ aufgestellt. Mit diesem Bebauungsplan wurde der Standort durch die Festsetzung eines Sondergebiets „Forschung und Entwicklung“ planungsrechtlich gesichert und ein städtebaulicher Rahmen für seine zukünftige Entwicklung definiert. Ziel war eine Neuordnung und Erweiterung der bestehenden Gebäude und die Mitnutzung eines südlich angrenzenden Nachbargrundstücks. Dieses Grundstück (Flurstück 145) bzw. die dortigen Gebäude waren seinerzeit durch DESY angemietet worden, um eine Erweiterung der Bürokapazitäten und der Gästewohnungen zu ermöglichen.

Inzwischen hat sich im Rahmen einer Bedarfsanalyse herausgestellt, dass am DESY ein ungedeckter Raumbedarf (ca. 1.250 m² Nutzfläche) besteht. Dieser wurde am 6. September 2023 durch das Land Brandenburg anerkannt. Infolge dessen hat das Land Brandenburg zum Ende des letzten Jahres zwei direkt an die derzeitige Liegenschaft grenzende Flächen erworben. Diese werden DESY zur Nutzung zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um das nordwestlich angrenzende Grundstück Platanenallee 3 (Flurstück 59) und das südliche Nachbargrundstück Flurstück 145.

Aus diesen Gründen ist es erforderlich den bestehenden Bebauungsplan Nr. 137 „DESY Zeuthen“ um das Flurstück 59 zu erweitern und für das südliche Nachbar-

grundstück (Flurstück 145) zu ändern. Es wird daher unterschieden in Änderungsbereich (Teilbereich im Süden) und Ergänzungsbereich (Grundstückserweiterung im Norden).

Gegenstand dieses Verfahrens sind nur der Änderungsbereich und der Ergänzungsbereich bzw. die dort getroffenen Festsetzungen. Die Festsetzungen im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 137 bleiben unverändert.

1.2 Bestandsbeschreibung

1.2.1 Räumliche Lage

Der Bebauungsplan Nr. 137 „DESY, Zeuthen“ weist bisher eine Größe von rund 2,65 ha auf. Der Geltungsbereich befindet sich südlich des Siedlungskerns von Zeuthen in der Gemarkung Miersdorf, Flur 16 mit den Flurstücken 63,64, 145-149 und 151. Er umfasst das Gelände des Deutschen Elektronen-Synchrotron (DESY) zwischen den Straßen Lindenallee (L401) und Platanenallee und einen kleinen Teil des südlich angrenzenden Wohngebietes (Flurstück 145). Im Osten direkt angrenzend am DESY-Gelände befindet sich der Zeuthener See (Dahme).

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wird der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 137 einerseits ergänzt sowie andererseits teilweise geändert. Daher wird das Verfahren als 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 137 „DESY Zeuthen“ bezeichnet.

Bei der Ergänzung handelt es sich um das nordwestlich angrenzende Flurstück 59 mit einer Fläche von rund 0,1 ha (1.144 m²), wodurch sich der Geltungsbereich im Vergleich zum Stand 2018 etwas vergrößert und nunmehr eine Fläche von ca. 26.600 m² umfasst. Der Änderungsbereich befindet sich im Südosten des Geltungsbereichs und umfasst das Flurstück 145 mit einer Fläche von 2.305 m² (blaue Umgrenzung).

Die verfahrensgegenständliche Fläche umfasst somit insgesamt 3.449 m².

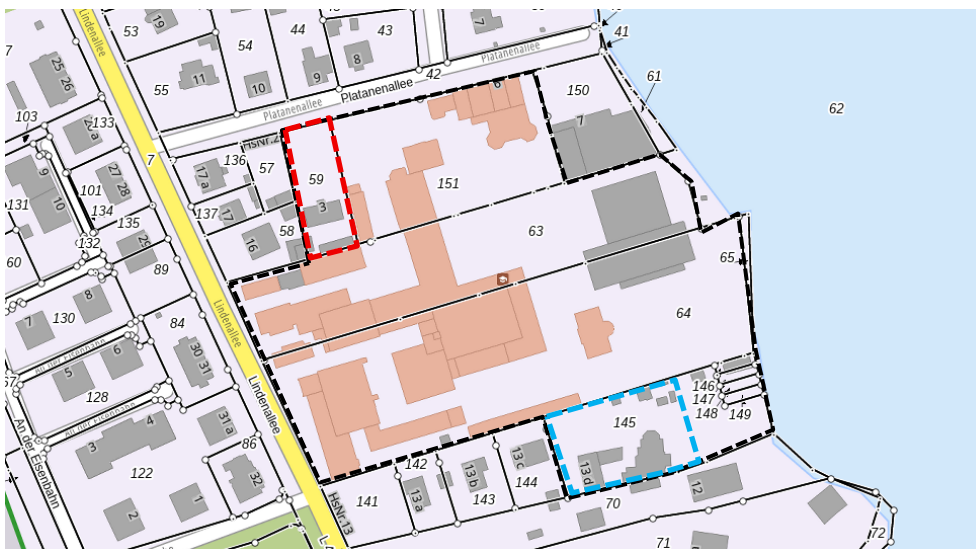


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches

1.2.2 Gebiets-/Bestandssituation

Die nachfolgende Abb. 2. und die dazugehörige Tabelle zeigen auf, wie sich das Gelände aktuell gliedert und welche Gebäudenutzungen derzeit auf dem Gelände vorhanden sind. Der Ergänzungsbereich bzw. der Änderungsbereich sind wiederum rot und blau umrandet gekennzeichnet.

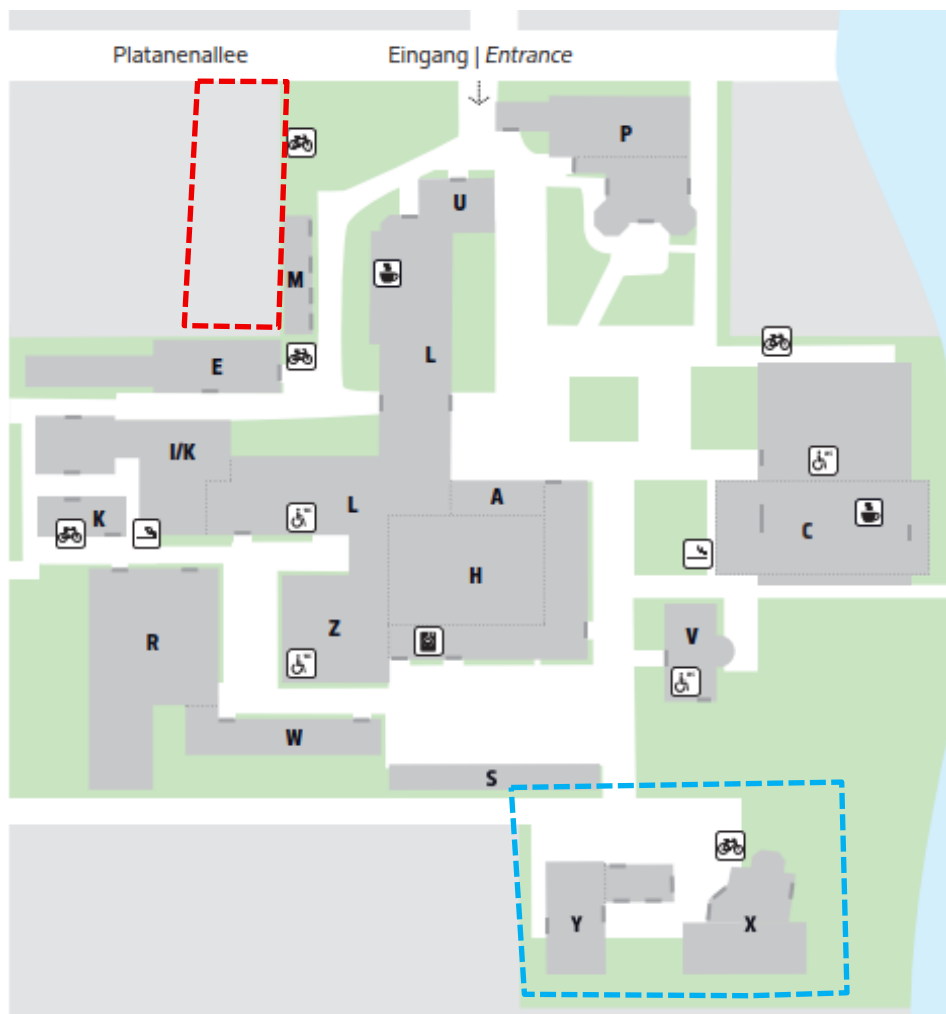


Abb. 2: Nutzung des DESY Geländes¹

A	Konstruktion	R	Rechenzentrum, Seminarraum
C	Kantine, Seminarraum	S	Mechanische Werkstatt
E	Einkauf	V	Gästezimmer, Seminarraum

¹ <https://www.desy.de/content/desymaps/gelaendeplan-zt.pdf>

H	Elektronische Werkstätten, Experimentierhalle, Lehrwerkstätten, Schülerlabor, Seminarräume	W	Labore Astroteilchenphysik
I K	Photoinjektor-Teststand, Labor	U	Gästezimmer
L	Bibliothek, Elektronik-Entwicklung, Leitung und Sekretariate, Seminarraum	X Y	Gästezimmer
M	Hauswerkstatt	Z	Mechanische Werkstatt
P	Betriebsarzt, Sozialraum, Gästezimmer, Sicherheitsdienst, Finanzabteilung		

Tab. 1: Nutzungen/Gebäude

In den Gebäuden A, S, L, R, X und Y sind die Forschungsbereiche untergebracht.

