

AMTSBLATT

für die Gemeinde Zeuthen



Zeuthen, den 6. August 2025 • 20. Jahrgang • Nummer 6/2025

Inhalt der Bekanntmachungen

Öffentliche Bekanntmachung
Beschlüsse des Hauptausschusses der Gemeinde Zeuthen
vom 17.07.2025..... Seite 1

Öffentliche Bekanntmachung
Beschlüsse der Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen
vom 22.07.2025..... Seite 1

Beteiligung der Öffentlichkeit
zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 143
„Festwiese Miersdorf“ Seite 2

Beteiligung der Öffentlichkeit
zum Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans
der Gemeinde Zeuthen..... Seite 4

Beteiligung der Öffentlichkeit
zum Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 142
„Dorfstraße 8-11“ Seite 5

— Amtlicher Teil —

Beschlüsse Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen vom 17.07.2025

Beschlüsse – nicht öffentlich

Betreff: Beendigung Arbeitsverhältnis zum 31.12.2025

Beschluss-Nr.: BV-027/2025
Beschluss-Tag: 17.07.2025
Einreicher: Bürgermeister

Der Vorlage wurde zugestimmt.

und die Neuaufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ für den Geltungsbereich gemäß Karte in der Anlage. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplan 115-3 ist die Sicherung des interkommunalen Radweges sowie der angepassten Bauweise. Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Zeuthen westlich der Bahntrasse.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder	anwesend	ja	nein	enthalten	ausgeschlossen*)
23	21	21	0	0	0

*) Verfahrensvermerk: Ausschluss von der Beratung und Abstimmung aufgrund des § 22 BbgKVerf

Beschlüsse Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen vom 22.07.2025

Beschlüsse – öffentlich

Betreff: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses 129/2024 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ Neuaufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“

Beschluss-Nr.: BV-026/2025
Beschluss-Tag: 22.07.2025
Einreicher: Bürgermeister, Geschäftsbereich Infrastruktur und Ordnung

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Zeuthen beschließt die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ vom 21.05.2024

Betreff: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 142 „Dorfstraße 8-11“ sowie die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.-Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf 10/2022 sowie Beschluss des Entwurfes 02/2025

Beschluss-Nr.: BV-028/2025
Beschluss-Tag: 22.07.2025
Einreicher: Bürgermeister, Geschäftsbereich Infrastruktur und Ordnung

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt über die in der Anlage in der Übersicht zusammengestellten Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 142 „Dorfstraße 8-11“ eingegangen sind sowie über die in der Übersicht enthaltenen Abwägungsvorschläge.

Der aktuelle Entwurf 06/2025 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141 „Dorfstraße 8-11“, bestehend aus – Bebauungsplan-Entwurf, Begründung, Vorhaben- und Erschließungsplan und den Grundrissen sowie die

Planzeichnung der 5. Änderung FNP wird beschlossen und die Entwurfsbegründung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Umweltberichten gebilligt. Als nächste Verfahrensschritte sind die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf 06/2025 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder	anwesend	ja	nein	enthalten	ausgeschlossen*)
23	22	14	8	0	0

*) Verfahrensvermerk: Ausschluss von der Beratung und Abstimmung aufgrund des § 22 BbgKVerf

Betreff: Prüfauftrag zur möglichen Änderung der Beschluss-Nr.: BV-044/2023 Städtebaulicher, Erschließungs- und Grundstücksübertragungsvertrag

Beschluss-Nr.: BV-029/2025
 Beschluss-Tag: 22.07.2025
 Einreicher: CDU / BfZ

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Zeuthen beauftragt den Bürgermeister, den Städtebaulichen, Erschließungs- und Grundstücksübertragungsvertrag (Beschlussvorlage BV-044/2023) mit der BBF Projekt GmbH zu § 2 Vertragsgegenstand Absatz (8)

- m) Herrichtung der Alten Poststraße zwischen P&R Güterboden und Einmündung Heinrich-Heine-Straße ...

