

Gemeinde Zeuthen

Begründung

zum

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

11. November 2025

Planungsträgerin

Gemeinde Zeuthen

Schillerstraße 1

15738 Zeuthen

Planverfasserin

SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH

Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Tel.: 030-2977 6473 • mail@sr-planung.de • www.sr-planung.de

Planungsträgerin: Gemeinde Zeuthen

Schillerstraße 1

15738 Zeuthen

Ansprechpartnerin: Frau Lange

Tel: 033762-753-574

E-Mail: haarfeldt@zeuthen.de

Planverfasserin: Bebauungsplan

SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH

Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Tel.: 030 - 2977 6473

E-Mail: mail@sr-planung.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Kristian Kortas
M. Sc. Dominique Reyes

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.3 Planverfahren	5
2. Ausgangssituation	7
2.1 Bebauung und Nutzung	7
2.2 Erschließung	7
2.3 Bodenverhältnisse	8
2.4 Altlasten	9
2.5 Bodendenkmal	10
2.6 Denkmalschutz	11
2.7 Eigentumsverhältnisse	11
2.8 Sonstige fachliche Belange	11
3. Planungsbindungen	12
3.1 Raumordnung und Landesplanung	12
3.2 Regionalplanung	13
3.3 Flächennutzungsplanung	14
3.4 Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Miersdorf	14
3.5 Einzelhandelskonzept	15
3.4 Verträglichkeitsgutachten (Auswirkungsanalyse)	17
3.6 UVP-Prüfung	19
4. Planungskonzept	20
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	20
4.2 Planungskonzept	20
5. Planinhalt	22
5.1 Art der baulichen Nutzung	22
5.2 Maß der baulichen Nutzung	22
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	23
5.4 Verkehr	23
5.5 Grünordnerische Festsetzungen	25
5.6 Sonstige Festsetzungen	28
5.7 Nachrichtliche Übernahmen	30
5.8 Flächenübersicht	31
6. Rechtsgrundlagen	32
7. Verfahren	33
Anhänge	34

- im Süden von der Verkehrsfläche, einer Baumgruppe und einem ungenutzten Wohngebäude und
- im Osten von einer inzwischen aufgewachsenen Waldfläche, einer Scheune und teilweise aufgelassenem ehemaligem Gartenland.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine unversiegelte Wiese und ein leerstehendes Wohngebäude.

Im Zuge der sich ändernden Nachfragesituation sowie Flächenanforderung für Einzelhandelseinrichtungen stoßen die Kapazitäten des aktuellen EDEKA-Marktes in der Dorfstraße 14 an ihre Grenzen. Es wurde im Planungsprozess von der Gemeinde mehrfach Kontakt zum Besitzer des Bestandsgebäudes aufgenommen, doch dieser ist nicht zu einer Modernisierung oder Ausbau des Bestandsgebäudes bereit. Aus diesem Grund ist eine Neuplanung eines Lebensmittelmarkts an der Dorfstraße 8-11 in Miersdorf mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.730 qm mit darüber liegender Wohnbebauung beabsichtigt.

Laut Einzelhandelskonzept 2011 befindet sich der Schwerpunkt der Nahversorgungseinrichtungen im Dorf Miersdorf welches über 39% der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche verfügte, wohingegen das Ortszentrum nur über 35% verfügte (vgl. EHK 2011¹). Damit ergibt sich eine Bedeutung für die gesamte Gemeinde. Der Standort steht in aktiver überörtlicher Konkurrenz mit der Metropole Berlin und den nahe gelegenen Ober- und Mittelzentren (A-10 Center Wildau), welche ihr Sortiment auch ständig erweitern (vgl. EHK 2011). Hierbei ist festgehalten worden die vorhandenen Einzelhandelsmerkmale Zeuthens zu sichern und nachfrageorientiert weiterzuentwickeln. Besonders zu verfolgende Ziele sind, laut Einzelhandelskonzept 2011, der Schutz und Weiterentwicklung vom Schwerpunkt Ortszentrum und Miersdorf in Verbindung mit der Sicherung der wohnortbezogenen Nahversorgung, was durch die Mischnutzung Wohnen mitgesichert ist (vgl. EHK 2011). Dies wird bestärkt durch das Städtebaulicher Rahmenplan Miersdorf von März 2013, welches nochmal das Ziel der bipolaren Zentrenstruktur hervorhebt, sowie die Steigerung der allgemeinen Zentralität und dadurch Attraktivität (vgl. Kap. 3.1.).

Des Weiteren soll eine Gehwegverbindung durch das Plangebiet zur Mittelpromenade führen, welche das Gebiet mit dem Wohngebiet im Norden über den Graben als Verkehrsbrücke verbindet.

Ein Alternativstandort kommt in Miersdorf durch die Kleinteiligkeit der Immobilienstruktur nicht in Frage. Es wurde bereits im Städtebaulicher Rahmenplan Miersdorf von März 2013 als zukünftige Hemmung und Risiko auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches benannt (vgl. EHK 2011). Die ausgewählte Fläche wurde nach Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche gekennzeichnet. Andere Teile der gekennzeichneten Potenzialfläche („Festwiese“) werden bereits mit einem weiteren zukünftigen Bebauungsplan geplant, was die Fläche nicht mehr verfügbar macht (vgl. Kap. 4.1.3).

1.3 Planverfahren

Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 142 "Dorfstraße 8 – 11" wird im Regelverfahren nach §§ 2, 3, 4 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

¹ Gemeinde Zeuthen (Hrsg.) (2011): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Zeuthen Endbericht (EHK 2011).

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (siehe Anhang 1) bewertet werden.

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Zeuthen in der Fassung vom Juli 2000 wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Derzeit ist die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend unbebaut und ungenutzt. Im nördlichen Teilbereich befindet sich eine Feuchtwiese und im östlichen Teil ein Wald. Auf dem südlichen Teil des Plangebietes befindet sich der Parkplatz der im Westen angrenzenden Jugendclub Zeuthens.

Im Rahmen der Abwägung kommt die Gemeinde Zeuthen zu dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung des Verlustes unversiegelter Grünflächen eine Siedlungsentwicklung (Einzelhandel) gemäß der zeitgemäßen Nahversorgung mit Lebensmitteln ein höheres Gewicht beizumessen ist. Im Zuge dessen wird der FNP an die wechselnden Bedürfnisse der Gemeinde angepasst.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet wird im Süden durch die Dorfstraße (L 402) erschlossen. Im Norden des Plangebiets grenzt die Mittelpromenade an.

Die Bushaltestelle „Miersdorf, Kirche“ befindet sich ca. 50 m vom Plangebiet entfernt. Von hieraus verkehren Busse in Richtung S Eichwalde, Waltersdorf (bei Berlin) und des Ortszentrums Zeuthen.

Die Erschließung mit Strom, Wasser, Abwasser und Löschwasser ist vorhanden oder aufgrund von der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde entsprechend herstellbar. Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens ist im Rahmen der weiterführenden Planungen die ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung für das Gebiet zu prüfen, genauso wie die Abwasserentsorgung. Daraus kann sich ggf. die Herstellung von neuen Anschlüssen oder die Erweiterung des Leitungsbestands ergeben.

Löschwasser

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde zum Thema Löschwasser von der unteren Wasserbehörde folgende Hinweise gegeben:

„Sofern Feuerlöschbrunnen errichtet werden sollen, sind diese bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Errichtung mit Angaben zum Standort (Gemarkung, Flur und Flurstück), durchführendes Brunnenbauunternehmen, voraussichtliche Tiefe und Angaben zum Wasserbedarf zu beantragen.“

Zum selben Thema wurde vom Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband folgendes mitgeteilt:

„Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z. B. der Rohrnetzspülung. Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht.“

Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung (kein Objektschutz) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 ‚Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung‘ beitragen. Grundsätzlich gilt jedoch, dass zur Löschwasserversorgung keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden können – die hydraulische Bemessung des Trinkwasserversorgungsnetzes / der trinkwassertechnischen Anlagen (Auslegung der Dimension) erfolgt ohne den Lastfall ‚Löschwasserversorgung‘.“

2.3 Bodenverhältnisse

Das Gelände ist leicht abschüssig und fällt von der Dorfstraße mit ca. 39 bis 40 m bis auf um 35 m ü. NHN im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016) in Richtung der nördlichen Plangebietsgrenze ab. Schutzgebiete bzw. geschützte Landschaftsteile betreffen weder das Plangebiet selbst noch grenzen sie an bzw. befinden sich in räumlicher Nähe.

Ein geschütztes Biotop befindet sich rückwärtig im Plangebiet. Es ist das Biotop 0513111, Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzbedeckung < 10%).

Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Der Grundwasserflurabstand beträgt etwa 1 m.

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten im Jahr 2021 erstellt (Anhang 4), der zu folgende Ergebnisse kam:

„Einkaufsmarkt (SB 1 - 8)“

Die am Standort unter den Deckschichten (OH / A) dominierenden Böden sind, eine sachgerechte Ausführung der Erdarbeiten vorausgesetzt, durch eine überwiegend mitteldichte bis dichte Lagerung (SE / SU / SU) bzw. zumindest annähernd steifplastische Konsistenz (ST* / TL-TM / UL-UM) gekennzeichnet und weisen bezüglich der vorgesehenen Bebauung insgesamt ausreichende Tragfähigkeitseigenschaften auf.*

Lokal muss jedoch von einer nur weichplastischen Konsistenz anstehenden bindiger Böden und somit lediglich eingeschränkten Tragfähigkeit ausgegangen werden.