Im Ergänzungsbereich (rot umrandet) befindet sich derzeit ein leerstehendes Wohngebäude mit einem Carport, das eine Zufahrt an der Platanenallee hat. Der Garten liegt brach und das Grundstück wird nicht mehr genutzt. Die Zufahrt ist mit einem Bauzaun abgesperrt, vgl. Abb. 3.

Im Änderungsbereich liegen zwei Bestandgebäude (ehemalige Wohnhäuser), welche durch das DESY aktuell als Gästewohnung und für Büroräume genutzt werden, siehe Abb. 4. Das Grundstück stellt sich ansonsten als Rasenfläche mit Bäumen dar.



Abb. 3: Wohngebäude im Ergänzungsbereich²



Abb. 4: Seevilla im Änderungsbereich³

² Fotoarchiv Stadt Land Brehm, Stand Juli 2025

³ https://www.zeuthen.desy.de/technisches_seminar/texte/180417_Technisches_Seminar.pdf

1.2.3 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Haupteerschließung des DESY Geländes erfolgt über die Platanenallee (30-Zone). Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt zusätzlich über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, welches im Bebauungsplan 137 „DESY Zeuthen“ festgesetzt wurde. Es verläuft auf dem Flurstück 145 und schließt an eine vorhandene Zufahrt an, die aus Richtung Westen auf das Plangebiet stößt. Über diese vorhandene Zufahrt werden auch die Wohngebäude auf den außerhalb des Plangebiets gelegenen Flurstücken 142, 143 und 144 erschlossen.

Die westlich des Plangebiets verlaufende Lindenallee ist als L 401 klassifiziert. Sie dient als Ortsverbindungsstraße nach Wildau in südliche bzw. Eichwalde/Berlin Schmöckwitz in nördliche Richtung und hat dementsprechend ein stärkeres Verkehrsaufkommen. Die Platanenallee ist eine Wohnstraße mit schwacher Verkehrsbelastung. Sie ist durch ein Kopfsteinpflaster gekennzeichnet und mit größeren Platanen überschirmt.

ÖPNV/ S-Bahn

In der Nähe des Plangebietes verkehren die Buslinien 731, 737 und 738 unter anderem in Richtung Wildau und Königs Wusterhausen. Im Umfeld zum Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle in ca. 700 m nach Norden (10 min. Fußweg) und eine Bushaltestelle an der Fontaneallee in ca. 1 km Entfernung (13 min. Fußweg). Bis zum S-Bahnhof Zeuthen sind es ebenfalls etwa 700 m Fußweg. Dort verkehrt die S46 von Königs Wusterhausen über Zeuthen nach Berlin Westend sowie in der Hauptverkehrszeit zusätzlich die S8 von Wildau über Zeuthen und Berlin-Ostkreuz nach Birkenwerder.

Technische Infrastruktur/Leitungen

Trinkwasser, Abwasser

Das DESY ist durch öffentliche Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen des Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverbandes (MAWV) erschlossen.

Löschwasser

Als potentielle Löschwasserentnahmestelle dient der Zeuthener See, der nordöstlich an das Plangebiet grenzt.

Elektrizität

Das DESY Gelände ist über Nieder- und Mittelspannungsleitungen der E.DIS GmbH erschlossen.

Telekommunikation

Im Bereich des bestehenden DESY Geländes befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung von haushaltsähnlichen Abfällen obliegt dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger. Hierfür wurde eine Abfallsammelstelle an der Lindenallee eingerichtet, welche durch die Anwohner der Grundstücke 13a-d genutzt wird.

Die Aufgaben des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers für das Plangebiet erfüllt der Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBAZV). Die satzungsrechtlichen Regelungen des Abfallentsorgungsverbandes (Verbandssatzung, Abfallentsorgungssatzung, Abfallgebührensatzung) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

2 Übergeordnete Planungen

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte übergeordneter Planungen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind, wiedergegeben.

In Brandenburg sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf Landesebene im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg festgelegt.

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Es beinhaltet insbesondere folgende planerische Grundsätze und Zielvorgaben:

- Die Kulturlandschaft soll in ihrer Vielfalt erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden. Metropole, Städte und Dörfer sind wichtige Elemente der Kulturlandschaft (§ 4 Abs. 1 LEPro 2007).
- Die Siedlungsentwicklung soll auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden (§ 5 Abs.1 LEPro 2007).
- Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben (§ 5 Abs.2 LEPro 2007).
- Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. (§ 5 Abs. 3 LEPro 2007).
- Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden (§ 6 Abs. 2 LEPro 2007).

Die Planung entspricht den Vorgaben des LEPro 2007. Sie dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines landesweit bedeutsamen Wissenschafts- und Forschungsstandortes innerhalb des Siedlungsbereichs.

2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Der LEP HR unterscheidet zwischen Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Raumordnung. Ziele der Raumordnung stellen für die kommunale Bauleitplanung verbindliche Vorgaben dar, weil Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an

die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen und können überwunden werden, wenn andere Belange als vorrangig eingestuft werden.

Die in dem LEP HR enthaltenen Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind für den Gesamt- raum Berlin- Brandenburg verbindlich.

Die Verordnung über den LEP HR wurde für Brandenburg am 13.05.2019 bekannt gemacht und ist am 01.07.2019 in Kraft getreten.

Der LEP HR legt insbesondere fest:

- zentrale Orte (Z. 3.1 zentralörtliche Gliederung),
- Gestaltungsräume Siedlung. Das sind die Flächen, die für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen sind (rote Flächen) sowie
- ein auf das gesamte Land Brandenburg bezogenes Netz von Grünverbindungen (Freiraumverbund).

Zentralörtliche Gliederung

Zeuthen ist gemäß LEP HR kein Zentraler Ort. Die Gemeinde ist Grundfunktionaler Schwerpunkt im Rahmen der Grundversorgung (G 3.2 i.V.m. Z 3.3 LEP HR) gemäß Ziel 1 des Sachlichen Teilregionalplans „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald. Die Planung dient einem Forschungsstandort. Sie beinhaltet keine Nutzungen, die den zentralen Orten vorbehalten ist.

Siedlungsentwicklung

In Berlin und den Brandenburger Gemeinden des Berliner Umlandes mit leistungsfähiger Schienenanbindung (Gestaltungsraum Siedlung) sowie in den zentralen Orten des weiteren Metropolenraums werden Entwicklungsmöglichkeiten für neue Siedlungsflächen vorgesehen.

Der betreffende Bereich wird im LEP HR als „Gestaltungsraum Siedlung ausgewiesen. Diese Ausweisung gilt für die gesamte Siedlungsachse von Berlin-Grünau über Eichwalde, Zeuthen und Wildau bis Königs Wusterhausen entlang der S-Bahn, siehe Festlegungskarte Abb. 5. Sie gilt somit auch für das Plangebiet (in der Abbildung 5 schematisch mit einem schwarzen Rechteck gekennzeichnet).

Freiraumverbund

Der Freiraumverbund ist in der Festlegungskarte mit einer grünen Schraffur gekennzeichnet. Das Plangebiet liegt außerhalb des Freiraumverbundes.