hinsichtlich gleichwertiger Änderung zu überprüfen:

- m) Errichtung des ursprünglich geplanten Geh- und Radweges an der nördlichen Seite des Flutgrabens im Zeuthener Winkel oder anderer Alternativen.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder	anwesend	ja	nein	enthalten	ausgeschlossen*)
23	22	20	1	1	0

*) Verfahrensvermerk: Ausschluss von der Beratung und Abstimmung aufgrund des § 22 BbgKVerf

**Öffentliche Bekanntmachung
 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 143 „Festwiese Miersdorf“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Gemeindevertretung hat am 14.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Festwiese Miersdorf“ beschlossen.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Miersdorf an der Straße Am Gutshof nördlich des Gerätehauses Miersdorf der Freiwilligen Feuerwehr (Dorfstraße Nr. 13). Der Geltungsbereich umfasst das unbebaute Flurstück 247, Flur 8 der Gemarkung Miersdorf. Die Lage des Geltungsbereichs ist der beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen.

Planungsziel / Darstellung im Flächennutzungsplan

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gestaltung der Festwiese Miersdorf mit integriertem Bolzplatz. Das Aufstellungsverfahren wird unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen stellt für diese Fläche eine gemischte Baufläche dar.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen stellt für diese Fläche eine gemischte Baufläche dar.

Verfügbare umweltbezogene Informationen

Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind (teilweise in Form von Fachgutachten) zu den Themen Artenschutz, Biotopschutz, Wasserhaushalt / Niederschlagsentwässerung, Grundwasserschutz, Altlasten, Gehölzschutz und Forstwirtschaft, Klimaschutz, Klimaanpassung, Kaltluftentwicklung, Mikroklima, Ortsbild, Immissionsschutz, Bodeneingriff und Baugrund verfügbar und liegen ebenfalls öffentlich aus:

- Artenschutzfachbeitrag – Erfassungen der Biotop- und Gehölzstrukturen (als potentielle Lebensstätten geschützter Arten), Kartierungen und Ermittlung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu den Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien (Zauneidechsen), Ameisen,
- Schalltechnische Untersuchung – Untersuchung hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen durch die geplanten Freizeiteinrichtungen auf die umgebende schutzbedürftige Wohnnutzung
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Ergebnisbericht zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen auf dem Altstandort der LPG Tierproduktion in Zeuthen/Miersdorf
- Erläuterung der Planung der Niederschlagsentwässerung
- Baugrund-Gutachten zum Bauvorhaben Neubau Lärmschutzwand und Kletterfelsen auf der Festwiese in Zeuthen
- Baugrunderkundungen betreffend die geplante Lärmschutzwand mit Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens und gründungstechnischen Hinweisen.
- Stellungnahmen zum Vorentwurf 11/2023 des Bebauungsplanes
 - Landesumweltamt Brandenburg – Hinweise zum Thema Lärmschutz
 - Landkreis Dahme- Spreewald – Hinweise auf die gesetzlichen und fachlichen Anforderungen des Arten- und Biotopschutzes, auf die Erforderlichkeit von Aussagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, auf die im Plangebiet vorhandene Altlast (Altablagerung),
 - Stellungnahme (anonymisiert) – Hinweise zum Baumschutz

Veröffentlichung im Internet / Offenlegung der Planunterlagen (Ort, Dauer und Öffnungszeiten)

Der Entwurf 08/2025 des Bebauungsplanes mit der Entwurfsbegründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum

vom 21.08.2025 bis 22.09.2025

gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch im Internet unter <https://www.zeuthen.de/Entwurf-des-Bebauungsplanes-Nr-143-Festwiese-Miersdorf-702395.html> veröffentlicht.