Fußgängerbrücke (SB 9)

Die am Standort der Brücke bis etwa 1.5 m Tiefe anstehenden Organogene (HZ) sowie weichplastischen Böden (ST) sind infolge ihrer stofflichen Zusammensetzung sowie hohen Kompressibilität für einen setzungsverträglichen Lastabtrag ungeeignet.*

Hingegen können die darunter vorgefundenen mitteldicht gelagerten Sande (SE / SU) sowie weich bis steifplastischen bindigen Sedimente (ST) bezüglich des geplanten Lastabtrages als ausreichend tragfähig bewertet werden.“*

Der Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ hat im Rahmen der Beteiligung folgender Hinweis gegeben:

„Generell haben wir keine Einwände gegen die Ausführung.

Im Bereich Ihrer Anfrage befindet sich der Graben K00910, und damit ein Gewässer II. Ordnung. Hierfür ist der Wasser- und Bodenverband für die Unterhaltung zuständig. Auf dem Plan wurde dies (teilweise) berücksichtigt.

Unser Zugang zum Graben muss allerdings weiterhin gewährleistet werden. Unsere Unterhaltungsarbeiten führen wir mit Maschinentechnik (Bagger und Trecker bis zu 15t) aus.

Gegenwärtig erfolgt die Zuwegung von der Dorfstraße über das Grundstück zum Graben. Sollte eine Zuwegung zum Graben über das Grundstück nicht möglich sein, muss eine Überfahrt über den Graben bei der Kreuzung Mittelpromenade / Ebereschenring für unsere Technik hergestellt werden.

Der Unterhaltungsteifen ist am gesamten Graben vorzusehen. Dies betrifft auch die „Waldfläche“.

Eine Zuwegung über die „Mittelpromenade“ / „Ebereschenring“ ist nicht beabsichtigt, da der Graben im Osten an die Straße „Am Elsenbusch“ mündet und so eine Zuwegung des Grabens auch von Osten über die Flurstücke 14 und 13 möglich ist.

2.4 Altlasten

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald folgende Hinweise zum Thema Altlasten vorgegeben:

„Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.

In der Nähe des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald folgende Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen:

Reg.-Nr.	Bezeichnung	Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkungen
0329610550	Ehemalige LPG Tierproduktion, Zeuthen/Miersdorf	Miersdorf	8	247	altlastenverdächtige Fläche; Altstandort grenzt an das o. g. Plangebiet an (Grundwasseranstrom)
0329610561	Deponie Sumpfgelände Forstallee, Zeuthen	Miersdorf	8	258	festgestellte Altlast; Altablagerung in der Nähe des o. g. Plangebietes (seitlicher Grundwasseranstrom)

Westlich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Rinder- und Schweinemastanlage. Diese ist unter der Reg.-Nr. 0329610550 und der ortsüblichen Bezeichnung "Ehemalige LPG Tierproduktion, Zeuthen/Miersdorf" als altlastenverdächtige Fläche/Altstandort gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald erfasst. Das betreffende Flurstück 247 der Flur 8 in der Gemarkung Miersdorf grenzt direkt an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an. (...).

Im Rahmen der formellen Beteiligung wurde von der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde folgender Hinweis zur ehemaligen Deponie gegeben:

„Aufgrund neuer Erkenntnisse wurde der Status der in der frühzeitigen Trägerbeteiligung benannten Altablagerung "Deponie Sumpfgelände Forstallee, Zeuthen" mit der Reg.-Nr.: 0329610561 im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald von einer festgestellten Altablagerung gemäß § 2 Abs. 5 BBodSchG zu einer sanierten Altablagerung gemäß § 2 Abs. 7 BBodSchG geändert. (...)

Die ehemalige Deponie befindet sich ca. 200 m westlich des Plangebietes. Sie ist unter der Reg.-Nr. 0329610561 und der ortsüblichen Bezeichnung "Deponie Sumpfgelände Forstallee, Zeuthen" als sanierte Altablagerung gemäß § 2 Abs. 7 BBodSchG im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald erfasst. Von 1960 bis 1987 wurden auf dem Flurstück 258 der Flur 8 in der Gemarkung Miersdorf Siedlungsabfälle, Asche, Schlacke und Bauschutt abgelagert. Laut der orientierenden Untersuchung aus dem Jahr 2019 von der AnalyTech Ingenieurgesellschaft für Umweltsanierung, Baugrund und Consulting mbH wurden Grenzwertüberschreitungen bei den Konzentrationen von Blei, Kupfer, MKW, PAK und Sulfat fast flächendeckend festgestellt. Im Jahr 2022 erfolgte die Sanierung der Altablagerung. Auf einer Fläche von ca. 2.500 m² wurde dabei der Boden bis auf 2 m u. GOK ausgehoben und mit unbelastetem Boden wiederverfüllt. Der Deponiekörper wurde somit zum größten Teil entfernt. Aufgrund der verbliebenden Restkontaminationen kann das Grundstück nicht aus dem Altlastenkataster entlassen

werden. Die Restkontaminationen werden derzeit als tolerabel für die Folgenutzung eingeschätzt, können aber in Zukunft unter geänderten Rahmenbedingungen wieder von Relevanz sein. Nach den vorliegenden Erkenntnissen wird seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde nicht mit einer Beeinträchtigung der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben durch die o. g. sanierte Altablagerung gerechnet. Treten während der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auf, ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG umgehend zu informieren.“

Die Hinweise werden in der Planung berücksichtigt.

2.5 Bodendenkmal

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb des Flächenbodendenkmals „Mittelalterlicher Dorfkern von Miersdorf, Fpl. 4“ (Nr. 12450 der Denkmalliste des Landes Brandenburg). Die genaue Lage des Bodendenkmals kann folgende Abbildung entnommen werden

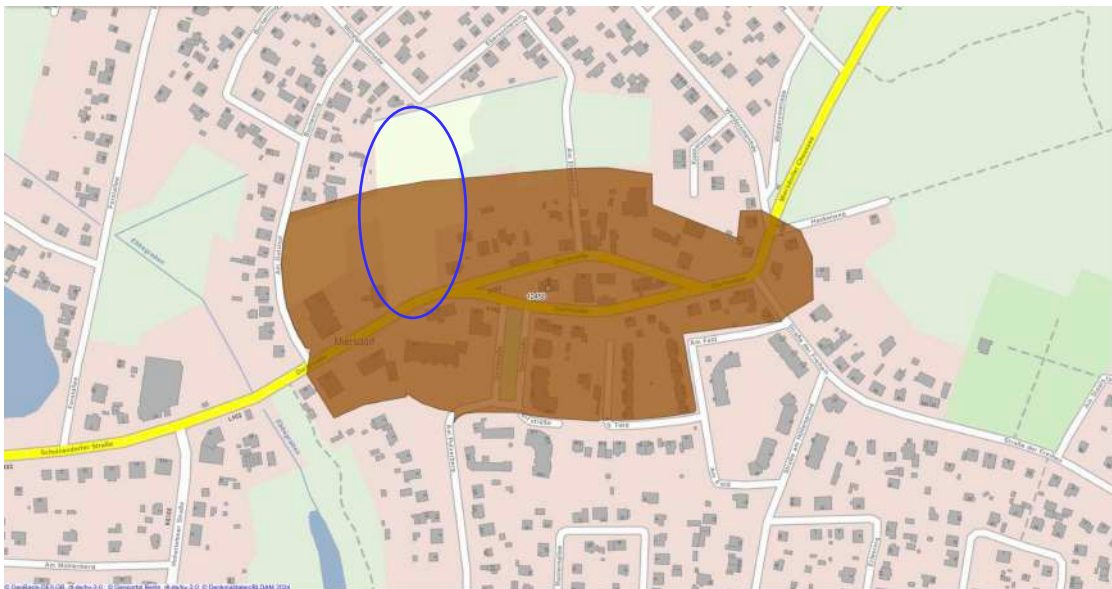


Abb. 2: Bodendenkmal 12450 mit Darstellung des Geltungsbereichs (blau). Quelle: BLDAM Geoportal, Dezember 2024

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von der Unteren Denkmalschutzbehörde folgende Hinweise zum Bodendenkmal vorgegeben:

"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) sowie das zur Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg vorgesehene Bodendenkmal Nr. 12432 "Siedlung römische Kaiserzeit" (Lage: Miersdorf).

Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 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)."

Vom Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum wurde ebenfalls der Hinweis zur archäologischen Baubegleitung gegeben.

Die Hinweise werden in der Planung berücksichtigt.