Die Gemeinde Zeuthen geht davon aus, dass die Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin- Brandenburg wird an der Planung beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

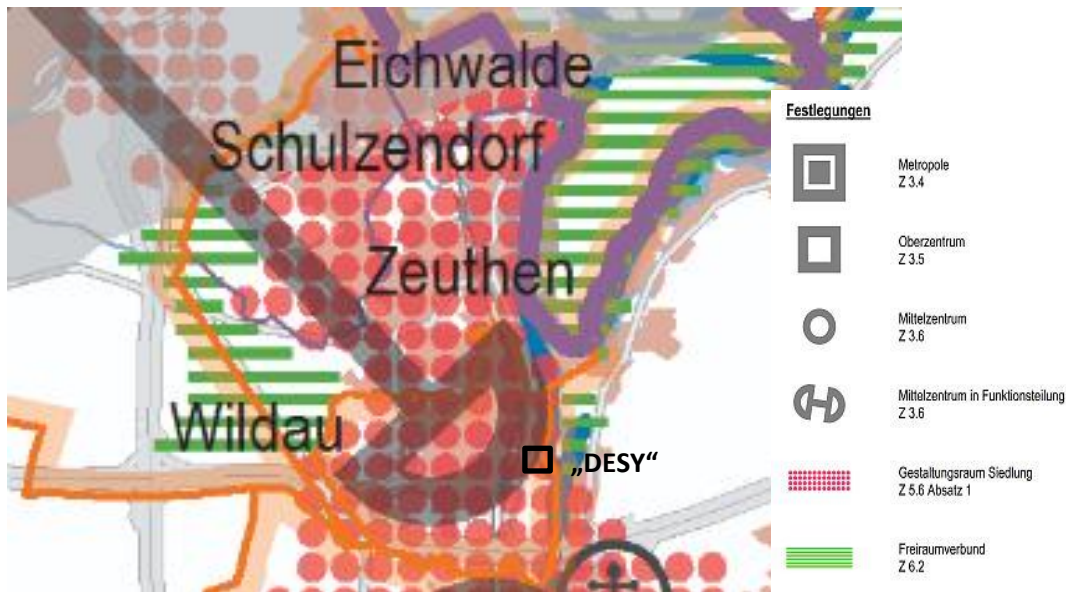


Abb. 5: Auszug LEP HR-Festlegungskarte⁴

2.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)

Der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) sichert auf der Grundlage von § 19 Abs. 11 des gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms (LEPro) den Ausbau des Flughafens Schönefeld landesplanerisch ab.

Der LEP FS ist nach Durchführung eines ergänzenden Verfahrens in der Fassung vom 30. Mai 2006 am 16. Juni 2006 neu in Kraft getreten. Dieser neugefasste Plan ersetzt den LEP FS vom 28.10.2003.

Im LEP FS (05/2006) werden Zonen für Bauhöhenbeschränkungen sowie für Siedlungsbeschränkungen dargestellt, letztere gelten für Wohnen und für lärmempfindliche Nutzungen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des Bereichs dieser Höhen- bzw. Siedlungsbeschränkungen.

2.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen (siehe Abb. 6) ist der Standort des DESY als Sonderbaufläche „Forschung“ ausgewiesen. Die Abgrenzung entspricht weitgehend dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, lediglich der südliche Änderungsbereich ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese geringfügige Abweichung liegt im Rahmen des Entwicklungsgebots, da die Darstellungen des FNP nicht parzellenscharf sind. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen des Flächennutzungsplanes und kann aus ihm entwickelt werden.

⁴ https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/lep_hr_nichtamtliche_arbeitsfassung_festlegungskarte.pdf



Abb. 6: Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen (Geltungsbereich Bebauungsplan – weiße Linie)⁵

Generell ist im beschleunigten Verfahren eine Änderung des FNP nicht erforderlich. Der FNP kann – soweit erforderlich – auf dem Wege der Berichtigung ohne Verfahren angepasst werden.

2.5 Weitere planerische und städtebauliche Vorgaben

2.5.1 Benachbarte Bebauungspläne

Südlich des Änderungsbereiches (SO 2) befindet sich der rechtswirksame vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 128 "Lindenallee 12A", bekanntgemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen Nr. 3, 4. Jahrgang vom 30.05.2007. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 „DESY Zeuthen“ wurde für den Teilbereich der sich überlagernden Bebauungspläne, der Bebauungsplan 128 außer Kraft gesetzt.

2.6 Schutzausweisungen

2.6.1 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in keinem Schutzgebiet des Naturschutzrechtes.⁶

2.6.2 Denkmalschutz

Denkmale

In den Vorhabenbereichen sind derzeit keine dem Denkmalschutz und oder der Denkmalpflege unterliegenden Gebäude oder Einrichtungen bekannt.

⁵ <https://www.zeuthen.de/Flaechennutzungsplan-FNP-Stand-Juli-2000-pdf-659401.pdf>

⁶ <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/32>

Bodendenkmale

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich liegen vollständig im Bereich des durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschützten und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 12452 eingetragenen Bodendenkmals „Urgeschichtliche und bronzezeitliche Siedlung, slawisches Gräberfeld, mittelalterliche Grenzbefestigung, Miersdorf Fl. 6, 11, 14, 19“, vgl. Abb.7.

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.



Abb. 7: Bodendenkmalflächen⁷

⁷ <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/3752>

2.6.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.⁸

2.6.4 Hochwassergefährdung

Es sind nach bisherigen Erkenntnissen keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete vom Vorhaben betroffen. Des Weiteren befindet sich das Vorhaben außerhalb von potentiellen Überflutungsräumen.⁹

2.7 Baumschutzverordnung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Zeuthen.

Gemäß § 39 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 ist es unzulässig, Bäume, Gebüsche, Ufervegetation oder ähnlichen Bewuchs außerhalb des Waldes in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. In begründeten und unaufschiebbaren Einzelfällen kann eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

2.8 Kampfmittel

Derzeit gibt es keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Weiterhin besteht die Verpflichtung, die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

2.9 Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Zeuthen.

⁸ <https://apw.brandenburg.de/>

⁹ ebenda

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Entwicklung der Planungsüberlegung

Ziel und Zweck der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Standorts des DESY. Geplant sind eine Erweiterung der bestehenden Gebäude und die Mitnutzung zweier Nachbargrundstücke.

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 137 setzt – mit Ausnahme des südlichen Flurstücks 145 – ein Sondergebiet „Forschung und Entwicklung“ fest. Die 1. Änderung knüpft an den bestehenden Bebauungsplan an. Sowohl der Ergänzungsbereich als auch der Änderungsbereich werden als Sondergebiet Forschung und Entwicklung festgesetzt. Der nördliche Ergänzungsbereich erhält die Bezeichnung SO 3, der südliche Änderungsbereich die Bezeichnung SO 2.

Das südlich angrenzende Nachbargrundstück (Änderungsbereich) bzw. das dortige Gebäude war bereits bisher durch das DESY angemietet. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 137 wurde festgesetzt, dass das dortige Gebäude dem DESY für einen bestimmten Zeitraum zur Verfügung gestellt werden sollte. Das Gebäude wird seither zu Büro Zwecken und als Gästewohnung genutzt.

Vor diesem Hintergrund wurde die Nutzung als Sondergebiet bei der Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. 137 zeitlich befristet, da vorgesehen war, dass das DESY die Fläche nur für einen begrenzten Zeitraum beanspruchen wird. Zudem beziehen sich die Festsetzungen hinsichtlich Nutzungsmaß und überbaubarer Fläche derzeit auf die Bestandsbebauung, was eine bauliche Änderung erschwert.

Daher wird die Nutzung als Sondergebiet im Baugebiet SO 2 nunmehr unbefristet festgesetzt. Die Wohnnutzung, die bisher als Nachnutzung festgesetzt war, entfällt. Ferner werden das Maß der Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche an die Bedürfnisse des DESY angepasst.

Die nordwestliche Erweiterungsfläche (Ergänzungsbereich) wurde bisher als Wohngrundstück genutzt. Sie wird in das Sondergebiet „Forschung und Entwicklung“ mit einbezogen.

Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens sind lediglich der Änderungs- und Ergänzungsbereich. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 137 „DESY Zeuthen“ sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

3.2 Entwicklungsstudie

Im Vorfeld zur Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 137 „DESY Zeuthen“ wurde eine Entwicklungsstudie für den DESY Campus erarbeitet¹⁰.

¹⁰ heinlewischer, Partnerschaft freier Architekten mbB, Entwicklungsstudie, Stand Juni 2025

Aufgabe der Studie war es, Vorschläge zu entwickeln, um das Gelände ansprechender, repräsentativer und offener zugänglich zu gestalten. Ziel ist es, das gesamte Areal funktionell und ästhetisch ansprechend als interaktives Betätigungsfeld für Bürger, die sich für internationale Forschung interessieren, sowie für den Nachwuchs zu gestalten. Die Forschungseinrichtungen (Labor- und Werkstattgebäude) sollen räumlich vom Betriebsgelände getrennt werden, ebenso der Campus mit Verwaltungsfunktionen, dem CTA Science Data Management Centre mit Kantine und dem neu geplanten Wissensforum. Der öffentliche Bereich sollte als ein stets offenes, zugängliches Campusgelände in parkartiger Gestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität konzipiert werden. Die Kantine im vollendeten Data Management Center soll für Mitarbeiter sowie für Besucher und Anwohner zugänglich sein.