Zusätzlich werden die Unterlagen in dem genannten Zeitraum gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch zur Einsichtnahme in der Gemeinde Zeuthen im Geschäftsbereich Infrastruktur und Ordnung der Gemeinde Zeuthen, Schillerstraße 57, 15738 Zeuthen zu folgenden Zeiten öffentlich ausgelegt:

Montag	9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 15.00 Uhr
Dienstag	9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 15.00 Uhr
Donnerstag	9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 15.00 Uhr
Freitag	9.00 Uhr – 12.00 Uhr

Während der Auslegungsfrist zum Entwurf wird jeder Person Gelegenheit gegeben, Stellungnahmen per E-Mail an bauleitplanung@zeuthen.de, schriftlich per Brief an die Gemeinde Zeuthen, Schillerstraße 1, 15738 Zeuthen oder während der Dienststunden im Geschäftsbereich Infrastruktur und Ordnung der Gemeinde Zeuthen, Schillerstraße 57, 15738 Zeuthen zur Niederschrift abzugeben. Zusätzlich besteht nach Terminvereinbarung die Möglichkeit zur Erörterung der Planung.

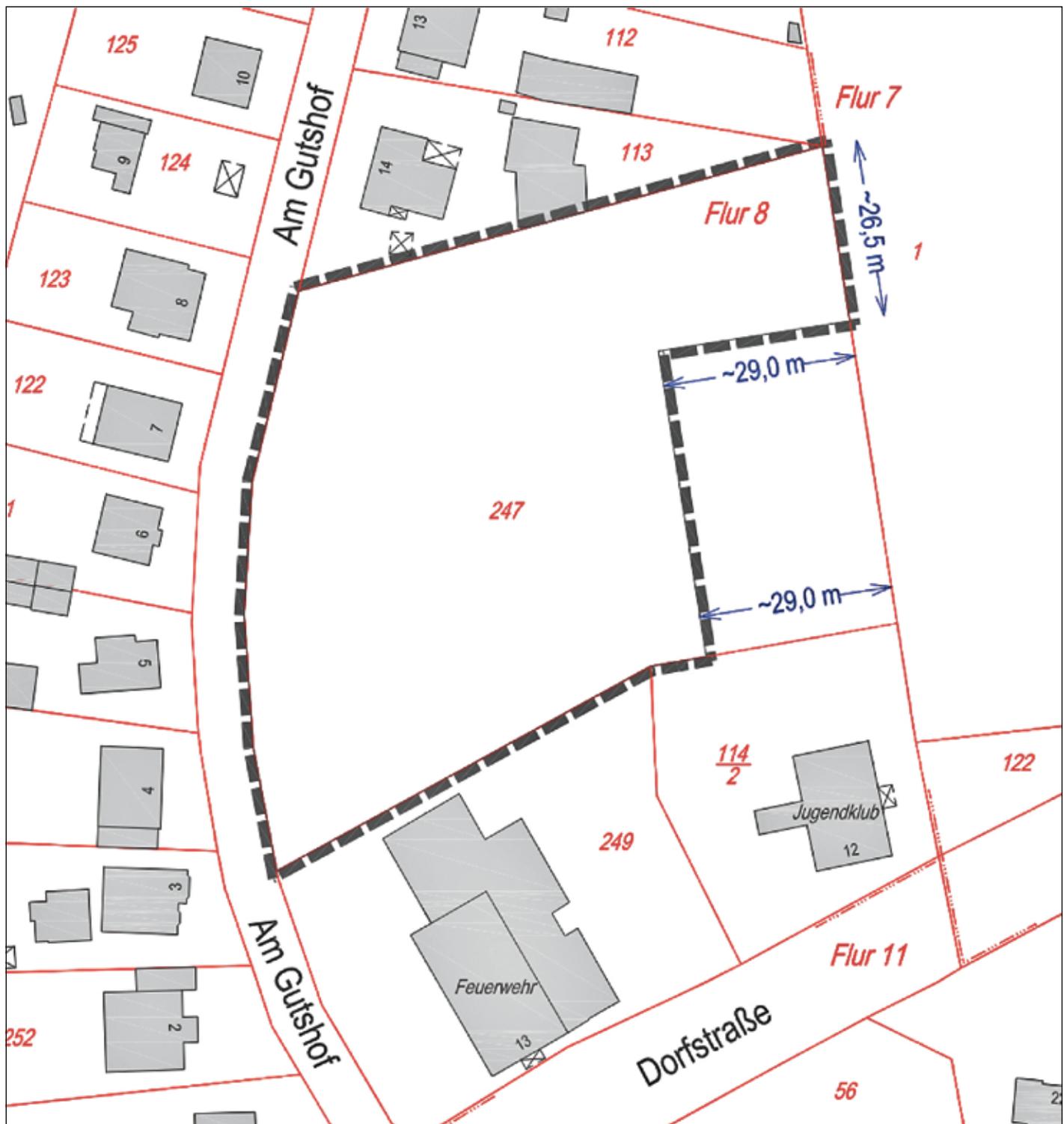
Gleichzeitig wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt. Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Hinweis zum Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Absatz 1 Buchst. e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz (BbgDSG). Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangabe abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach BauGB (Art. 13 DSGVO)“, welches mit ausliegt.

