

Textliche Festsetzungen

1.
a) Das Sonstige Sondergebiet "Einzelhandel und Wohnen" dient der Nahversorgung und dem Wohnen.
Als Art der Nutzung ist ein Lebensmittelmarkt (EDEKA) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 1.700 qm zulässig. Zusätzlich sind Schank- und Speisewirtschaften (wie Bäcker, Cafe, Imbiss) auf eine Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 30 qm zulässig.
Oberhalb des 1. Vollgeschosses sind Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Räume für Büros und freie Berufe zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

b) In dem Lebensmittelmarkt des Sondergebietes sind auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche "zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente" der "Zeuthener Liste" gemäß des Einzelhandelskonzepts, Stand Dezember 2011, zulässig. Es können auf höchstens 25 % der Verkaufsfläche "zentrenrelevante Sortimente" gemäß der "Zeuthener Liste" angeboten werden. Zudem sind nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig.

c) Weiterhin sind Verkehrsflächen, Fuß- und Radwege, Kfz-Stellplätze und Carports, Fahrradstellplätze sowie weitere Nebenanlagen wie beispielsweise Ladesäulen, Ladestationen, Ver- und Entsorgungsanlagen (einschließlich Wärmepumpen), Transformationsstationen, Werbeanlagen (am Gebäude) und Fahnenmaste, Einkaufswagenboxen und Post-Packstationen zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

d) Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
(§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

2.
a) Die Höhenangaben für bauliche Anlagen sind absolute Höhenangaben in Metern über NNH im Deutschen Haupthöhennetz DHHN 2016. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten, wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen sowie Anlagen zur erneuerbarer Energiegewinnung und -speicherung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 2 BauNVO)

3.
a) Im Sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel und Wohnen" sind mindestens 130 PKW-Stellplätze herzustellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

b) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist eine Stellplatzanlage für den angrenzenden Jugendclub umzusetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.
a) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Einzelhandel und Wohnen" sind 22 Baumpflanzungen vorzunehmen. Davon sind mindestens 5 Bäume zur Verschattung zwischen den Stellplätzen anzuordnen.
b) Zusätzlich sind am nördlichen Rand des Gebäudes Baumpflanzungen zur Abschirmung vorzunehmen.
c) Es sind außerhalb des Geltungsbereiches 20 Bäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm auf gemeindlichen Liegenschaften sowie 40 Bäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm im öffentlichen Straßenland zu pflanzen (vgl. Hinweise / externe Ausgleichsmaßnahmen). Des Weiteren sind außerhalb des Geltungsbereiches als Kompensation der Neuversiegelung Maßnahmen zur Entsiegelung in Groß Köris sowie in Schönwald umzusetzen (vgl. Hinweise / externe Ausgleichsmaßnahmen).
d) Innerhalb der Fläche **ABCDEA** ist ein erhöhter Holzsteg mit einer maximalen Breite von 2,5 m und mit Knieleistengeländer zulässig.
e) Zwischen den Punkten **H** und **I** ist ein Amphibienschutzzaun zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
f) Zwischen den Punkten **F**, **H** und **I** ist ein maximal 1,30 m hoher Maschendrahtzaun zu errichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 Buchstabe a)

5.
a) Im räumlichen Geltungsbereich sind Dachflächen mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten.
b) Dachflächen sind zu begrünen.
c) Im nördlichen Bereich des Sondergebietes können gemäß § 32a Abs. 2 Bbg BO die Stellplatzflächen mit Photovoltaikanlagen überdacht werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Buchstabe b BauNVO)
d) Fensterlose nach Norden ausgerichtete Fassadenabschnitte sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Es ist pro 3,00 m Wandlänge mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 9 BbgBO)

6.
a) Zum Schutz vor Lärm muss in den Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 54 dB(A) gemäß Schalltechnische Untersuchung (Anhang 5 der Begründung) mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zur schallabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

b) Bei Wohnungen, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudesite verfügen, sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

c) Zum Schutz vor Verkehrslärm sind baulich verbundene Außenwohn-bereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) in Bereichen mit tages-zeitlichen Beurteilungspegeln > 64 dB(A) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außen-wohnbereich verfügen, der zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist.

d) Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R_{w,ges}) aufweisen, das gemäß DIN 4109-1 zu ermitteln ist.
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels LA erfolgt hierbei entsprechend DIN 4109-2. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens abzuleiten (Anhang 5 der Begründung), welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind. Die DIN 4109 ist in der Gemeindeverwaltung Zeuthen einsehbar.