Der Zugang von der Platanenallee an der nordöstlichen Grundstücksgrenze soll einladend und repräsentativ gestaltet werden. Im Nordwesten des Grundstücks ist eine Neubaufläche für ein Wissensforum, ein Gebäude zur Repräsentation und Wissensvermittlung, in einer noch festzulegenden Größe vorgesehen. Auch besteht der Bedarf an einem Verfügungsgebäude mit einfachen Laborflächen, das in einem zurückgesetzten Bereich und ggf. mit direkter Anbindung an die Bestandslabore berücksichtigt werden soll. Es soll von der Platanenallee aus eine visuelle Erschließung des zentralen Campus geben, von der aus der großzügige und inspirierende Charakter des Campus sichtbar werden soll.

Die folgenden beiden Entwicklungsvarianten rücken bei der weiteren Ausgestaltung des DESY-Geländes näher in den Vordergrund und bilden damit den Rahmen für die Festsetzungen im Ergänzungsbereich des Bebauungsplans, siehe Abb. 8 bis 11:



Abb. 8: Variante 2, Draufsicht, neue Gebäude in rot



Abb. 9: Variante 2 als Isometrie, mit neuen Gebäuden in rot, Blickrichtung Südost



Abb. 10: Variante 3, Draufsicht, neue Gebäude rot



Abb. 11: Variante 3 als Isometrie, mit neuen Gebäuden in rot, Blickrichtung Südost

Für die südliche Änderungsfläche, die in der Entwicklungsstudie nicht betrachtet wurde, existieren noch keine konkreten städtebaulichen Überlegungen. Es sollen dort weiterhin Büros und Gästewohnungen untergebracht werden.

4 Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungs- und Ergänzungsbereich werden die Flächen jeweils als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Forschung und Entwicklung“ (§ 11 BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung knüpft an den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 137 an, der ebenfalls – mit Ausnahme des südlichen Flurstücks 145 – ein Sondergebiet „Forschung und Entwicklung“ festsetzt. Die Festsetzung eines Sondergebietes ist weiterhin erforderlich, weil Planungsrecht für eine spezifische Nutzung – das DESY – geschaffen werden soll.

Der Schwerpunkt des sonstigen Sondergebietes liegt auf dem Ausbau bzw. die Erweiterung des bereits bebauten Forschungsstandortes. Die Textfestsetzungen definieren die für das sonstige Sondergebiet zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung, d.h. im Bereich der Änderungs- und Ergänzungsfläche.

Der nördliche Ergänzungsbereich erhält die Bezeichnung SO 3, der südliche Änderungsbereich die Bezeichnung SO 2. Entsprechend dem Nutzungskonzept für das Gelände sind die zulässigen Nutzungen in den beiden Sondergebieten – bei identischer Zweckbestimmung – unterschiedlich definiert. Das Sondergebiet SO 3 dient im Wesentlichen dem Wissenschaftsbetrieb und somit der Kernaufgabe des DESY, während das Sondergebiet SO 2 weiterhin Büros und Gästewohnungen aufnehmen soll.

Festsetzung Nr. 1.1

Im Sonstigen Sondergebiet „Forschung und Entwicklung“ mit der Bezeichnung SO 3 sind folgende nicht störende Nutzungen zulässig: Gebäude und Räume für Forschungszwecke einschließlich Büros, Laboratorien, Werkstätten, Gästewohnungen, gastronomische Einrichtungen und Lager, soweit sie den Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen des „DESY Zeuthen“ dienen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

Festsetzung Nr. 1.2

Im Sonstigen Sondergebiet „Forschung und Entwicklung“ mit der Bezeichnung SO 2 sind folgende nicht störende Nutzungen zulässig: Gebäude und Räume für Büros und Gästewohnungen, soweit sie den Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen des „DESY Zeuthen“ dienen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

Begründung:

Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass im Baugebiet SO 3 im Sinne der Planungsziele wissenschafts- und forschungsorientierte Nutzungen sowie für den Campus notwendige Versorgungen (Kantine) oder Gästewohnungen zulässig

sind. Zudem wird mit dieser Festsetzung der Störgrad des SO 3 hinsichtlich der umliegenden Wohnbebauungen festgelegt. Der Gebietscharakter entspricht demnach, aus lärmtechnischer Sicht, einem allgemeinen Wohngebiet.

Für das Baugebiet SO 2 wird die bisher befristet geltenden Festsetzungen als Sondergebiet unverändert, jedoch als unbefristetes Planungsrecht übernommen bzw. weitergeführt. Hier haben sich zwischenzeitlich die Eigentumsrechte geändert, sodass das Grundstück nunmehr uneingeschränkt dem DESY zur Verfügung steht. Mit der Festsetzung ist weiterhin sichergestellt, dass dort nur solche Wohnungen zulässig sind, die den Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen des „DESY Zeuthen“ dienen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Nutzungsmaße erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Es sind folgende Maßfestsetzungen erforderlich und vorgesehen:

1. Grundflächenzahl (GRZ)
2. Geschossflächenzahl (GFZ)
3. Anzahl der Vollgeschosse (Z) und Höhe baulicher Anlagen (H)

Die Festsetzungen werden so getroffen, dass einerseits die Ergebnisse der Entwicklungsstudie berücksichtigt werden und andererseits im Sinne einer nachhaltigen Standortsicherung auch zukünftigen, derzeit noch nicht absehbaren Bedarfen Rechnung getragen werden kann.

Baugebiet SO 3

In der nordwestlichen Erweiterungsfläche (SO 3, Flurstück 59) werden eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 festgesetzt. Diese Dichte orientiert sich an den Nutzungsmaßen, die auf den angrenzenden Flächen im bestehenden Planrecht für das Gelände des DESY gilt. Sie ist an dieser Stelle erforderlich, weil nach der Entwicklungsstudie (vgl. Abb. 8 – 11) in diesem Bereich ein baulicher Schwerpunkt entstehen soll.

Es gilt eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 46 m über NHN. Die Geländehöhen im Bereich des DESY-Geländes liegen im Mittel bei 36 m über NHN. Dementsprechend ergeben sich für das SO3 mögliche Firsthöhen von bis zu 10 m. Dies ermöglicht eine dreigeschossige Bebauung. Gleichzeitig bleibt diese Höhe deutlich unterhalb der höchsten Gebäudehöhe von 51,66 m auf dem vorhandenen DESY-Gelände und bildet damit einen Übergang zu der nördlich angrenzenden Wohnbebauung.

Baugebiet SO 2

Für den südlichen Änderungsbereich (SO 2, Flurstück 145) wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Das Flurstück 145 ist eng mit der südlich gelegenen Wohnbebauung verzahnt. Zudem sollen dort keine Forschungseinrichtungen, sondern Gästewohnungen und Büros untergebracht werden. Aus diesem Grund wird hier eine etwas geringere Dichte festgesetzt. Die GRZ 0,6 entspricht dem Orientierungswert des §

17 BauNVO für Mischgebiete. Dieser Wert bildet einen verträglichen Übergang vom höher verdichteten Sondergebiet zum weniger verdichteten bestehenden Wohngebiet.

Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an der dort vorhandenen Villa. Diese verfügt über eine Traufhöhe von etwa 43 m über NHN (ca. 8 m über der Geländeoberkante) und einer Firsthöhe von rund 45,20 m über NHN. Dementsprechend werden eine zulässige Traufhöhe (TH) von 43 m und eine zulässige Firsthöhe von 45,50 m festgesetzt. Aufgrund des an dieser Stelle vorgegebenen Maßstabs der umgebenden Wohnbebauung werden zudem zwei Vollgeschosse festgesetzt. Auf die Festsetzung einer GFZ kann daher verzichtet werden.

Zur Höhe baulicher Anlagen wird ergänzend folgende Festsetzung getroffen:

Festsetzung 2.1

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf im Sondergebiet SO 3 durch untergeordnete technische Bauteile sowie Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen um bis zu 2,50 m überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 18 BauNVO

Begründung:

Da das Erfordernis bestehen kann, technische Anlagen (z. B. Haustechnik oder PV-Anlagen) auf den Dachflächen vorzusehen, ist es zulässig, die festgesetzte Höhe für solche Anlagen um bis zu 2,50 m zu überschreiten.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenze im **Erweiterungsbereich SO3** wird so festgesetzt, dass die Bebauung im bisherigen Plangebiet auf das neu hinzutretende Flurstück 59 erweitert werden kann. Sie verläuft mit einem Abstand von 5 m zur Platanenallee. Dieser Abstand berücksichtigt die Eigenart der vorhandenen Bebauung und den Baumbestand an der Platanenallee. Er orientiert sich zudem an den in der Gemeinde Zeuthen üblichen Baufluchten, die einen Abstand von 5 m zur Straße aufweisen. Dementsprechend verläuft die Baugrenze auch im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 137 in einem Abstand von 5 m entlang der Lindenallee.