2.6 Denkmalschutz

09140308 Die evangelische Dorfkirche stammt aus dem 15./16. Jahrhundert. Aufgrund ihrer unregelmäßigen Aufmauerung aus kaum behauenen Feldsteinen besitzt sie unter den Teltower Kirchen Seltenheitswert. Ungewöhnlich sind auch ein in die Westfassade eingemauerter Mühlstein und ein Grabstein. Die Hallenkirche hat die Grundmaße 17,65 m×9,62 m. Bei späteren Umbauarbeiten wurden die Mauern um 1,50 m mit Ziegelsteinen erhöht und das Gebäude erhielt einen Dachstuhl auf der Westseite. Die Kirche weist mehrfach umgebaute Fenster auf, darunter ein rundes in der Westfassade. Zur Innenausstattung zählen Emporen mit farbigen Brüstungen. Auf der Westempore steht die Schuke-Orgel aus dem Jahr 1912. Ursprünglich befanden sich drei geschnitzte Madonnenfiguren hier. Von den zwei noch erhaltenen ist die gotische Miersdorfer Madonna besonders erwähnenswert. Sie wird auf das Jahr 1400 datiert und soll aus Polen stammen.

09140309 Dorfstraße / Am Pulverberg

Sowjetischer Ehrenfriedhof für 449 in den Frühjahrskämpfen 1945 gefallene sowjetische Soldaten und Offiziere.

Im Rahmen eines Vororttermins mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden gestalterische oder architektonische Maßnahmen für das Bauvorhaben festgelegt (wie Fassadenfarben und -materialien, Vordachkonstruktionen oder Einfriedungen), welche zu einer Vereinbarkeit der Planung mit dem Baudenkmalschutz führt. Die Hinweise wurden bei der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplan (Anhang 2) berücksichtigt.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegenden Flächen befinden sich in Privateigentum.

2.8 Sonstige fachliche Belange

Kampfmittel

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst folgender Hinweis gegeben: *„Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.“*

3. Planungsbindungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) wurde von den Landesregierungen Berlins und Brandenburgs jeweils als Rechtsverordnung erlassen und trat am 1. Juli 2019 in Kraft.

Das Plangebiet liegt in der Feststellungskarte 1 des LEP HR im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6).

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 9. Juli 2024 ist die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung nur unter folgenden Voraussetzungen möglich. In der Stellungnahme der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg werden hierzu nähere Ausführungen getroffen:

„Für die Planung sind folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:

- *Z 5.6 Abs. 1 LEP HR: Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Siedlungsentwicklung konzentriert werden soll und die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben.*
- *Z 1 RegPI-GSP: Zeuthen ist Grundfunktionaler Schwerpunkt.*
- *Z 2.6 LEP HR: Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte*
- *Z 2.12 Abs. 1 LEP HR: Abweichend von Ziel 2.6 LEP HR sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen dann außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben der Nahversorgung dient (max. 1.500 m² Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche) und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet.*
- *Z. 2.12 Abs. 2 LEP HR: In Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Planung von zusätzlich 1.000 m² Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung möglich. Gemäß Ziel 1 des Sachlichen Teilregionalplans „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald ist Zeuthen Grundfunktionaler Schwerpunkt im Rahmen der Grundversorgung (G 3.2 i. V. m. Z 3.3 LEP HR)*
- *Z 2.14 LEP HR: Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten - d. h. sowohl nahversorgungsrelevanten als auch sonstigen zentrenrelevanten - Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).*
- *Z 2.7 LEP HR: Schutz benachbarter Zentren (Beeinträchtigungsverbot).*

Die Gemeinde Zeuthen ist nach den Regelungen des LEP HR kein Zentraler Ort, so dass entsprechend G 3.2 LEP HR nur die Grundversorgung innerhalb der Standortgemeinde, nicht aber für Nachbargemeinden abgesichert werden soll.

Zur Vereinbarkeit der Planung mit Ziel 2.12 LEP HR ist die Vorlage einer kommunal beschlossenen, nachvollziehbar begründeten gesamtgemeindlichen (Gemeinde Zeuthen) konzeptionellen Grundlage mit eindeutig abgegrenztem Zentralen Versorgungsbereich i.S. des LEP HR erforderlich. Mit Bezug auf die Begründung zum LEP HR sind Zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche in städtebaulich integrierter Lage, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen – eine

Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Dabei können sich Zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Festschreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben.

Da Zeuthen als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt ist, wäre die Planung von zusätzlich 1.000 m² Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung möglich. Im B-Plan sind im weiteren Verfahren unter Beachtung von Z 2.12 Abs. 1 (nahversorgungsrelevante Sortimente auf 75% der Verkaufsfläche) Festsetzungen zum Umfang der nahversorgungsrelevanten Sortimente zu treffen. Der vorliegende Entwurf des B-Plan enthält keine entsprechende Festsetzung.

Bezogen auf Z 2.7 LEP HR ist auch nachzuweisen, dass die Entwicklung und Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung in benachbarten Gemeinden gemäß Z 2.7 LEP HR durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.“

Die in Planung befindliche Fläche liegt innerhalb der im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Zeuthen aus dem Jahr 2011 ausgewiesenen Potenzialflächen für die Nahversorgung (vgl. Kap. 3.5). Darin wird Miersdorf als zweites Zentrum der Gemeinde ausgewiesen, das vorrangig der Nahversorgung dienen soll. Durch die Realisierung des Vorhabens wird die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde umgesetzt.

Gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde bestehen quantitative Verbesserungspotenziale der Nahversorgung in Zeuthen (vgl. EHK 2011). Innerhalb der Ortslage von Miersdorf sind keine weiteren geeigneten bzw. verfügbaren Flächen vorhanden. Der bestehende Standort des EDEKA-Marktes in der Gemeinde erfordert eine zeitgemäße Erweiterung, die am bestehenden Standort nicht realisierbar ist. Der geplante Standort ist zentral gelegen und gut erschlossen. Damit wird eine mögliche Standortalternative im unzerschnittenen Freiraum vermieden.

Im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Gemeindebeteiligung wurde keine Betroffenheit der Nachbargemeinden vorgetragen, so dass eine Beeinträchtigung der Nachbargemeinden durch die Planung ausgeschlossen werden kann.

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Regionalplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Baubauungsplans befindet sich in der Region Lausitz-Spreewald. Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 9. Juli 2024 ist die Planungsabsicht mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vereinbar.

Es gelten folgenden Grundlagen:

- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“, veröffentlicht am 26. August 1998 im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 33
- Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“, bekanntgemacht am 2. Dezember 2021 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 50
- Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes „Windenergienutzung“, gebilligt am 14.09.2023

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen in der Fassung vom Juli 2000 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden eine öffentliche Grünfläche und im Süden eine Fläche für Wohnbebauung sowie eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in einem Parallelverfahren zu ändern (vgl. 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zeuthen).

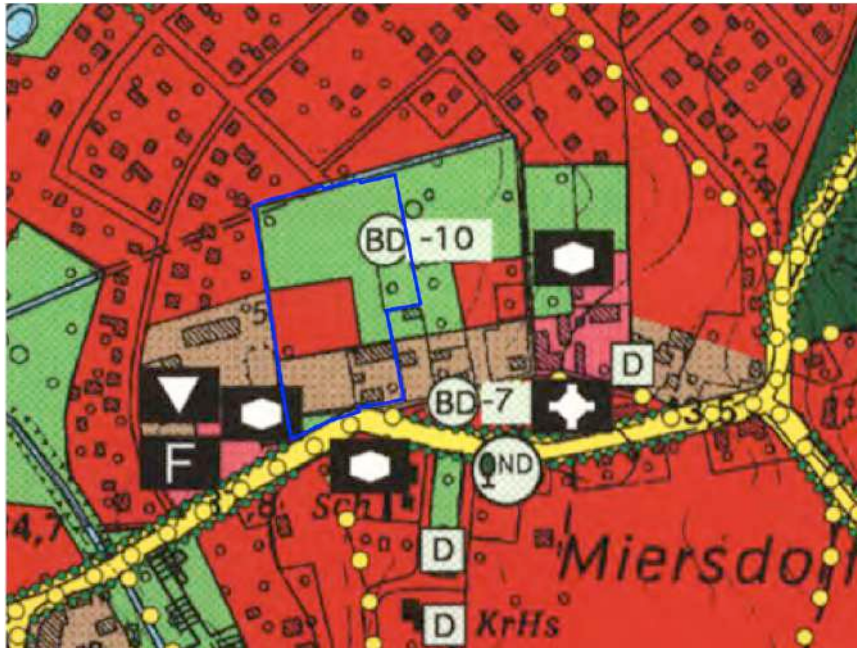


Abb. 3: Flächennutzungsplan (Ausschnitt) in der Fassung vom Juli 2000 mit Markierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (blau), o.M.

3.4 Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Miersdorf

Der städtebauliche Rahmenplan für den Ortsteil Miersdorf aus dem Jahr 2013 gibt einen Handlungsrahmen für die Entwicklung des Nebenzentrums der Gemeinde vor. Dabei werden verschiedene Aspekte wie Verkehr, Freiraum und Versorgung analysiert und das Leitbild definiert, dass die Zentralität und Attraktivität von Miersdorf als zweitem Ortszentrum der Gemeinde und als Wohnstandort erhöhen sollen.