Zeuthen, den 23.07.2025

gez. Martens
Bürgermeister



Öffentliche Bekanntmachung Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zeuthen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen hat am 22. Juli 2025 mit Beschluss-Nr. BV-028/2025 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zeuthen in der Fassung vom 31. Januar 2025 einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt.

Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Flächennutzungsplan-Änderung befindet sich im Ortskern Miersdorf. Er umfasst die Freifläche nördlich, nordwestlich und westlich der Dorfstraße Nr. 10, das Grundstück der Dorfstraße 10 und erstreckt sich entlang der Dorfstraße (L 402) im Gemeindeteil Miersdorf. Im nördlichen Teilbereich befindet sich eine Feuchtwiese und im östlichen Teil ein Wald. Auf dem südlichen Teil des Plangebietes befindet sich der Parkplatz des im Westen angrenzenden Jugendclub Zeuthen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke, 1, 2, 3, 5, 111, 112, 131 und 122 der Flur 7 der Gemarkung Miersdorf. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1,6 ha. Die Lage des Plangebiets in der Gemeinde ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Derzeit ist die Fläche im Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans überwiegend unbebaut und ungenutzt.

Anlass und Ziel der Planung

Im Zuge der sich ändernden Nachfragesituation sowie Flächenanforderung für Einzelhandelseinrichtungen stoßen die Kapazitäten des aktuellen Lebensmittelmarktes an ihre Grenzen. Daher ist eine Neuplanung eines Lebensmittelmarktes an der Dorfstraße in Miersdorf mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.730 qm mit darüber liegender Wohnbebauung beabsichtigt.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sollen künftige geplante Wohnbauflächen als vorbereitende Bauleitplanung dargestellt werden. Die geplanten Wohnungen dienen neben der Deckung der Nachfrage nach Wohnraum auch der Integration der Lebensmittelmärkte in fußläufig erreichbare Siedlungs- und Wohnstrukturen.

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Sonderbaufläche für den Einzelhandel und für Wohnnutzung geschaffen werden. In dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen in der Fassung vom Juli 2000 ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“, „Grünfläche“ und „gemischte Baufläche“ dargestellt. Die bisherige FNP-Darstellung steht den geplanten Nutzungen entgegen, daher ergibt sich das Erfordernis, den Flächennutzungsplan zu ändern. Dies soll nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 142 „Dorfstraße 8 – 11“ erfolgen.