Aufgrund der für das Gebiet SO 3 möglichen und auch gewollten nahtlosen Erweiterung der Bebauung wird dort – wie im übrigen Plangebiet mit Ausnahme des Flurstücks 145 – eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf bis zu 70 Meter betragen. Damit wird den Erfordernissen des DESY entsprochen und gleichzeitig vermieden, dass unverhältnismäßig lange Gebäude entstehen können, die vor dem Hintergrund der kleinteiligen Bebauung in der Umgebung störend wirken würden. Die Grenzabstände von neu errichteten Gebäuden zu den Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Hier gelten die Abstandsregelungen gemäß § 6 BbgBO.

Festsetzung Nr. 2.2

Für das Sondergebiet SO 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 70 m nicht überschreiten.

Rechtsgrundlagen: § 22 Abs. 4 BauNVO

Im **Änderungsbereich SO 2** wird die überbaubare Grundstücksfläche als separate Fläche festgesetzt, weil an der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs eine Erschließungsfläche (Geh- und Fahrrecht) verläuft. Im Süden reicht die überbaubare Grundstücksfläche vor dem Hintergrund der Lage des Bestandsgebäudes bis an die südliche Geltungsbereichsgrenze. Dies entspricht nahezu vollständig der bisherigen Festsetzung, lediglich nach Norden wird die überbaubare Grundstücksfläche etwas erweitert. Damit soll dort bei einer etwaigen baulichen Veränderung ein Abrücken der Baukörper von der südlichen Grundstücksgrenze zur Einhaltung der Abstandsregeln möglich sein. Die modifizierte Baugrenze berücksichtigt dabei einen schutzwürdigen Baumbestand an ihrer Westseite und wird daher dort etwas eingerückt.

Festsetzung 2.3

In dem Sondergebiet SO 2 sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Zufahrten und Wege auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 4 BauNVO

Begründung:

Diese Festsetzung wird getroffen, um Stellplätze und Nebenanlagen auf dem Grundstück flexibel anordnen zu können wird. Beispielsweise kann das Bedürfnis entstehen, Stellplätze im Nahbereich der Zufahrt vorzusehen. Dies ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zwar ohnehin möglich, jedoch ins Ermessen der Baugenehmigungsbehörde gestellt. Die Festsetzung stellt klar, dass die genannten Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Die Festsetzung einer Bauweise ist im Baugebiet SO 2 nicht erforderlich, da die zulässige Gebäudelänge bereits durch die Baugrenzen ausreichend definiert wird.

4.4 Verkehrsflächen, Stellplätze, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Da im Bebauungsplan sowohl an der Platanenallee die Straßenbegrenzungslinie mit der Geltungsbereichsgrenze übereinstimmen, wurden entsprechende Punkte für die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Hierzu wird folgendes festgesetzt:

Festsetzung Nr. 3.1

Die Geltungsbereichsgrenze ist im Sondergebiet SO 3 zwischen den Punkten b-B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 11 BauGB

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belastende Fläche aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 128, welche seinerzeit in den Bebauungsplan Nr. 137 übernommen wurde, ist weiterhin erforderlich und wird daher auch in den Änderungsbereich (SO 2) übernommen. Sie dient weiterhin u.a. der Erschließung dieses Grundstücks.

Festsetzung Nr. 3.2

Die zeichnerisch gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Landkreises Dahme-Spreewald und der Anlieger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 21 BauGB

Begründung:

Diese Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 137 „Lindenallee 12A“ übernommen. Sie ist erforderlich, um die Erschließung des Baugebiets SO2 über den angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 128 sicherzustellen.

Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Zeuthen (in Kraft getreten am 08.02.2008). Die entsprechend erforderliche Anzahl ist im Baugenehmigungsverfahren jeweils nachzuweisen. Im Bebauungsplan sind keine weiteren Regelungen zu Stellplätzen erforderlich.

4.5 Grünfläche

Entlang des Zeuthener Sees ist gemäß Flächennutzungsplan eine 15 m breite Uferzone geplant. Diese soll zum Schutz der Uferkante und für Erholungssuchende von Bebauung freigehalten werden. Dementsprechend wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 137 eine private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) festgesetzt, die den vorhandenen Baum- und Strauchbestand im Osten des Geltungsbereichs einschließt und entlang des Zeuthener Sees verläuft. Im Bereich des SO 2 soll diese Fläche etwas erweitert und gleichzeitig ausreichend Abstand zur südlich angrenzenden Wohnbebauung geschaffen werden.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen wurde aus dem Bebauungsplan Nr.137„DESY Zeuthen“ übernommen und gelten auch für den Ergänzungs- bzw. für den Erweiterungsbereich.

Festsetzung Nr. 4.1

Befestigung von Wegen und Stellplätzen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Begründung:

Diese Festsetzung wird zugunsten der Schutzgüter Boden und Wasser getroffen und soll insbesondere die Grundwasserbildung im Plangebiet unterstützen.

Festsetzung Nr. 4.2

Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Dazu ist je 5 Stellplätze 1 hochstämmiger Baum der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm der Pflanzliste 1 zu pflanzen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

Begründung:

Die Festsetzung N. 4.2 dient der Gestaltung und Gliederung zusätzlich erforderlicher Stellplätze und wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus. Zudem kann dadurch im Sommer ein Aufheizen der Stellplätze vermindert werden. Es wird eine Verwendung von Bäumen aus der Pflanzliste 1 vorgeschrieben. Es sind heimische Bäume, die für die Bepflanzung von Stellplatzflächen geeignet sind.

Als Mindestqualität wird ein Stammumfang 12/14 cm festgesetzt. Empfohlen wird die Verwendung einer höheren Pflanzqualität:

Pflanzliste Bäume

Empfohlene Pflanzqualität: Hochstamm, 2-3-mal verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Flatterulme	Ulmus laevis

4.7 Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmale

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich ist vollständig vom durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschützten und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg

unter der Nummer 12452 eingetragenen Bodendenkmal „Urgeschichtliche und bronzezeitliche Siedlung, slawisches Gräberfeld, mittelalterliche Grenzbefestigung, Miersdorf Fl. 6, 11, 14, 19“ betroffen.

Hinweis auf der Planzeichnung:

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich eines Bodendenkmales im Sinne von § 2 Abs. 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG. Bei dem Bodendenkmal Nr. 12452 handelt es sich um eine Urgeschichtliche und bronzezeitliche Siedlung, slawisches Gräberfeld und mittelalterliche Grenzbefestigung. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist hier erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG sowie § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgSchG).

Sollten bei Erdarbeiten außerhalb der Bodendenkmalfäche Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 BbgDSchG hinzuweisen.

4.8 Hinweise auf der Planzeichnung

Bäume

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist abschließend zu klären, welche Bäume tatsächlich gefällt werden müssen, weil die Standorte der Gebäude im Bebauungsplan nicht vorgegeben werden.

Notwendige Baumfällungen werden daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt. Sofern geschützte Quartiere betroffen sind, muss ggf. bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahme beantragt und müssen Maßnahmen zum Artenschutz festgelegt werden.

Der Ausgleich von Baumfällungen richtet sich nach der aktuell gültigen Baumschutzsatzung der Gemeinde Zeuthen.

Folgender Hinweis auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde Zeuthen wird auf die Planzeichnung aufgetragen.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 137 „DESY Zeuthen“ ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Zeuthen zu beachten.

Stellplätze

Hingewiesen wird ferner auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Zeuthen:

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 137 „DESY Zeuthen“ gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Zeuthen

4.9 Weitere Hinweise

Grundwasserbelastung

Durch eine im Jahr 2017 erkannte Grundwasserbelastung mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) in der näheren Umgebung muss bei geplanter Grundwasserentnahme (auch Grundwasserabsenkung) und Bohrung eine frühzeitige Beteiligung der unteren Wasserbehörde durchgeführt werden (Stellungnahmen der unteren Wasserbehörde vom 9.11.2017).

Niederschlagswasserversickerung

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden (Stellungnahmen der unteren Wasserbehörde vom 9.11.2017).

5 Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange

Das Aufstellungsverfahren wird unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Die Gemeinde Zeuthen hat entschieden, einen landschaftsplanerischen Fachbeitrag¹¹ zu erarbeiten, der inhaltlich den Anforderungen an eine Umweltprüfung entspricht. Von der Anwendung der Eingriffsregelung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB abgesehen.

Die Umweltbelange werden in Form des landschaftsplanerischen Fachbeitrags (LFB) ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Der LFB bildet ein separates Dokument.

Mit den nachfolgenden Ausführungen wird die Umweltsituation in den beiden Vorhabenbereichen zusammenfassend dargestellt. Es handelt es sich um eine schutzgutbezogene Bestandsbeschreibung und -bewertung gemäß den Vorgaben in §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Dabei wird der aktuelle Zustand des jeweiligen Schutzgutes, beschrieben und auf die eventuell vorhandenen Vorbelastungen eingegangen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange sind dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

5.1 Naturraum und Landschaft

Zeuthen befindet sich am westlichen Rand der naturräumlichen Einheit des Ostbrandenburgischen Seen- und Hügellandes, die sich östlich an die mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen, konkret an die Teltowplatte, anschließt.