Für die Planung sind folgende Aspekte des städtebaulichen Leitbildes relevant:

- „Bipolare Zentrenstruktur der Gemeinde: Zentrum Zeuthen – gesamtgemeindliche und überörtliche Bedeutung, Zentrum Miersdorf - örtliche Bedeutung für den gesamten südwestlichen Teil der Gemeinde, partiell für die gesamte Gemeinde.
- Erhalt und Qualifizierung der Gemeinbedarfsnutzungen als Schwerpunkt der funktionellen Bedeutung des Zentrums Miersdorf; dazu: arbeitsteilige Verteilung ausgewählter Gemeinbedarfsnutzungen in den Zentren Miersdorf und Zeuthen (Verwaltung, Heimatfreunde, Senioren, Jugendfreizeit, Bibliothek).
- Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches "Nahversorgungszentrum" Miersdorf; Schwerpunkte: Nutzungsanreicherung im Kreuzungsbereich Hoherlehmer/ Schulzendorfer Straße und im Bereich der Neubebauung "Dorfplatz" durch öffentlichkeitswirksame gewerbliche Nutzungen einschließlich Einzelhandel.
- (...)

- *Erhalt und Berücksichtigung des Biotopverbundes, insbesondere im Verlauf der Fließgewässer und Freiflächenverbindungen.*
- *Schwerpunkt städtebaulicher Neuordnung im Bereich des Dorfplatzes nördlich des Dorfgangers: abschnittsweise Entwicklung entsprechend Bedarf.“*

Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung im Sinne des Leitbildes. Der Ausbau des EDEKA-Marktes am geplanten Standort erfolgt klimagerecht, sodass u.a. eine Fassaden- und Dachbegrünung und eine Bauweise nach energetischen Standards angewendet wird. Der Standort ist zudem zentral gelegen und sowohl fußläufig als auch mit dem ÖPNV gut erreichbar. Das Vorhaben stärkt die Funktion des Stadtteils als Nahversorgungszentrum und wird durch die Schaffung von Wohnraum in den Obergeschossen der Nachfrage nach z.B. studentischem Wohnen gerecht. Die kompakte Bauweise des Vorhabens ermöglicht einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, so dass der Eingriff in unversiegelte Flächen geringgehalten wird. Die verdichtete Bautypologie trägt zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung. Die angrenzenden Waldflächen und das geschützte Biotop werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Rahmenplan dargestellten Flächen mit dem Schwerpunkt Einzelhandel, Dienstleistungen/Konzentration Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe.

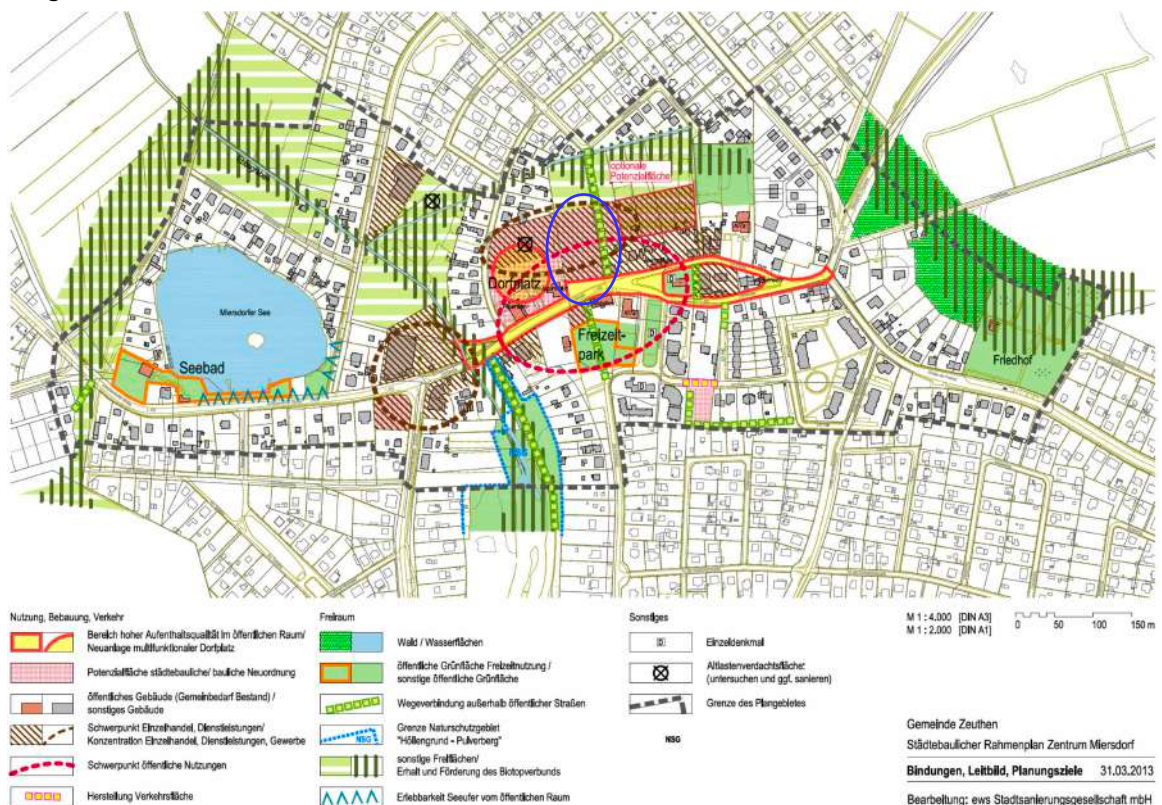


Abb. 4: Auszug aus dem städtebaulichen Rahmenplan mit Markierung des Geltungsbereiches (blau), o.M.

3.5 Einzelhandelskonzept

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Zeuthen vom 14. Dezember 2011² kam zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen (S i - ii):

² Gemeinde Zeuthen (Hrsg.) (2011): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Zeuthen Endbericht (EHK 2011).

„Zusammengefasst stellen sich Angebots- und Nachfrageseite in Zeuthen wie folgt dar: In Zeuthen sind insgesamt 44 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 5.570 m² vorhanden, die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner liegt mit 0,54 m²/EW unter dem Bundesdurchschnitt und dem Schnitt Brandenburgs.

Von den 44 Einzelhandelsbetrieben sind rd. 66 % im Ortszentrum angesiedelt. Weitere rd. 16 % der Einzelhandelsbetriebe befinden sich im Nahversorgungszentrum Miersdorf. Somit befinden sich rd. 80 % der Einzelhandelsbetriebe, die rd. drei Viertel der gesamtgemeindlichen Verkaufsflächen ausmachen, in zentralen Versorgungsbereichen. Dies ist als außerordentlich positive Ausgangslage hervorzuheben.

Die ermittelte gesamtgemeindliche Einzelhandelszentralität von 38 % ist gering; wenngleich eine gewisse Steigerung wünschenswert und auch realistisch ist, ist entsprechend der Lage Zeuthens im Raum, der begrenzten Einwohnerzahl und des Versorgungsauftrags der Gemeinde, der Wert allerdings als eher bedingt steigerungsfähig zu bewerten.

Über die Verkaufsflächenausstattung hinaus spielen qualitative Aspekte, wie die Erreichbarkeit und das Parkplatzangebot, die Qualität der Waren, der Umfang an Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten oder die Möglichkeit zum Bummeln und Verweilen, eine wesentliche Rolle bei der Bewertung eines Ortszentrums. In diesem Kontext ist dem Zeuthener Ortszentrum eine verbesserungsfähige Ausgangslage zu attestieren.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

Das Ortszentrum ist zwar stark gemessen an der Betriebsanzahl (66 % aller gesamtgemeindlichen Einzelhandelsbetriebe befinden sich dort), das Gewicht nach Verkaufsflächen liegt aber im Nahversorgungszentrum Miersdorf. Dieses verfügt über 16 % der Einzelhandelsbetriebe und 39 % der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche, wohingegen das Ortszentrum mit 35 % knapp dahinter liegt.

Die Länge und relativ geringe bauliche Dichte des Ortszentrums sowie die Kleinteiligkeit der Immobilienstruktur können sich hemmend auf die zukünftige Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs auswirken.

Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im gesamten kurzfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralität bei rd. 60 %. Diese Zentralitätswerte sind vor dem Hinblick auf eine möglichst umfassende Nahversorgung in Zeuthen als steigerungsfähig zu bewerten.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt daraus, dass die vorhandenen Einzelhandelsmerkmale Zeuthens für die Zukunft gesichert und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer aktiven überörtlichen Konkurrenz gerade in der Metropole Berlin und in den nächstgelegenen Ober- und Mittelzentren, die ihr Angebot ständig fortentwickeln.

Hergeleitet aus der Bestandsanalyse sowie der Analyse des zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens, verbunden mit räumlich-funktional erarbeiteten Entwicklungsszenarien, sollten in Zeuthen künftig insbesondere folgende Ziele für eine Fortentwicklung der Einzelhandelsstruktur zugrunde gelegt werden: der Schutz und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Ortszentrum Zeuthen und Nahversorgungszentrum Miersdorf, die Sicherung der wohnortbezogenen Nahversorgung, [...]