Verfügbare umweltbezogene Informationen

Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind (teilweise in Form von Fachgutachten) verfügbar und liegen ebenfalls öffentlich aus:

- Umweltbericht mit Aussagen zu den Schutzgütern Fläche, Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstigen Sachgütern;
- die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit zu den Themen Artenschutz, Biotopschutz, Wasserhaushalt / Niederschlagsentwässerung, Grundwasserschutz, Altlasten, Bodendenkmalschutz, Gehölzschutz und Forstwirtschaft, Klimaschutz, Klimaanpassung, Kaltluftentwicklung, Mikroklima, Ortsbild, Immissionsschutz, Bodeneingriff

Veröffentlichung im Internet / Offenlegung der Planunterlagen (Ort, Dauer und Öffnungszeiten)

Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zeuthen mit Begründung, Umweltbericht, Gesamtauswertung Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit und umweltrelevanten Informationen wird in der Zeit vom

21.08.2025 bis einschließlich 22.09.2025

gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch im Internet unter <https://www.zeuthen.de/Entwurf-der-5-Aenderung-des-Flaechennutzungsplans-der-Gemeinde-Zeuthen-702388.html> veröffentlicht.



Zusätzlich werden die Unterlagen in dem genannten Zeitraum gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch zur Einsichtnahme in der Gemeinde Zeuthen im Geschäftsbereich Infrastruktur und Ordnung der Gemeinde Zeuthen, Schillerstraße 57, 15738 Zeuthen zu folgenden Zeiten öffentlich ausgelegt:

Montag	9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 15.00 Uhr
Dienstag	9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 15.00 Uhr
Donnerstag	9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 15.00 Uhr
Freitag	9.00 Uhr – 12.00 Uhr

Während der Auslegungsfrist zum Entwurf wird jeder Person Gelegenheit gegeben, Stellungnahmen per E-Mail an bauleitplanung@zeuthen.de, schriftlich per Brief an die Gemeinde Zeuthen, Schillerstraße 1, 15738 Zeuthen oder während der Dienststunden im Geschäftsbereich Infrastruktur und Ordnung der Gemeinde Zeuthen, Schillerstraße 57, 15738 Zeuthen zur Niederschrift abzugeben. Zusätzlich besteht nach Terminvereinbarung die Möglichkeit zur Erörterung der Planung. Gleichzeitig wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

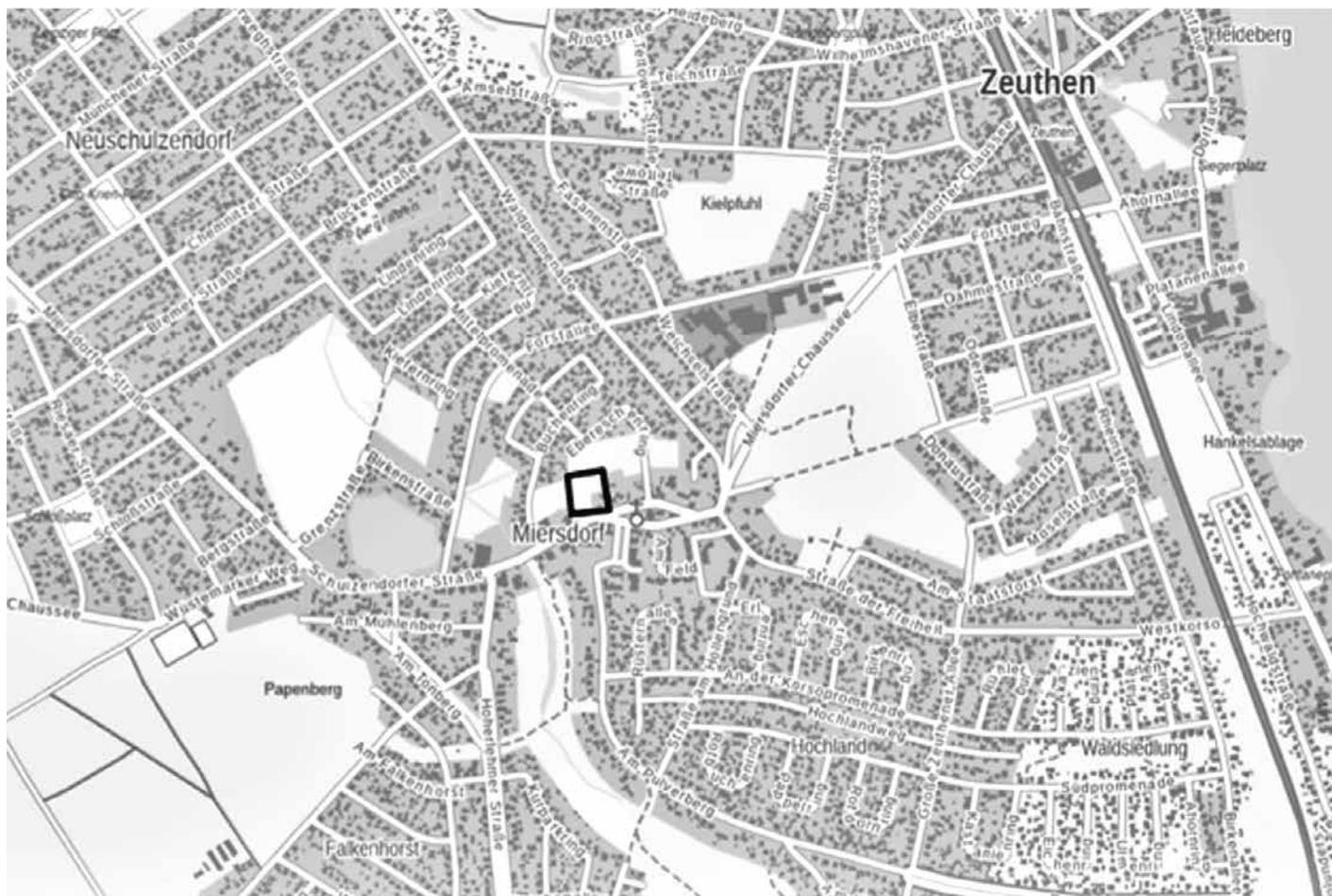
Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Flächennutzungsplans nicht von Bedeutung ist. Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes ist gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Hinweis zum Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Absatz 1 Buchst. e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz (BbgDSG). Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangabe abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach BauGB (Art. 13 DSGVO)“, welches mit ausliegt.