Die Gemeinde befindet sich in der Haupteinheit Berlin-Fürstenwalder Spreetal-Niederung, innerhalb des Talzuges, der vom Odertal bei Fürstenwalde bis zum Haveltal bei Berlin reicht.¹² Das DESY-Gelände erstreckt sich auf Höhenlagen von etwa 33 m ü. NN (am Seeufer) bis zu etwa 35,5 m ü. NN (an der Platanenallee) und befindet sich in der eiszeitlich geformten sowie holozän überarbeiteten Talauflage auf Talsandflächen. Die nähere Umgebung ist durch Wohnbebauung geprägt. Von besonderer Bedeutung ist die Lage in der Nähe zum Zeuthener See und den damit verbundenen Erholungsmöglichkeiten.

5.2 Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Das überregional herrschende Großklima von Brandenburg ist subkontinental orientiert, mit einer mittleren Jahresschwankung der Lufttemperatur von 18,5 bis 20°C.

¹¹ Stadt Land Brehm 2025: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Stand Juli 2025

¹² SCHULTZE 1955

Die Winde wehen hauptsächlich aus westlichen Richtungen.¹³

Lokalklimatische Verhältnisse

Das Klima für Zeuthen stellt sich wie folgt dar:

Jahresmitteltemperatur	10,2 °C.
Temperaturmittel der Extremmonate	0,6 °C im Januar 19,9 °C im Juli.
Jährliche Niederschläge	677 mm ¹⁴

Der trockenste Monat ist Februar mit 41 mm Niederschlag. Im Durchschnitt fällt die höchste Niederschlagsmenge im Juli mit einem Mittelwert von 85 mm.

Das Lokalklima wird im Wesentlichen durch die Topographie beeinflusst. Dazu gehören insbesondere das Relief, die Vegetation und Bebauung.

Die lokalklimatischen Verhältnisse werden durch die bereits überwiegende Bebauung des DESY Geländes, hier im Änderungsbereich und verdichtete Bebauung im näheren Umfeld (Wohnbebauung) im Ergänzungsbereich lediglich geringfügig beeinflusst.

Im Untersuchungsgebiet sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten. Kaltluftschneisen oder Kaltluftentstehungsflächen finden sich innerhalb der Vorhabenbereiche nicht.

Bewertung des Schutzgutes Klima/ Luft

Klimatisch ist das DESY und nähere Umfeld einerseits von den umgebenen Siedlungsbereichen beeinflusst und steht unter dem Einfluss der von der Versiegelung und Bebauung ausgehenden Erwärmung. Andererseits wirken die Grünflächen und die Lage am Zeuthener See positiv auf das lokale Klima. Dadurch entsteht ein günstiges örtliches Kleinklima mit relativ geringer Belastung durch Extremtemperaturen und Schadstoffeinträge. Insbesondere der Baumbestand in den Vorhabenbereichen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus.

Auswirkung der Planung:

Einwirkungen durch Luftschadstoffe und sonstige Emissionen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Das Schutzgut Klima ist insoweit betroffen, dass der Neubau von Gebäuden mit Emissionen von CO₂ verbunden ist, die zum Klimawandel beitragen. Dennoch ist es auch im Sinne des Klimaschutzes weniger schädlich, be-

¹³ https://www.meteoblue.com/de/wetter/historyclimate/climatemodelled/zeuthen_deutschland_2804646

¹⁴ <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/brandenburg/zeuthen-108857/>

reits bebautes Gebiet zu verdichten, als bisher unbebaute Flächen neu in Anspruch zu nehmen. Direkte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima sind mit der Realisierung des Vorhabens nicht verbunden.

5.3 Schutzgut Fläche und Boden

Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Boden- und standortkundliche Eigenschaften

Geologisch befinden sich die Vorhabenbereiche innerhalb des Berliner Urstromtals, das sich im Brandenburger Stadium der Weichseleiszeit herausbildete. Das Urstromtal selbst wird aus mächtigen Talsanden aufgebaut, die mehr als 20 m Mächtigkeit erreichen können. In den Uferzonen der Seen werden diese von, durch Verlandungsvorgänge im Holozän entstandene, Torfe, Mudden und organische Sande überlagert.

Der Boden in dieser Region wird von Sand- und Torfböden in holozänen Tälern geprägt. Dementsprechend sind hauptsächlich Böden aus Fluss- und Seesedimenten einschließlich Urstromtalsedimenten - typische Bodenbildungen in Urstromtälern - anzutreffen. Der Bodentyp im Vorhabenbereich zeichnet sich überwiegend durch Böden aus Sand mit Torf in holozänen Tälern aus. Der dominierende Oberboden wird hier als feinsandiger Mittelsand beschrieben.¹⁵

In den Vorhabenbereichen ist vorherrschend mit einem hohen Retentionspotential und einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Die Wasserbindung ist aufgrund der Beschaffenheit der Böden als gering bis mittel und die Versickerungsfähigkeit als sehr hoch (<300cm/d) eingestuft worden.¹⁶

Bodengüte

Die Bodenwertzahlen liegen zwischen 30 bis 50.¹⁷

Erosionsgefährdung

Die Erosionsgefährdung durch Wasser ist ein potentieller Wert aus den Faktoren Substrat und Hangneigung. Bodenerosion durch Wasser wird durch Niederschläge ausgelöst. Die Art und Menge der Abspülung ist auch abhängig von der Dichte der Vegetation. Die potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser als auch durch Wind werden in den Vorhabenbereichen als „nicht vorhanden“ klassifiziert.¹⁸

Altlasten, Kampfmittel

Im Änderungs- und Ergänzungsbereich sind nach bisherigen Erkenntnissen keine Altablagerungen beziehungsweise Altlasten und keine Kampfmittelverdachtsflächen bekannt.

¹⁵ <https://geo.brandenburg.de/?page=Boden---Basisdaten>

¹⁶ <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>

¹⁷ <https://geo.brandenburg.de/?page=Boden---Auswertungen&views=Ebenen----->

¹⁸ <https://geo.brandenburg.de/?page=Boden---Auswertungen&views=Ebenen----->

Bodendenkmale

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich betrifft vollständig das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 12452 eingetragene Bodendenkmal „Urgeschichtliche und bronzezeitliche Siedlung, slawisches Gräberfeld, mittelalterliche Grenzbefestigung, Miersdorf Fl. 6, 11, 14, 19“.

Bewertung des Schutzgutes Boden

Die Böden im Bereich der Änderungs- und Ergänzungsfläche sind anthropogen überformt. Hier befinden sich versiegelte Flächen in Form von Wegen und Bauwerken (Wohngebäude, Gebäude vom DESY, Stellflächen und Carport). Teile der Vorhabenbereiche sind durch Bäume und Sträucher im Rahmen der gärtnerischen Nutzung der Flächen bestanden. Die natürlichen Bodenfunktionen sind in diesen Bereichen noch weitgehend erhalten. Die Bodenschichten bzw. Horizonte unterscheiden sich wesentlich von den bereits überprägten Bereichen, da hier keine gewachsenen bzw. natürlicher Böden mehr vorhanden sind.

Auswirkung der Planung

Es kommt zu Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die zusätzliche Bebauung auf den Grundstücken und die damit unvermeidbar einhergehende Versiegelung von Grund und Boden. Anhand der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmaße besteht die Möglichkeit, eine Fläche von insgesamt **2.026 m² (bei max. Ausnutzung der GRZ)** zu versiegeln.

Teile der beiden Vorhabenflächen sind bereits durch eine Bestandsbebauung geprägt. Derzeit sind im Änderungsbereich (SO 2) etwa 746 m² und im Ergänzungsbereich (SO 3) 275 m² Fläche im Plangebiet durch Gebäude und versiegelte Flächen überbebaut. Die daraus resultierende zulässige Mehrversiegelung umfasst etwa 1.005 m².

Zu beachten ist zudem, dass in Teilen des Plangebiets bereits Baurecht nach § 34 BauGB gilt.

Das **Schutzgut Fläche** ist kaum betroffen, da das Plangebiet bereits Bestandteil des Siedlungsbereichs ist. Somit wird keine Siedlungsfläche neu in Anspruch genommen. Damit kann der gesetzlichen Vorgabe zu einem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden und Fläche gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen werden.

5.4 Schutzgut Wasser

Die Vorhabenbereiche befinden sich im hydrogeologischen Großraum der Nord- und mitteldeutschen Lockergesteinsgebiete und im hydrogeologischen Teilraum der Brandenburgischen Urstrom- und Nebentäler.

Grundwasser

Insgesamt steht das Grundwasser relativ hoch an und in den Niederungen befinden sich weitgehend unbedeckte Grundwasserleiter. Der Grundwasserleiter liegt

im Änderungsbereich bei etwa 2 – 3 m und im Ergänzungsbereich bei 3 - 4 m unterhalb der Geländeoberkante.