7.
a) Zwischen den Punkten **F** und **G** ist eine maximal 2,0 m hohe Sichtschutzwand zu errichten und zu begrünen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 9 BbgBO)

Zu 1 b) - Zeuthener Liste
gemäß Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Zeuthen
Stand Dezember 2011

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
Blumen
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie
Nahrungs- und Genussmittel
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
Zeitungen/ Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente
Augenoptik
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
Bettwaren
Bücher
Computer (PC-Hardware und -Software)
Elektrogroßgeräte
Elektrokleingeräte
Fahrräder und Zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör
Glas/ Porzellan/ Keramik
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche
Hausrat
Heimtextilien/ Gardinien
Kurzwaren/ Schneideriebedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Leuchten/ Lampen
Medizinische und orthopädische Geärte
Musikinstrumente und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf
Schuhe, Lederwaren
Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)
Telekommunikationsartikel
Uhren/ Schmuck
Unterhaltungselektronik
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln
Wohneneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

Nicht zentrenrelevante Sortimente
Baumarkt-sortiment im engeren Sinne
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Kfz-Zubehör
Möbel
Pflanzen/ Samen
Teppiche

Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Baudenkmalschutz
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in der unmittelbarer Sichtbeziehung der Denkmale „Dorfkirche“ und „Sowjetischer Ehrenfriedhof“, welche in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen sind. Gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG unterliegt die nähere Umgebung eines Denkmals dem Schutz des BbgDSchG, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist.
Bodendenkmal
Das Plangebiet betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG geschützte und gemäß § 3 BbgDSchG in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal Nr. 12450 "Siedlung Urgeschichte; Dorfkern, Kirche und Friedhof deutsches Mittelalter und Neuzeit" (Lage: Miersdorf). Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG, § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Hinweise

Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG
Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung des Artenschutzes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen. Bei allen künftigen Vorhaben, die den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau von Dachgeschossen sowie Fassaden oder die Fällung eines Baumes beinhalten, ist die Untere Naturschutzbehörde entsprechend zu beteiligen.
Baumschutz
Es gelten die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Gemeinde Zeuthen vom 10. Oktober 2001.
Versickerung
Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden. (vgl. Entwässerungskonzept als Anlage zur Begründung)
Zufahrtswege und Stellflächen (Brandschutz)
Die Zufahrtswege und Stellflächen sind gemäß § 5 BbgBO i. V. m. den "Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) herzustellen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen
Baumpflanzungen
Die Gemeinde Zeuthen legt gemäß Durchführungsvertrag folgende Mengen und Qualitäten für externe Baumpflanzungen fest:
40 Bäume StU 18-20 cm im Straßenland, davon ca. 20 Stück entlang der Hoherlehmer Straße, ca. 10 Stück am Spitzbaumbweg, 5 Stück am Ebereschening, die restlichen 5 Bäume werden im 500 m Umkreis zum Vorhaben verteilt.
20 Bäume StU 20-25 cm in den Liegenschaften, davon ca. 10 Bäume in den KITAs an der Dorfstraße (ggf. Jugendclub), die restlichen 10 Bäume werden auf die übrigen Liegenschaften im Einzugsgebiet des Vorhabens verteilt.
Entsiegelung
Die Neuversiegelung im Plangebiet wird durch folgende externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen:
M 189 Rückbau und Entsiegelung altes Wasserwerk und Trafohaus in Groß Köris. Entsieglungspotential: ca. 1.900 qm; nähere Beschreibung siehe Maßnahmenblatt in der Anlage zum Umweltbericht.
M 162B Entsiegelung von Start- und Landebahn zum emhem. Sonderobjekt 8 in Schönwald. Entsieglungspotential: ca. 12.207 qm; nähere Beschreibung siehe Maßnahmenblatt in der Anlage zum Umweltbericht.