Zeuthen, den 23.07.2025

*gez. Martens
Bürgermeister*



Übersichtsplan: Lage im Gemeindegebiet, o. M.

Öffentliche Bekanntmachung

Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 142 „Dorfstraße 8-11“ gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen hat am 22. Juli 2025 mit Beschluss-Nr. BV-028/2025 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 142 „Dorfstraße 8–11“ in der Fassung vom 25. Juni 2025 einschließlich der Begründung und ergänzenden Planunterlagen gebilligt.

Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 142 „Dorfstraße 8–11“ befindet sich im Ortskern Miersdorf. Er umfasst die Freifläche nördlich, nordwestlich und westlich der Dorfstraße Nr. 10, das Grundstück der Dorfstraße 10 und erstreckt sich entlang der Dorfstraße (L 402) im Gemeindeteil Miersdorf. Im nördlichen Teilbereich befindet sich eine Feuchtwiese und im östlichen Teil ein Wald. Auf dem südlichen Teil des Plangebietes befindet sich der Parkplatz des im Westen angrenzenden Jugendclub Zeuthen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1, 2, 3, 5, 111, 112, 131 und 122 der Flur 7 der Gemarkung Miersdorf. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1,6 ha. Der Geltungsbereich ist dem als Anhang 1 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Derzeit ist die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend ungebaut und ungenutzt.

Planungsziel / Darstellung im Flächennutzungsplan

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-Lebensmittelmarktes 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.

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 im Parallelverfahren zu ändern.