Oberflächengewässer

Im Änderungs- und Ergänzungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. An das DESY Gelände angrenzend befindet sich der Zeuthener See.

Schutzgebiete

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich befindet sich nicht im Wasserschutzgebiet.¹⁹

Bewertung des Schutzgutes Wasser

Potentiell besteht die Gefahr von Einträgen und Belastungen durch Fremdstoffe, da das Grundwasser sehr empfindlich gegenüber Verschmutzungen ist.

Auswirkung der Planung

Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben sich durch die zulässige Mehrversiegelung von 1.005 m². Ein Eintrag wassergefährdender Stoffe ist regelmäßig nicht zu erwarten.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen können hier geringgehalten werden, da baubedingte Verunreinigungen regelmäßig nicht zu erwarten sind und – anlage- und betriebsbedingt – im Normalfall das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser dem örtlichen Wasserhaushalt erhalten bleiben soll. Bei etwaigen Grundwasserentnahmen muss eine frühzeitige Beteiligung der unteren Wasserbehörde durchgeführt werden.

5.5 Schutzgut Biotop und Arten

5.5.1 Biotop

Potentielle natürliche Vegetation

Die Pflanzengesellschaft, die sich ohne die Einwirkung des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort als Klimagesellschaft einstellt und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet, wird als potentiell natürliche Vegetation bezeichnet. Es handelt sich dabei um ein gedankliches Hilfskonstrukt, das dazu dienen soll,

- die Naturnähe einer tatsächlich vorhandenen Vegetation eines Gebietes zu bewerten
- bei der Planung von Naturschutzmaßnahmen eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die im Idealfall ohne Pflege am Standort überlebt und sich weiter entwickeln kann
- bei der Gestaltung von Gärten und Grünanlagen eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die die ökologischen Funktionen der Fläche verbessert.

¹⁹ <https://apw.brandenburg.de/#>

Die potentielle natürliche Vegetation einer Gegend abstrahiert von den momentanen, wandelbaren menschlichen Wirtschaftsmaßnahmen und gibt das natürliche Potential der heutigen Landschaft wieder ²⁰

Die natürlichen Pflanzengesellschaften sind gute Indikatoren für die heutigen abiotischen Umweltbedingungen standörtlich einheitlicher Flächen. Ohne die flächendeckenden und dauerhaft einwirkenden Landschaftsveränderungen durch den Menschen bestünde die natürliche Vegetation im Gebiet aus einer geschlossenen Walddecke.

Beim Untersuchungsraum handelt sich laut Karte um „Nachhaltig veränderte Landschaften“ – Dichte, bodenversiegelte Siedlungsgebiete (Z01). Der Änderungs- und Ergänzungsbereich haben demnach gegenwärtig kein Potenzial für eine Vegetationsentwicklung²¹.

Reale Vegetation/ Biototypen

12260 / Einzel- und Reihenhausbebauung

Um das DESY-Gelände herum befinden sich in erster Linie Siedlungsflächen, welche durch Einzelhausbebauung gekennzeichnet sind. Hierzu zählt auch der Ergänzungsbereich. Dieser ist durch ein Wohngebäude mit Carport und gärtnerisch genutzten Flächen gekennzeichnet. Das Wohnhaus steht mittlerweile leer und wird nicht mehr als solches genutzt.

12270 / Villenbebauung

Im südlichen Änderungsbereich befindet sich eine Villa („Seevilla“). Diese wurde über lange Zeit zu Wohnzwecken genutzt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 137 wurde festgesetzt, dass das Gebäude auf bestimmte Zeit dem DESY zur Verfügung gestellt werden soll. Das Grundstück und deren Gebäude werden seither zu Büro Zwecken und als Gästewohnung genutzt. Das Grundstück wird zum einen über die Lindenallee (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) erschlossen und zum anderen über das DESY-Gelände selbst. Die Zuwegung ist gepflastert und das Grundstück durch ein Tor und Zaunanlage gesichert. Auf dem Grundstück befinden sich direkt um das Gebäude herum kleinere Baumgruppen aus Ahorn sowie eine Weide und Fliedersträucher. Die Frei- und Grünflächen sind durch Scherrasen gekennzeichnet, welcher regelmäßig gemäht und gepflegt wird.

Bewertung der Pflanzenarten und Biotope

Die Bewertung der vorgefundenen Biototypen orientiert sich an möglichst einfachen und fachlich allgemein anerkannten Kriterien:

- **Naturnähe:** Grad der Veränderung von Vegetation und Fauna im Vergleich zu nicht anthropogen beeinflussten Flächen: je geringer der anthropogene Einfluss desto höher der Wert.

²⁰ WILMANN 1984

²¹ MLUV 2005

- Gefährdung: Rückgang des Biotoptyps in Brandenburg
- Lebensraumfunktion für gefährdete Arten: Anteil gefährdeter Arten an der Gesamtheit aller vorkommenden Arten
- Trittsteinfunktion: Biotopstruktur, die Arten Lebensraum in einer ansonsten lebensfeindlichen Umgebung bietet. Trittsteine ermöglichen Arten, größere Strecken zu überwinden und Verbindungen zwischen entfernten Populationen zu erhalten.
- Regenerierbarkeit, Wiederherstellbarkeit: Die Fähigkeit eines Biotops, sich nach einer Zerstörung zu regenerieren beziehungsweise die Möglichkeit, einen Biotop an anderer Stelle wieder zu entwickeln.

Insgesamt sind die Biotoptypen der Vorhabenbereiche als **naturfern** einzustufen. Es handelt sich um anthropogen veränderte Standorte, die aufgrund der Bebauung mit Gebäuden und Stellflächen sowie der umgebenden Siedlungsflächen relativ stark verändert sind. Die vorhandenen Biotope werden in ihrer Ausprägung in Brandenburg als nicht gefährdet eingestuft.

Die vorhandene Vegetation ist an keine besonderen Standortverhältnisse gebunden. Sie ist bei vergleichbaren Standortverhältnissen kurzfristig regenerierbar.

Auswirkungen der Planung

Der Eingriff durch eine Bebauung wirkt sich auf Flora und Fauna auf den Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, direkt aus. Dort wird während der Bauphase in der Regel die Vegetation beseitigt, der Oberboden abgeschoben und der Untergrund mit schweren Baumaschinen befahren und verdichtet; die vorher vorhandenen Lebensräume werden also durch die Bebauung zerstört.

Die Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Biotope ist begrenzt. Betroffen sind im Wesentlichen bisher als private Garten- und Wohnbauflächen genutzte Biotoptypen. Die Baumgruppen im Änderungsbereich werden nicht beeinträchtigt. Zusätzlich wird ein Teil des Änderungsbereiches als private Grünfläche ausgewiesen. Sonstige gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.5.2 Tierwelt

Im Rahmen des Verfahrens werden derzeit Kartierungen zu Fledermäusen und Vögeln durchgeführt. Die Ergebnisse der Kartierungen als auch ein Artenschutzfachbeitrag werden zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

5.6 Schutzgut Landschaft

Landschaftsbild und Erholungsnutzung stehen in engem Zusammenhang miteinander. Das Erlebnis- und Erholungspotential einer Landschaft wird danach beurteilt, inwieweit die Landschaft die Bedürfnisse der Erholungssuchenden nach Ruhe, Entspannung, visuellem Genuss und Bewegung befriedigen kann.

Als Bewertungsmaßstäbe für das Landschaftsbild und dessen Erlebnis- und Erholungsqualität werden, in Anlehnung an die Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Brandenburg (vgl. BNatSchG § 1 Abs. 1), die Vielfalt, die Eigenart und die Naturnähe der Landschaft zugrunde gelegt.

Die Vorhabenbereiche sind durch bereits bebaute Flächen geprägt. Eine direkte Verbindung zu weiteren Freiräumen in der Nähe ist nicht erkennbar. Sie sind vielmehr in die vorhandenen und umgebenen Siedlungsflächen eingebunden. Landschaftsbildprägende Elemente sind in erster Linie die Baumbestände.

Erholungsnutzung findet in den Vorhabenbereichen nicht statt. Das ehemalige Wohngrundstück steht in Privateigentum und ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich, es hat keine Funktion für die öffentliche Erholung.

Auswirkungen der Planung

Negative Auswirkungen auf die Erholung sowie das Ortsbild sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden so getroffen, dass sich die Gebäude hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit und Dichte der Bebauung entsprechend in die nähere Umgebung einfügen. Die Vorhabenbereiche sind nach Umsetzung der Planung Bestandteil des DESY-Geländes und können durch Bürger oder Besucher der Forschungseinrichtung genutzt werden. Es entsteht kein weiterer Eingriff in das Schutzgut.

5.7 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen und Erschütterungen zu berücksichtigen.