Rechtsgrundlage

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom _____ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

_____, den _____

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Siegel

Verfahrensvermerke

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Dorfstraße 8 - 11, Zeuthen" wurde am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde begilligt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ übereinstimmt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Zeuthen, den _____

Bürgermeister
Siegel

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Zeuthen vom _____ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Zeuthen, den _____

Bürgermeister
Siegel

Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
VK
zulässige Verkaufsfläche als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
1.730 qm

Maß der baulichen Nutzung

0,9
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
III
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
OK
Höhe baulicher Anlagen (OK - Oberkante) als Höchstmaß in Metern über NNH im Deutschen Höhenhauptnetz (DHHN 2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
51,5m

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Zweckbestimmung: Stellplatzflächen PKW und Fahrräder (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Feuchtwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)

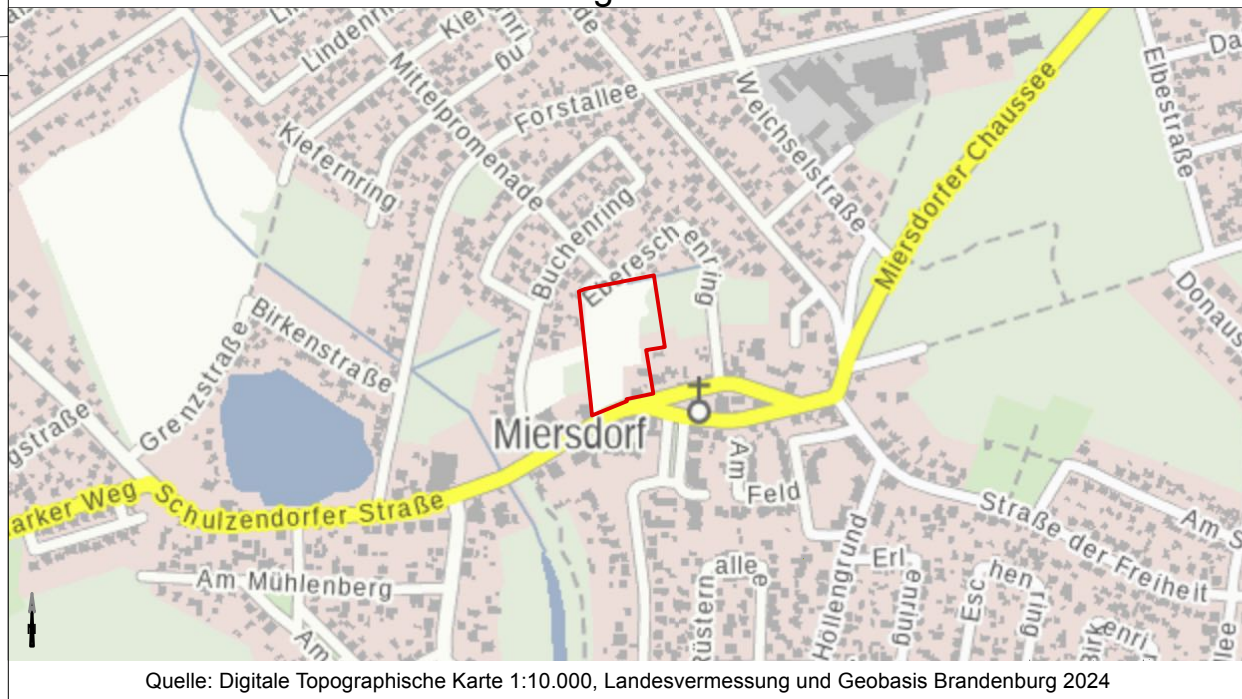
Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

GRZ	Zahl der Vollgeschosse	Nutzungsschablone
Höhe OK in m über NNH	Verkaufsfläche als Höchstmaß	

zu erhaltende Bäume im Baugebiet (Bäume in Grünfläche / Wald sind planungsrechtlich geschützt und bleiben erhalten)

Übersichtskarte Plangebiet Maßstab 1:10.000



Gemeinde Zeuthen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 142 "Dorfstr. 8 - 11"

Fassung vom 11. November 2025

Planungsträgerin:
Gemeinde Zeuthen
Schillerstraße 1
15738 Zeuthen

Bebauungsplan:
SR Planung Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9
10777 Berlin