Verfügbare umweltbezogene Informationen

Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind (teilweise in Form von Fachgutachten) verfügbar und liegen ebenfalls öffentlich aus:

- Umweltbericht mit Aussagen zu den Schutzgütern Fläche, Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstigen Sachgütern;
- die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit zu den Themen Artenschutz, Biotopschutz, Wasserhaushalt / Niederschlagsentwässerung, Grundwasserschutz, Altlasten, Bau- und Bodendenkmalschutz, Gehölzschutz und Forstwirtschaft, Klimaschutz, Klimaanpassung, Kaltluftentwicklung, Mikroklima, Ortsbild, Immissionsschutz, Bodeneingriff, Baugrund

Kompensationsmaßnahmen

Durch die Umsetzung der Planung entsteht ein Eingriff in das Schutzgut Boden, welcher innerhalb des Plangebietes nicht kompensierbar ist. Daher werden geeignete externe Kompensationsmaßnahmen vertraglich gesichert. Für die Kompensation des Eingriffs Bebauungsplan Nr. 142 „Dorfstr. 8–11“ in Zeuthen OT Miersdorf in das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung verbleibt ein Kompensationsdefizit von 5.648 m², das nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Folgende Maßnahmen werden vor Satzungsbeschluss vertraglich gesichert:

- Maßnahme M189 Rückbau und Entsiegelung altes Wasserwerk und Trafohaus in Groß Köris – Flurstück 221, Flur 2, Gemarkung Groß Köris (Übersichtsplan als Anhang 2)
- Maßnahme M162B Entsiegelung von Start- und Landebahn zum ehem. Sonderobjekt 8 in Schönwalde – Flurstücke 31, 87, 89 (Flur 10) und Flurstück 41 (Flur 11) der Gemarkung Krausnick; Flurstücke 6, 17/2, 42, 45, 47 (Flur 8) der Gemarkung Schönwalde (Übersichtsplan als Anhang 3)

Beide Maßnahmen werden von der BADC (Berlin-Brandenburg Area Development Company GmbH) angeboten und jeweils anteilig angerechnet. Beide Maßnahmen liegen im gleichen Naturraum wie der Eingriff.

Veröffentlichung im Internet / Offenlegung der Planunterlagen (Ort, Dauer und Öffnungszeiten)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 142 „Dorfstraße 8–11“ mit Begründung und Umweltbericht, ergänzenden Planunterlagen (Vorhaben- und Erschließungsplan, Grundrisse, Auswirkungsanalyse Einzelhandel, Bodengutachten, Schallgutachten, Verkehrsgutachten, Gesamtauswertung Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit) und umweltrelevanten Informationen wird in der Zeit vom

21.08.2025 bis einschließlich 22.09.2025

gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch im Internet unter <https://www.zeuthen.de/Entwurf-vorhabenbezogener-Bebauungsplan-Nr-142-Dorfstrasse-8-11-702391.html> veröffentlicht.



Zusätzlich werden die Unterlagen in dem genannten Zeitraum gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch zur Einsichtnahme in der Gemeinde Zeuthen im Geschäftsbereich Infrastruktur und Ordnung der Gemeinde Zeuthen, Schillerstraße 57, 15738 Zeuthen zu folgenden Zeiten öffentlich ausgelegt:

Montag	9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 15.00 Uhr
Dienstag	9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 15.00 Uhr
Donnerstag	9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 15.00 Uhr
Freitag	9.00 Uhr – 12.00 Uhr

Während der Auslegungsfrist zum Entwurf wird jeder Person Gelegenheit gegeben, Stellungnahmen per E-Mail an bauleitplanung@zeuthen.de, schriftlich per Brief an die Gemeinde Zeuthen, Schillerstraße 1, 15738 Zeuthen oder während der Dienststunden im Geschäftsbereich Infrastruktur und Ordnung der Gemeinde Zeuthen, Schillerstraße 57, 15738 Zeuthen zur Niederschrift abzugeben. Zusätzlich besteht nach Terminvereinbarung die Möglichkeit zur Erörterung der Planung.

Gleichzeitig wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt. Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Hinweis zum Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Absatz 1 Buchst. e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz (BbgDSG). Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangabe abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach BauGB (Art. 13 DSGVO)“, welches mit ausliegt.

Zeuthen, den 23.07.2025

*gez. Martens
Bürgermeister*



