

**Öffentliche Bekanntmachung
Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141
„Fontaneallee 27“
gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Gemeinde Zeuthen stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141 „Fontaneallee 27“ auf. Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Gemeinde Zeuthen in der Gemarkung Miersdorf zwischen der Fontaneallee (Landesstraße L 401) und dem Ufer der Dahme. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 93 der Flur 17 sowie Teilflächen des Flurstückes 45 der Flur 17 und des Flurstückes 177 der Flur 18 (alle Gemarkung Miersdorf).

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der nördlich an die Luise Residenz (ehemals Seehotel Zeuthen) anschließenden Fläche und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Hospiz, für ein Wohngebäude, für öffentlich nutzbare Grün- und Wegeflächen sowie für Waldflächen zwischen Fontaneallee und dem Ufer der Dahme.

Der Entwurf 05/2025 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Entwurfsbegründung und dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum

vom 10.07.2025 bis 11.08.2025

im Internet unter <https://www.zeuthen.de/Vorhabenbezogener-Bebauungsplan-Nr-141-Fontaneallee-27-Entwurf-05-2025-701460.html> veröffentlicht.



Zusätzlich werden die Planunterlagen innerhalb der genannten Frist im Geschäftsbereich Infrastruktur und Ordnung der Gemeinde Zeuthen, Schillerstraße 57, 15738 Zeuthen in den Dienststunden (montags und mittwochs 9–12 und 13–15 Uhr, dienstags 9–12 und 13–18 Uhr, donnerstags 9–12 und 13–15 Uhr, freitags 9–12 Uhr) öffentlich ausgelegt.

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen liegen vor, werden veröffentlicht bzw. ausgelegt und enthalten folgende umweltbezogene Informationen:

Gutachten:

- Floristisch-Faunistisches Kurzgutachten – Gemeinde Zeuthen Bebauungsplan Fontaneallee 27 (Natur + Text GmbH, 11.02.2021): Potenzialabschätzungen zum vorhandenen Arteninventar und Vorschlägen für ein faunistisches Kartierprogramm sowie eine Erfassung der Biotope,
- Artenschutzfachbeitrag – Bebauungsplan Nr. 141 „Fontaneallee 27“ (UWEG Ingenieure & Analytik GmbH, 03.12.2024): Kartierungen und Ermittlung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu den Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien (Schwerpunkt Zauneidechse), Amphibien sowie zu den Käferarten Eichen-Heldbock und Eremit,
- Bericht über orientierende Altlastenuntersuchungen Fontaneallee 27 in 15738 Zeuthen (GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH, 18.12.2024): Orientierende Altlastenuntersuchung zur im Plangebiet befindlichen Alttablagerung Nr. 0329610551 (Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald) mit der Bezeichnung „Deponie Fontaneallee, Zeuthen“,
- Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung – Bebauungsplan Nr. 141 „Fontaneallee 27“, 15738 Zeuthen (SIWAH-Plan, 31.03.2025): Regenwasserbewirtschaftungskonzept für das Bebauungsplangebiet unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen, technischen und wasserrechtlichen Aspekte,
- Schalltechnische Untersuchung – vorhabenbezogener B-Plan Nr. 141 „Fontaneallee 27“ (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH,

16.04.2025):

Prognose und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen im Bebauungsplangebiet und Herleitung erforderlicher Festsetzungen aus schalltechnischer Sicht.

Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

- Landesumweltamt Brandenburg: Hinweise auf die Erforderlichkeit des Schutzes von Gewässerrandstreifen, auf die Berücksichtigung der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) sowie auf die Berücksichtigung der verkehrsbedingten Immissionen in Bezug auf die geplanten Nutzungen,
- Landesbetrieb Forst Brandenburg: Hinweise auf die forstrechtliche erforderliche Genehmigungspflicht und die Ausgleichs- und Ersatzregelung in Bezug auf Waldverlust,
- Landkreis Dahme- Spreewald (Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde): Hinweise auf die gesetzlichen und fachlichen Anforderungen des Arten- und Biotopschutzes und zur Erstellung des Umweltberichtes, auf die Erforderlichkeit von Aussagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, auf die im Plangebiet vorhandene Altlast (Alttablagerung),
- Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (anonymisiert) Hinweise auf die Alttablagerung im Plangebiet und diesbezüglich mögliche Gefährdungen für Menschen und Grundwasser, auf die Prüfung der Vorortversickerung anfallenden Niederschlagswassers sowie auf den möglichen Erhalt der Einfriedung der Waldfläche im Norden des Plangebietes.

Innerhalb der genannten Frist können von der Öffentlichkeit Stellungnahmen zum Entwurf 05/2025 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch an bauleitplanung@zeuthen.de übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen innerhalb der genannten Frist aber auch schriftlich an die Gemeinde Zeuthen, Schillerstraße 1, 15738 Zeuthen übermittelt werden. Außerdem besteht innerhalb der genannten Frist und in den angegebenen Dienststunden im Geschäftsbereich Infrastruktur und Ordnung der Gemeinde Zeuthen, Schillerstraße 57, 15738 Zeuthen die Möglichkeit, Stellungnahmen mündlich zur Niederschrift vorzubringen.

Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig innerhalb der angegebenen Beteiligungsfrist abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan 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.

Zeuthen, 24.06.2025

*gez. Martens
Bürgermeister*