Zum Planvorhaben wurden folgende Aussagen getroffen (S.72):

„Im Sinne einer aktiven Umsetzung des Konzeptes mit Weiterentwicklung der Standortstruktur sollten folgende (Teil-) Beiträge zur Umsetzung gelangen:

- *Die Realisierung von Entwicklungsvorhaben im Ortszentrum und im Nahversorgungszentrum Miersdorf (siehe empfohlene Flächen/ Sortimente).*
- *Detaillkonzepte für ausgewählte Fragestellungen zu Branchenmix, Marktauftritt, städtebaulicher Gestaltung.*
- *Die Anpassung der Bebauungspläne entsprechend der Zielaussagen des Konzeptes.*
- *Die Aufstellung neuer Bebauungspläne.*
- *Prozessbegleitende Maßnahmen zur Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Stärkung des Orts- und des Nahversorgungszentrums.*
- *Erarbeitung eines ganzheitlichen Ortszentrumsentwicklungskonzeptes als Basis für Maßnahmen der aktiven Zentrenentwicklung.*
- *Etablierung eines Ladenflächenmanagements.“*

Die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 142 „Dorfstraße 8-11“ befindet sich gemäß Einzelhandelskonzept an dem zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Miersdorf, innerhalb der dort ausgewiesenen Potenzialfläche.

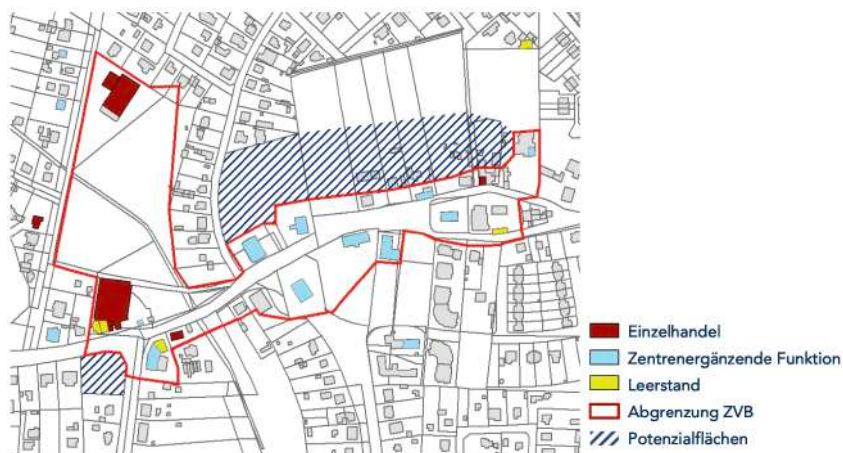


Abb. 5: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Zeuthen (S. 54)

Im Rahmen der formellen Beteiligung wurde von der Industrie- und Handelskammer folgender Hinweis gegeben:

„Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Zeuthen mit Stand 2011 bereits 14 Jahre alt ist. Vor allem vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und den nachfolgenden wirtschaftlichen Entwicklungen der letzten Jahre im stationären Einzelhandel, empfehlen wir eine Fortschreibung des Konzeptes.“

3.6 Verträglichkeitsgutachten (Auswirkungsanalyse)

Für die Planung wurde Oktober 2024 eine Verträglichkeitsgutachten durchgeführt. Die Auswirkungsanalyse für die geplante Verlagerung und Erweiterung eines Edeka-Marktes in Zeuthen, Dorfstraße 8-10 gem. § 11 Abs. 3 BauNVO kam zu folgenden Ergebnissen:

„In der Gemeinde Zeuthen im Ortsteil Miersdorf ist die Verlagerung des dort ansässigen Lebensmittelsupermarktes Edeka geplant. Im Zuge der avisierten Verlagerung vom

Bestandsstandort Dorfstraße 14 zum Vorhabenstandort Dorfstraße 8-10 ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 1.100 m² auf 1.727 m² (+ 627 m²) (jeweils inkl. eines Bäckers mit 30 m² VKF) geplant. Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Neuentwicklung einer Wohn- und Geschäftsimmoblie, sodass mit einer Vorhabenrealisierung weitere Einwohnerpotenziale verbunden sind. Sowohl der Bestandsstandort als auch der Vorhabenstandort befinden innerhalb des im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum (NVZ) Miersdorf.

Aufgrund der aktuellen Genehmigungslage ist eine lebensmittelbezogene Nachnutzung der Bestandsimmoblie nicht auszuschließen. Aufgrund dessen wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung i. S. e. Worst Case angenommen, dass die Bestandsimmoblie durch einen Lebensmitteldiscounter nachgenutzt wird. Das Planvorhaben überschreitet die Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 m² VKF/ 1.200 m² BGF). Das Planvorhaben ist somit neben Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig, weshalb ein entsprechendes Bauleitplanverfahren angestrebt wird. Folgende Aspekte wurden diesbezüglich untersucht und bewertet:

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben befindet sich innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs (NVZ Miersdorf) und ist primär auf die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung ausgerichtet.
- Das Planvorhaben dient der Erhaltung, Stärkung und auch der Weiterentwicklung des ZVB sowohl in angebotsstruktureller-funktionaler Hinsicht als auch in Bezug auf die städtebauliche Qualität.
- Es sind keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen auf den ZVB Ortszentrum Zeuthen zu erwarten, welche zur Schwächung des ZVB beitragen.

Das Planvorhaben ist konform zu den Vorgaben des EHK Zeuthen 2011.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten (faktischer) zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten. Dies ist sowohl für die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes als auch in Zusammenschau mit der Nachnutzung der Bestandsimmoblie durch einen Lebensmitteldiscounter zu konstatieren. Das Prüfergebnis besteht so-mit auch unter einer maximalen Worst Case-Betrachtung.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Konzentrationsgebot (2.6 Ziel): Bei der Gemeinde Zeuthen handelt es sich nicht um einen zentralen Ort, aber gemäß Regionalplanung um einen grundfunktionalen Schwerpunkt. Da das Planvorhaben überwiegend der Nahversorgung dient, ist eine Errichtung somit außerhalb zentraler Orte unter Beachtung der weiteren Ziele zulässig. Ziel 2.6 wird demnach erfüllt.
- Integrationsgebot (2.12 Ziel): Das Planvorhaben offeriert mindestens 75 % Sortimente, welche gemäß Sortimentsliste des LEP HR als nahversorgungsrelevant einzustufen sind und befindet sich in dem im EHK Zeuthen 2011 ausgewiesenen ZVB NVZ Miersdorf. Somit dient das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung und erfüllt das Lagekriterium. Das Planvorhaben überschreitet zunächst die Größenordnung von 1.500 m² vorhabenbezogener Verkaufsfläche. Angesichts dessen, dass das Kaufkraftpotenzial im Bezugsraum Zeuthen eine

Nachfrage nach größeren Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft (dies wird angesichts der erheblichen Kaufkraftabflüsse und nahversorgungsrelevanten Abschöpfungsquote des Vorhabens von rd. 19 % sowie der überschlägigen einzelbetrieblichen Abschöpfungsquote von rd. 25 % in Bezug auf das gesamtgemeindliche, strukturprägende Angebot ersichtlich), ist die Größenordnung des Planvorhabens als angemessen, der Nachfrage entsprechend dimensioniert zu bewerten. Ziel 2.12 wird demnach erfüllt.

- *Beeinträchtigungsverbot (2.7. Ziel): Durch das Planvorhaben werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf (faktische) zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum ausgelöst. Ziel 2.7 wird demnach erfüllt.*
- *Strukturverträgliche Kaufkraftbindung (G 2.11): Das Planvorhaben weist angesichts seiner Kaufkraftabschöpfung von rd. 19 % im nahversorgungsrelevanten Bereich eine strukturverträgliche Kaufkraftbindung auf. Grundsatz 2.11 wird demnach erfüllt.*

Das Planvorhaben ist aus fachgutachterlich Sicht konform zu den landesplanerischen-Zielstellungen des LEP HR 2019.

Das Planvorhaben ist konform hinsichtlich konzeptioneller Aspekte (EHK) sowie zu den normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP HR 2019).“

3.7 UVP-Prüfung

Die mit dem Bebauungsplan ermöglichten großflächigen Einzelhandelsbetriebe besitzt planungsrechtlich eine zulässige Geschossfläche von höchstens 9.300 qm (begrenzt durch die Baugrenzen). Gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG wird das Planvorhaben wie folgt zugeordnet:

„18.6.1: Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5 000 qm oder mehr“

Da die Errichtung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Innenbereiches nach § 34 BauGB und somit nicht im bisherigen Außenbereich stattfindet, ist eine UVP-Prüfung nicht erforderlich.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 142 "Dorfstraße 8 - 11", verfolgt die Gemeinde Zeuthen folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines EDEKA-Lebensmittelmartes mit einer Verkaufsfläche von rund 1.730 qm zur Nahversorgung mit darüberliegender Wohnbebauung,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Fußweges,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege, des Immissionsschutzes und des Klimaschutzes und
- Sicherung der grünordnerischen Belange, sowie Sicherung von möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

4.2 Planungskonzept

Die detaillierte und gemäß § 12 BauGB verbindliche städtebauliche Planungskonzeption ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Das Planungskonzept sieht einen Lebensmittelmarkt (EDEKA) im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen vor. Der Lebensmittelmarkt hat eine Verkaufsfläche von 1.700 qm und wird durch einen 30 qm großen Backshop/Cafe mit Sitzbereich ergänzt. Angrenzend an den zukünftigen EDEKA-Marktes befindet sich der Jugendclub, der seine Stellplatzanlage auf dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat. Dieser bleibt erhalten.