Der Änderungsbereich mit seinem Gebäudebestand diente lange Zeit dem Wohnen, steht jedoch seit geraumer Zeit dem DESY als Büroräume und Gästewohnungen zur Verfügung. Der Ergänzungsbereich wurde bisher als Wohngrundstück mit Garten genutzt. Landschaftsgebundene Erholungsnutzung findet in den Vorhabenbereichen nicht statt. Zudem steht das Wohngebäude bereits seit einiger Zeit leer und wird nicht mehr genutzt.

Auswirkungen der Planung

Die bauliche Erweiterung des DESY-Geländes im Änderungs- und Ergänzungsbereich führt zu baubedingten Auswirkungen (Emissionen durch Bautätigkeit und Baustellenverkehr). Diese wirken sich nur über einen begrenzten Zeitraum aus. Die AVV Baulärm ist durch die Baufirmen zu beachten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewährleistet werden.

Auswirkungen durch Emissionen sind nicht zu erwarten, da durch die Einschränkungen der Nutzung auf Betriebe, die „das Wohnen nicht wesentlich stören“ (entspricht dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes (55 dB/Tag und 40 dB/Nacht), zusätzliche Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen ausgeschlossen werden können. So werden auch von neuen Betriebsgebäuden

keine produktionsbedingten Lärmemissionen ausgehen. Es werden demnach keine Nutzungen ermöglicht, von denen Lärm-, Schadstoff- oder Lichtemissionen ausgehen. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine wohnverträgliche Nutzung.

Das DESY ist für die Öffentlichkeit z.B. zur Besichtigung oder für Seminaren und Veranstaltungen zugänglich, es ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Erholungsnutzung für die Allgemeinheit.

Positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben sich dadurch, dass ein zusätzliches Angebot an Einrichtungen zu Forschungs- und Entwicklungsangeboten geschaffen wird.

6 Auswirkungen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Raumordnerische und städtebauliche Konflikte werden durch die Bebauungsplanänderung nicht ausgelöst. Aufgrund der Lage im räumlichen Zusammenhang zum bereits bestehenden DESY-Gelände kann gefolgert werden, dass sich die zukünftige Bebauung in die nähere Umgebung einfügt und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse erfüllt.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 137 „DESY Zeuthen“ entspricht weitgehend den Festsetzungen und Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine zusätzlichen oder neuen Auswirkungen.

6.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig. Gleichwohl sind die Belange der Umwelt und die zu erwartenden Auswirkungen in der Begründung darzulegen, siehe Kap. 5.

6.3 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist technisch erschlossen und kann an die bestehenden Versorgungsnetze angeschlossen werden (Abwasser, Trinkwasser, Elektroenergie, Gas, Telekom). Das DESY ist durch öffentliche Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen des Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverbandes (MAWV) erschlossen.

Einzelheiten werden im weiteren Verfahren bzw. im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung geregelt. Die Versorgungsunternehmen werden als Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Die Entsorgung von haushaltsähnlichen Abfällen obliegt dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger.

6.4 Auswirkung auf den Verkehr

Der Ergänzungsbereich liegt an öffentlichen Straßen „Platanenallee“ und ist somit verkehrlich erschlossen. Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt, wie bereits bisher, über ein planerisch gesichertes Fahrrecht. Da der Umfang des Ergänzungsbereichs bzw. des Änderungsbereichs im Verhältnis zum bereits bestehenden Standort des DESY geringfügig ist, sind keine besonderen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten.

Der für den ruhenden Verkehr notwendige Stellplatzbedarf richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Zeuthen. Die Stellplätze sind im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren auf den Grundstücken nachzuweisen.

6.5 Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen primär eine Bebauung mit Forschungs-, Büro- und Verwaltungsgebäuden im Sinne der Forschung und Wissenschaft.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine zusätzlichen oder neuen Auswirkungen.

6.6 Finanzielle Auswirkungen

Der Gemeinde Zeuthen entstehen abgesehen von dem Verwaltungsaufwand infolge der Begleitung des Verfahrens keine Kosten. Die Kosten für die Planung und die erforderlichen Gutachten sowie für den Bau der Gebäude und der Erschließung werden durch das DESY getragen.

6.7 Flächenbilanz

Für diesen Bebauungsplan ergibt sich die folgende Flächenbilanz:

Geplante Nutzung	Fläche m ²	GRZ	max. zulässige Bebauung	nicht bebaubar m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 2	1.852	0,6	1.111	741
Grünfläche Zweckbestimmung „private Parkanlage“	453	-	-	453
Sonstiges Sondergebiet SO 3	1.144	0,8	915	229
Summe Änderungs- und Ergänzungsbereich	3.449		2.026	1.423

Tab. 2: Flächenbilanzierung

7 Verfahren

7.1 Aufstellungsverfahren und vorzulegende Planunterlagen

Durch die Planänderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung berührt und neues Baurecht geschaffen.

Das Aufstellungsverfahren wird unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren wird normalerweise von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abgesehen. Hierbei wurde freilich entschieden, eine regelgerechte Umweltprüfung durchzuführen. Von der Anwendung der Eingriffsregelung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB hingegen abgesehen. Die Umweltbelange werden in Form des landschaftsplanerischen Fachbeitrags (LFB) ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Der LFB bildet ein separates Dokument.

Weiterhin ist beim geplanten Vorhaben zu prüfen, ob nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beziehungsweise Standorte im Planungsgebiet vorkommen und beeinträchtigt werden können. Diese besonders und streng geschützten Arten beziehungsweise deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten unterliegen den Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Da artenschutzrechtliche Bestimmungen von der geplanten Baumaßnahme berührt werden können, ist eine Prüfung mit den Belangen des Artenschutzes auf der Ebene des Bebauungsplanes erforderlich. Damit soll sichergestellt werden, dass die Umsetzbarkeit des Bauvorhabens gewährleistet wird.

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits im Zusammenhang bebauten Ortsteil (DESY-Gelände) i.S.d. § 34 BauGB sowie in einem bereits qualifiziert beplanten und bebauten Bereich.

Die weiteren Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB, dass die Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) oder versiegelte Fläche kleiner als 20.000 m² oder versiegelte Fläche zwischen 20.000 m² bis 70.000 m² ist und nach überschlägiger Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind im vorliegenden Fall erfüllt.

7.2 Verfahrensübersicht

Die nachfolgende Aufstellung wird im laufenden Verfahren fortgeschrieben.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am __.09.2025 wurde die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 137 „DESY Zeuthen“ beschlossen.

Die Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Amtsblatt Nr. _ vom __.__.2025

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom __.__.2025 bis einschließlich __.__.2025 im Amt für Ortsentwicklung/ Bauamt in Zeuthen.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom __.__.2025 (Datum des Anschreibens) für die Dauer eines Monats. Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden bei der Erstellung des Planentwurfs bzw. Ergänzung der Planunterlagen einbezogen.

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben in der Zeit vom __.__.2026 bis einschließlich __.__.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am __.__.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Die formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 erfolgte vom __.__.2025 (Datum des Anschreibens) bis einschließlich __.__.2026. Die Ergebnisse des formellen Beteiligungsverfahrens wurden in die Planunterlagen eingebracht.

In der Sitzung der Gemeindevertreter am __.__.2026 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

9 Quellen

- heinlewischer, Partnerschaft freier Architekten mbB, Entwicklungsstudie, Stand Juni 2025
- Ellenberg, Heinz: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen. 5. Auflage. Stuttgart 1996
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung: Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)
- MLUV 2005: Potentielle Natürliche Vegetation von Brandenburg und Berlin (Karte)
- Stadt Land Brehm 2025: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Stand Juli 2025

Internetseiten

- https://www.zeuthen.desy.de/technisches_seminar/texte/180417_Technisches_Seminar.pdf
- <https://www.desy.de/content/desymaps/gelaendeplan-zt.pdf>
- https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/lep_hr_nichtamtliche_arbeitsfassung_festlegungskarte.pdf
- <https://www.zeuthen.de/Flaechennutzungsplan-FNP-Stand-Juli-2000-pdf-659401.pdf>
- <https://www.region-lausitz-spreewald.de/de/regionalplanung/aktuelles.html>
- <https://region-lausitz-spreewald.de/de/regionalplanung/teilplaene/artikel-sachlicher-teilregionalplan-grundfunktionale-schwerpunkte.html>

Geoportale:

- <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/?projection=EPSG:25833¢er=331098.7636308239,5812155.002479795&zoom=12&bglayer=4&layers=19>
- <https://geo.brandenburg.de/?page=Legendenableitungen>
- <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start>
- <https://gl.berlin-brandenburg.de/regionalplanung/regionalplaene/regionen/strukturdaten-region-lausitz-spreewald-901543.php>

- <https://geo.brandenburg.de/?page=Boden---Basisdaten>
- <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>
- <https://apw.brandenburg.de/>
- <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/lep-hr/>