Abb. 6: Lageplan des Konzeptes, November 2025 (Urheber: NOVA Miersdorf GmbH & Co. KG)

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein geschütztes Biotop, dieses wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, es ist lediglich die Herstellung eines Holzsteges vorgesehen. Dieser soll eine Verbindung zur nördlich gelegenen Straße Mittelpromenade darstellen. Die Erschließung des Lebensmittelmarktes und die darüber liegenden Wohnungen erfolgt im südlichen Bereich des Plangebietes von der Dorfstraße aus.

Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im Außenbereich des Marktes vorgesehen und werden im Rahmen der Ausführungsplanung im Baugenehmigungsverfahren konkretisiert.

Im VEP ist auch ersichtlich, dass Flächen zur Umsetzung einer Transformatorenstation im Plangebiet zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Ausführungsplanung werden dazu nähere Bestimmungen getroffen.

Es wurde im Rahmen des Planungsprozesses von der Gemeinde Kontakt zum Besitzer des Bestandsgebäudes EDEKA aufgenommen, doch dieser ist nicht zu einer Modernisierung oder einem Ausbau des Bestandsgebäudes bereit. Somit war ein neuer Standort in Miersdorf erforderlich.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde vom Handelsverband Berlin-Brandenburg folgender Hinweis zur Nachnutzung des bestehenden EDEKA-Marktes gegeben:

„Mit Blick auf eine von Krisen geprägte Zeit wäre der Gemeinde Zeuthen dringend zu empfehlen, die Nachnutzung von leerstehenden Verkaufsflächen mit dem Immobilien-eigentümer des bestehenden EDEKA-Marktes zeitnah zu prüfen, um eine Nachnutzung im Sinne eines Branchenmixes oder einen vollständigen Rückbau zu erörtern und vorzusehen. Unter Prüfung möglicher Fördermittel für Sanierung, wirtschaftlicher und/oder anderweitiger Weiternutzung (z. B. durch Handwerk, Dienstleistung, etc.) sowie eine gemeinsam abgestimmte überregionale Vermarktung könnte ggf. für Existenzgründer von Interesse sein.

(...)

In Rahmen der Berücksichtigung des dynamischen Entwicklungsprozesses im Einzelhandel hält es der HBB für geboten, Investoren frühzeitig auf Themen wie umweltbewusstes Bauen, Energieeffizienz, Nutzung erneuerbarer Energien sowie Schonung/ Nutzung natürlicher Ressourcen (wie z.B. Regenwasser, Solarenergie) vor Ort im Zusammenhang mit Fördermöglichkeiten zu orientieren, um die gesetzten Klimaziele auf Bundes- und Landesebene bis in die Kommunalebenen hinein erreichen zu können.“

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ festgesetzt.

Für das sonstige Sondergebiet SO wird in der textlichen Festsetzungen Nr. 1 a die zulässigen Nutzungsarten bestimmt. Als Art der Nutzung ist ein Lebensmittelmarkt (EDEKA) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 1.700 qm zulässig. Aufgrund des erforderlichen Ersatzneubaus des bestehenden EDEKA-Marktes in der Dorfstraße 14 soll als Planungsziel auch nur ein EDEKA-Markt im Plangebiet umgesetzt werden.

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 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Räume für Büros und freie Berufe zugelassen werden.

In dem Lebensmittelmarkt sind auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche "zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente" der Zeuthener Sortimentsliste gemäß Einzelhandelskonzepts, Stand Dezember 2011, zulässig. Es können auf höchstens 25 % der Verkaufsfläche "zentrenrelevante Sortimente" der Zeuthener Liste angeboten werden. Zudem sind nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig (textliche Festsetzung Nr. 1 b). Die Festsetzungen zur maximalen Verkaufsfläche sowie zu den Gewichtsanteilen der anzubietenden Sortimente werden aus den landesplanerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg abgeleitet.

Weiterhin sind Verkehrsflächen, Fuß- und Radwege, Kfz-Stellplätze und Carports, Fahrradstellplätze sowie 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 (textliche Festsetzung Nr. 1 c). Die Aufzählung ist nicht abschließend – es sind weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Eine Benennung aller möglichen Nebenanlagen ist abschließend nicht möglich. Dass überhaupt relevante Nebenanlagen (beispielhaft) aufgezählt werden, hat nur einen klarstellenden Charakter und soll als Entscheidungsgrundlage bei möglichen fraglichen -jetzt nicht bekannten- sonstigen Nebenanlagen dienen.

Gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (textliche Festsetzung Nr. 1 d).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Höhe baulicher Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für den sonstigen Sondergebiet SO Einzelhandel und Wohnen wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Damit dürfen höchstens 90 % des sonstigen Sondergebietes durch

bauliche Anlagen überdeckt werden. Eine weitere Überschreitung der GRZ nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht möglich.

Die städtebauliche Konzeption des Vorhabens erfordert aufgrund der kompakten mehrgeschossigen Bauweise die Überschreitung des gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Orientierungswertes für sonstige Sondergebiete, um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden. Damit wird das naturschutzrechtlich begrenzte Baufeld nutzbar gemacht und eine Inanspruchnahme der nördlich gelegenen Grünfläche oder einer möglichen Standortalternative im unzerschnittenen Freiraum vermieden.

Höhe baulicher Anlagen

In den sonstigen Sondergebieten wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstwert einheitlich im Deutschen Höhenhauptnetz (DHHN 2016) bis zur Oberkante (OK) der Gebäude festgesetzt und gewährleistet damit eine ausgeglichene Höhenentwicklung im Gebiet.

Die Höhe wird auf maximal 51,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt und entspricht auf der herzustellenden Oberkante des fertigen Fußbodens (durchschnittlich etwa 39,5 m über NHN) einer tatsächlichen maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m über Gelände.

Die Höhenangaben für bauliche Anlagen sind absolute Höhenangaben in Metern über NHN 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 (textlicher Festsetzung Nr. 2 a).

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Festsetzung einer Bauweise ist im Bebauungsplan nicht zwingend erforderlich und soll an dieser Stelle aufgrund der eher atypischen Bauweise der geplanten Nutzungen nicht vorgegeben werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen (Baufeld) gemäß § 23 BauNVO festgelegt. Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung von Hauptanlagen zulässig.

Nach § 23 Abs.5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zugelassen werden. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5.4 Verkehr

Straßenflächen

Im Plangebiet werden Verkehrsflächen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, welche als Stellplatzanlage des westlich angrenzenden Jugendclub dienen sollen und bereits als solches benutzt werden (textliche Festsetzung Nr. 3 b).

Zufahrten

Das Sonstige Sondergebiet soll durch eine etwa 7,2 m breite Zu- und Abfahrt an der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche erschlossen werden. Die Erschließung an der öffentlichen Straßenfläche (Dorfstraße) ist somit gegeben. Die festgesetzte Breite ist so problemlos für Lastkraftwagen, Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge befahrbar. Eine Reduzierung der Zufahrtsbreite ist aufgrund der erforderlichen Schleppradien für den Lieferverkehr nicht möglich.

Stellplätze

Im sonstigen Sondergebiet sollen laut aktuellem Planungskonzept 130 Stellplätze errichtet werden, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 a sind mindestens 130 erforderlich. Diese sind in den zeichnerischen festgesetzten Flächen für Stellplätze herzustellen.

Im Rahmen der formellen Behördenbeteiligung wurde von der Brandschutzdienststelle des Landkreises folgenden Hinweise gegeben:

„Die Zufahrtwege 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.

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG in Verantwortung der Gemeinde Zeuthen als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz zu gewährleisten. Zur Brandbekämpfung ist für das gesamte Gebiet eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden zu gewährleisten. Diese Menge muss in einem Umkreis von 300 m sichergestellt werden, wobei Zäune, Bauwerke und natürliche Hindernisse zu berücksichtigen sind (§ 3 Abs. 1 BbgBKG i. V. m. dem DVGW-Arbeitsblatt W 405). Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 7 BbgBauVorIV bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.“

Für die Planung wurden eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt (Anhang 6). Diese ist zu folgenden Ergebnissen gekommen:

„Auf Grundlage des ermittelten zukünftigen Verkehrsaufkommens wurde anschließend die Leistungsfähigkeit an der geplanten Zufahrt für den Analyse-Planfall ermittelt. Ergebnis war dabei, dass auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf der QSV A festgestellt werden kann. Die mittleren Wartezeiten betragen dabei für sämtliche Zufahrtsströme zwischen 3 und 8 Sekunden.

Um die Erschließung des Plangebiets an der geplanten Zufahrt gewährleisten zu können, wurden abschließend Maßnahmen zur sicheren Abwicklung des Verkehrs skizziert. Hierbei wurden die Maßnahmen identifiziert, welche zur Sicherstellung der Anfahrsichtweite an der Zufahrt erforderlich sind. Darüber hinaus wurde die grundsätzliche Befahrbarkeit für den Anlieferungsverkehr nachgewiesen sowie ergänzende Optionalmaßnahmen zur Optimierung der Verkehrssicherheit für den querenden Fußverkehr hergeleitet. In Ergänzung hierzu wurde plausibilisiert, warum keine Beeinträchtigungen der Zufahrtssituation durch die gegenüberliegende Kita-Ausfahrt sowie die angrenzende Fußverkehrs-LSA zu erwarten sind.

Zusammenfassend zeigt sich, dass durch die Entwicklung des Plangebiets unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im angrenzenden Straßenraum von einem stabilen und leistungsfähigen Verkehrsablauf ausgegangen werden kann. Das Gutachten weist die grundsätzliche verkehrliche Erschließungsfähigkeit des Plangebiets nach. Voraussetzung hierfür bilden die skizzierten Maßnahmen zur Herstellung der Anfahrsichtweite.“

Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen zur Sicherstellung der Anfahrsichtweite (Fällung eines Baumes und Rückbau eines Stellplatzes) und zur Sicherung der Fußgänger (Aufpflasterung der Zufahrt und Hinweisschild) werden vom Vorhabenträger durchgeführt.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden im Bebauungsplan Baumpflanzungen festgesetzt. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Einzelhandel und Wohnen" sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan 22 Baumpflanzungen vorzunehmen. Davon sind mindestens 5 Bäume zur Verschattung zwischen den Stellplätzen anzuordnen (textliche Festsetzung Nr. 4 a). Zusätzlich zu den im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Baumpflanzungen sind am nördlichen Rand der Fläche des Sonstigen Sondergebietes "Einzelhandel und Wohnen" Baumpflanzungen zur Abschirmung der Wohnbebauung vorzunehmen (textliche Festsetzung Nr. 4 b). Diese Festsetzung bildet einen natürlichen Sichtschutz zur umgebenden Wohnbebauung und trägt zum durchgrünten Charakter des Plangebietes bei. Die innerhalb des Plangebietes vorzunehmenden Baumpflanzungen dienen auch als Ausgleichsmaßnahmen für die zur Realisierung des Vorhabens. Da im Plangebiet nicht ausreichende Baumpflanzungen erfolgen können, sind um den Eingriff auszugleichen externe Pflanzungen erforderlich.

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) (textliche Festsetzung Nr. 4 c).

Da es im Plangebiet Nachweise von Erdkröten und Teichmolchen in der Umgebung sowie deren Reproduktion vorliegen, werden Maßnahmen zum Schutz diesen getroffen. Zwischen den Punkten H und I ist ein Amphibienschutzzaun zu errichten und dauerhaft zu erhalten (textliche Festsetzung Nr. 4 e).

Zwischen den Punkten F, H und I ist ein maximal 1,30 m hoher Maschendrahtzaun zu errichten (textliche Festsetzung Nr. 4 f). Diese Festsetzung dient dem Schutz des Waldes und des Biotops, damit Menschen und gegebenenfalls Haustiere, insbesondere Hunde, diese Flächen nicht betreten und dadurch den ökologischen Wert beeinträchtigen.

Grünflächen

Nördlich des sonstigen Sondergebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Feuchtwiese festgesetzt. Diese dient der Sicherung des zeitweisen wasserführenden Grabens und des bisher auf dieser Fläche entwickelten Biotops. Das Biotop 0513111 ist nach § 30 BNatSchG geschützt. Es handelt sich um eine Grünumlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzbedeckung < 10%).

Innerhalb der Fläche ABCDEA ist ein erhöhter Holzsteg mit einer maximalen Breite von 2,5 m und mit Knieleistengeländer zulässig (textliche Festsetzung Nr. 4 d). Der Holzsteg soll eine Verbindung zwischen der nördlich gelegenen Straße (Mittelpromenade) und dem Lebensmittelmarkt darstellen.

Das geschützte Biotop (Feuchtwiese) wird durch das Vorhaben nicht überplant. Durch die Errichtung eines erhöhten Steges als Wegeverbindung nach Norden wird eine Verbesserung des Schutzes des Biotops gegenüber dem Bestand (willkürliche Trampelpfade) geschafft.

Versickerung

Im Rahmen der Baugenehmigung wird eine detaillierte Ausführungsplanung von Fachingenieuren erarbeitet und der Fachbehörde vorgelegt. Diese beinhaltet auch den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswassers unter Beachtung der bodenspezifischen Versickerungswerte. Dabei wird nachgewiesen, das Gebäude im Umfeld nicht beeinträchtigt werden. Das entspricht den gesetzlichen Anforderungen zum Erhalt der Baugenehmigung.

Die untere Wasserbehörde hat dazu folgender Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gegeben:

„Es ist geplant, das Gebäude mit einer Tiefgarage zu unterkellern. Dafür werden höchstwahrscheinlich Wasserhaltungen notwendig. Grundsätzlich stellt das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser (hier Grundwasserabsenkung) gemäß § 8 Abs. 1 WHG i. V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung dar. Bei Grundwasserabsenkungen mit einer Grundwasserentnahmemenge > 2.000 m³/d ist die obere Wasserbehörde (hier Landesamt für Umwelt, LfU) zuständig. Sofern die Zuständigkeit bei der unteren Wasserbehörde liegt (Grundwasserentnahmemenge < 2.000 m³/d) sind folgenden Unterlagen bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises mindestens zehn Wochen vor Baubeginn einzureichen.“

Außerdem wurde folgender Hinweis im Rahmen der Behördenbeteiligung ebenfalls von der unteren Wasserbehörde gegeben:

„Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Das Baugrundgutachten hat inhomogene Baugrundverhältnisse festgestellt. Wie korrekt festgestellt wird, ist eine Versickerung nur bis zu kf-Werten > 10 - 6 m/s möglich. Die Erkundungsbohrungen ergeben teilweise schon bei einer Tiefe von < 1,0 m schluffige Verhältnisse und somit einen "nicht-versickerungsgeeigneten" Boden. Es wird dringend empfohlen, Sickerversuche durchzuführen.“

Ein Flurabstand von 1 m zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand und der Versickerungsebene sind bei einer ordnungsgemäßen Versickerung einzuhalten. Es sollte geprüft werden, ob die Anordnung von Gründächern möglich ist. Diese schaffen bei schwierigen Versickerungsbedingungen zusätzlichen Retentionsraum.

(...) Die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt einen wasserrechtlich erlaubnispflichtigen Nutzungstatbestand gemäß WHG dar. Aus diesem Grund ist für die Niederschlagsentwässerung ein Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis (...) zu stellen.

(...) Des Weiteren ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für mindestens ein 30-jähriges Regenereignis durchzuführen. Für Tiefgaragenzufahrten und Innenhöfe ist der Nachweis für ein 100-jähriges Ereignis durchzuführen.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen bzw. die Außenanlagen sind so zu planen, herzustellen und zu betreiben, dass die berechneten Regenwassermengen kontrolliert und schadlos zurückgehalten werden. Die schadlose Überflutung kann auf Flächen des eigenen Grundstückes z. B. durch Hochborde oder Mulden, wenn keine Menschen, Tiere oder Sachgüter gefährdet werden, oder (über andere Rückhalteräume wie Rückhaltebecken erfolgen. Es wird empfohlen, für den gesamten Planbereich ein Überflutungsnachweis für ein 100-jähriges Ereignis durchzuführen.“

Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erstellt (Anhang 7). Dabei wurden folgende Hinweise gegeben:

„Zur Aufschüttung des Areals müssen dann gut durchlässige Sande Verwendung finden. Auch als Tragschichtmaterial unter den Außenflächen ist der Einsatz gut durchlässigen Natursteinschotters vorgesehen.

Durch diese Bauweise beträgt der Grundwasserflurabstand an der tiefsten Stelle ca. 2,10 m, was weit über das geforderte Maß von 1,0 m hinaus geht und eine Rigolenversickerung problemlos ermöglicht.

Das anfallende Regenwasser wird auf den Fahrwegen und Parkplätzen gefasst und über Straßenabläufe und Kanäle den Füllkörperrigolen zugeführt.

(...)

Bevor das Regenwasser in die Rigolen eingeleitet werden darf, ist es gemäß dem Merkblatt DWA-M 153 zu behandeln. Dies wird durch den Einsatz des Produktes SediClean der Firma Rehau gewährleistet.

Nach überschlägiger Berechnung ist ein Speichervolumen von ca. 30 m³ erforderlich, was durch den Einsatz von 67 Boxen und einem Flächenbedarf von 45 m² erreicht werden kann.

Vor der eigentlichen Bauausführung sind die vorgenannten Bedingungen exakt zu berechnen und eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.“

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

Der nördliche Graben und ein 5 m breite Unterhaltungstreifen werden nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Flächen für Wald

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB wird im Osten des Plangebietes eine Fläche für Wald festgesetzt. In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche im Gegensatz zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vollständig erhalten und die Planung auf diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße so weit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert.

Im Rahmen der Beteiligung wurde von der unteren Forstbehörde folgender Hinweis gegeben:

„1. Während der Bauphase dürfen keine nachteiligen Auswirkungen für die angrenzende Waldfläche entstehen, d.h. beispielsweise keine Lagerung von Baumaterialien oder Bodenaushub im Wald, keine Befahrung von Waldflächen und keine Schädigung des angrenzenden Baumbestandes.

Die Errichtung und der Betrieb des Lebensmittelmarktes darf die Funktionen und die Bewirtschaftung der Waldfläche nicht beeinträchtigen bzw. einschränken.

2. Die Vorgaben des Brandschutzes gemäß § 23 LWaldG sind einzuhalten.“

5.6 Sonstige Festsetzungen

Erneuerbare Energien

Für das sonstige Sondergebiet wird auf der Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 23b BauNVO festgesetzt, dass die Dachflächen von Hauptanlagen mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten sind (textliche Festsetzung Nr. 5 a). Im nördlichen Bereich des Sondergebietes können gemäß § 32a Abs. 2 Bbg BO die Stellplatzflächen mit Photovoltaikanlagen überdacht werden (textliche Festsetzung Nr. 5 c).

Mit diesen Festsetzungen wird die Möglichkeit zur Nutzung alternativer Energieträger forciert.

Dach- und Fassadenbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 9 BbgBO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Dachflächen zu begrünen sind (textliche Festsetzung Nr. 5 b). Fensterlose nach Norden ausgerichtete Fassadenabschnitte sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Es ist pro 3,00 m Wandlänge mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 5d). Diese Maßnahmen sollen zur klimagerechten Ausführung des Vorhabens beitragen.

Sichtschutz

Zwischen den Punkten F und G ist eine maximal 2,0 m hohe Sichtschutzwand zu errichten und zu begrünen (textliche Festsetzung Nr. 7 a). Diese dient dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung an die Stellplatzanlage des Supermarktes, sodass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährt werden können.

Immissionsschutz

Für den geplanten großflächigen Einzelhandel ist zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Vermeidung erhebliche Beeinträchtigungen der benachbarten bzw. zukünftige neugeplanten Wohnnutzungen innerhalb und um den Plangebiet herum ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden (vgl. Anhang 5). Das Gutachten kommt auf S. 31 zu folgendem Ergebnis:

„Im Rahmen des B-Planverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Anlagenlärmwirkungen gemäß TA Lärm

- *An der Ostfassade der geplanten Wohnbebauung ergeben sich Überschreitungen des Richtwerts der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) nachts bis zu 2 dB(A).*
- *Der Richtwert der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen für Mischgebiete von 65 dB(A) nachts wird an der geplanten Wohnbebauung um bis zu 1 dB(A) überschritten.*
- *Im vorliegenden Fall ist lediglich im Nachtzeitbereich mit Immissionskonflikten im Hinblick auf den geplanten EDEKA-Markt zu rechnen. Zur Vermeidung dieses Konflikts ist daher eine Anpassung der Öffnungszeiten zu empfehlen um den nächtlichen Immissionskonflikt zu lösen.*

Freizeitlärmwirkungen auf das Plangebiet gemäß TA Lärm

- *An den Fassaden der geplanten Wohnbebauung wird der Richtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags deutlich überschritten.*

Verkehrslärmeinwirkungen gemäß DIN 18005

- *An den straßenzugewandten Fassaden ergeben sich Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerten der DIN 18005 [4] von 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts für Mischgebiete um bis zu 5 dB(A).*
- *Es wird die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Grundrissausrichtung sowie zum Schutz von Außenwohnbereichen empfohlen.*

Erforderlicher baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109

- *Es ergeben sich erforderliche Bau-Schalldämm-Maße von bis zu 38 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen unmittelbar an der Dorfstraße.“*

Die Aufnahme von textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan ist erforderlich, diese wurden aus der schalltechnischen Untersuchung abgeleitet.

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 abgewandten Gebäudeseite orientiert sein (textliche Festsetzung Nr. 6 a).

Bei Wohnungen, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite 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 (textliche Festsetzung Nr. 6 b).

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) in Bereichen mit tageszeitlichen Beurteilungspegeln > 64 dB(A) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist (textliche Festsetzung Nr. 6 c).

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 zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens abzuleiten (Anhang 5 der Begründung), welcher 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 (textliche Festsetzung Nr. 6 d).

Durch diese Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und um das Plangebiet herum eingehalten werden.

Im Rahmen der Beteiligung wurde folgender Hinweis vom Landesamt für Umwelt (LfU) gegeben:

„Zum Schutz vor gewerblichen Immissionen sind im Rahmen der Baugenehmigung Nebenbestimmungen zum Immissionsschutz erforderlich. Gem. [schalltechnische Untersuchung], S.31 sind Liefer- und Öffnungszeiten in der Nachtzeit unzulässig. Eine gewerbliche Nutzung der Tiefgarage ist während der Nachtzeit ebenfalls sicher auszuschießen. (...)

Der Bebauungsplan 143 „Festwiese Miersdorf“ und das dazugehörige Schallgutachten liegen aktuell zur Beteiligung vor. Die Prüfung der Unterlagen steht noch aus. Die Auswirkungen der „Festwiese Miersdorf“ sind zusammenfassend in der Begründung zum B-Plan Nr. 142 zu erläutern.“

Die genannten Hinweise wurden im Bebauungsplan 143 „Festwiese Miersdorf“ berücksichtigt. Aus-zug Begründung Bebauungsplan 143 „Festwiese Miersdorf“:

„Neben den Auswirkungen des Freizeitlärms durch die geplanten Nutzungen in den öffentlichen Grün-flächen auf die vorhandenen umgebenden Wohn-nutzungen wurden auch die Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung östlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet im Bereich des geplanten Wohngebäudes mit Supermarktlagerung (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 142 "Dorfstr. 8-11"; zzt. in Aufstellung) geprüft.

Im Ergebnis wurde in der schalltechnischen Unter-suchung festgestellt, dass die in den öffentlichen Grünflächen geplanten Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche unter Berücksichtigung folgender Schallschutzkonzepte nach der Freizeitlärmrichtlinie des Landes Brandenburg schalltechnisch verträglich sind:

– Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von ca. 4 m und einer Länge von ca. 21 m für den nördlich des Bolzplatzes gelegenen Teil der Lärmschutzwand sowie einer Länge von ca. 32 m für den westlich des Bolzplatzes gelegenen Teil der Lärmschutzwand. Dies wird im Bebauungsplan durch die zeichnerische Festsetzung "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen – Lärmschutzwand" in Verbindung mit der textlichen Fest-setzung Nr. 9 (a) gesichert.

– Begrenzung der Nutzungsdauer des Bolzplatzes sowie des Streetballplatzes (Basketball) auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Bolzplatz" auf 8 Stunden (09:00 – 20:00 Uhr) werktags und an Sonntagen auf 8 Stunden zwischen 09:00 – 13:00 oder 15:00 – 20:00 Uhr. Das wird durch die textliche Festsetzung Nr. 9 (b) festgelegt.

– Begrenzung der Nutzungsdauer der BMX-Strecke auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "BMX-Strecke" auf 11 Stunden (09:00 – 20:00 Uhr) werktags und auf 9 Stunden sonntags zwischen 09:00 – 13:00 oder 15:00 – 20:00 Uhr, was in der textliche Festsetzung Nr. 9 (c) festgelegt wird.“

Der Hinweis zu den Öffnungszeiten sowie zur zusammenfassenden Erläuterung in der Begründung werden gefolgt und in der weiteren Planung berücksichtigt.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Hinweise aus dem Bereich Bau- und Baudendenkmalschutz sowie zur Baumschutzsatzung Zeuthens in die Planung aufgenommen.

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.

5.8 Flächenübersicht

Tab. 1: Flächenübersicht zu Bestand und Planung

Fläche	Bestand in ha	Planung in ha
Räumlicher Geltungsbereich	1,6	
Öffentliche Grünfläche	1,4	0,4
Fläche für Wald	0,2	0,2
Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen	0	0,9
Straßenverkehrsfläche	0	0,1

Werte gerundet

6. Rechtsgrundlagen

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 zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

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

BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2023 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

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

BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

LEP HR (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35).

WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 22. Juni 2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 142 „Dorfstr. 8 - 11“ aufzustellen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 142 mit den dazugehörigen Unterlagen wurden in der Zeit vom 11. Mai 2023 bis einschließlich 14. Juni 2023 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung 34 Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 15. August 2024 sind 33 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 15. Juli 2024 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 20 eine Stellungnahme abgegeben.

Billigungsbeschluss Entwurf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen hat am 11. Februar 2025 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 142 "Dorfstr. 8 - 11" gebilligt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 142 "Dorfstr. 8 - 11" in der Fassung vom 25. Juni 2025 wurde in der Zeit vom 21. August 2025 bis einschließlich 22. September 2025 im Internet veröffentlicht, parallel dazu wurden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung 41 Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 14. August 2025 sind 30 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 19. September 2025 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 16 eine Stellungnahme abgegeben.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 142 "Dorfstr. 8 - 11" in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Anhänge

- 1** Umweltbericht mit Artenschutzuntersuchung von November 2025
- 2** Vorhaben- und Erschließungsplan von November 2025
- 3** Auswirkungsanalyse von Oktober 2024
- 4** Bodengutachten vom Dezember 2021
- 5** Schallschutztechnische Untersuchung von Februar 2025
- 6** Verkehrstechnische Untersuchung von November 2025
- 7** Entwässerungskonzept von September 2025