

**Gemeinde Zeuthen**

**1. Änderung**

**zum Bebauungsplan Nr. 001**

**" Miersdorf Süd "**

Erarbeitet im Auftrag des Gemeindeamtes Zeuthen,  
vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Kubick  
Schillerstraße 1, 15 738 Zeuthen

Architekten W S K  
Weidemüller, Schmieder, Kabisch  
Firlstraße 24  
12 459 Berlin  
Tel./Fax 030 / 635 06 68

Berlin, Oktober 1996

**Begründung zur 1. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 001 " Miersdorf Süd "  
Gemeinde Zeuthen**

## 1. Anlaß zur Änderung des Bebauungsplanes

### 1.1 Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes

Gegenstand der Änderung ist der mit Satzung vom 14.04.1993 durch die Gemeindevertretung Zeuthen beschlossene und am 04.05.1993 durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg genehmigte Bebauungsplan Nr. 001 " Miersdorf Süd ".

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen hat am 22.11.1995 die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes für folgenden Geltungsbereich beschlossen (Beschluß-Nr. 60 - 11 / 95 ):

- mittlerer Dorfangerbereich im nördlichen Abschluß des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 001 " Miersdorf Süd ", Flur 7 der Gemarkung Zeuthen, Flurstücke 53, 54, 55, 56 und 57 ( siehe Planeintragung )

### 1.2 Ausgangssituation

Für den genannten Bereich wies der Bebauungsplan Nr. 001 " Miersdorf Süd " folgende Festsetzungen aus:

#### Art der baulichen Nutzung

- allgemeines Wohngebiet ( WA ) für die Flurstücke 53, 54, 55 und 56
- Flächen für den Gemeinbedarf für das Flurstück 57

#### Maß der baulichen Nutzung

- Zahl der Vollgeschosse = III Geschosse
- Höhe der baulichen Anlagen,  
Firsthöhe als Höchstgrenze = 11,00 m

- Grundflächenzahl GRZ	=	0,4
- Geschößflächenzahl GFZ	=	0,8

Mit der zum größten Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 001 " Miersdorf Süd " vollzogenen städtebaulichen Entwicklung infolge der Realisierung von Bauvorhaben und der Erarbeitung weiterer Bauleitplanungen ( Bebauungsplan Nr. 101 " Am Eisenbusch " ) im unmittelbaren nördlichen Anschluß an den Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes wird eine Überprüfung der städtebaulichen Ordnung und Gestaltung des unmittelbaren Dorfangerbereiches erforderlich. Hierzu wurde eine städtebauliche Studie erarbeitet, die gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 001 andere Prämissen bezüglich der Bedeutung und städtebaulich-architektonischen Gestaltung des unmittelbaren Dorfangerbereiches setzt. Diese in Modellform ( M 1:250 ) erarbeitete Studie wurde in ihren Grundaussagen als Basis für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 im o.g. Geltungsbereich bestätigt.

## **2. Städtebauliche Situation und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des Dorfangers**

Der Dorfanger Miersdorf ist der zentrale Bereich des Ortsteils Miersdorf der Gemeinde Zeuthen und trägt auch heute überlieferte Züge der ursprünglichen städtebaulich-architektonischen Gestalt.

Dominierendes Element des Angers ist die unter Denkmalschutz stehende Feldsteinkirche mit Kirchhof und umgebender Feldsteinmauer.

Östlich der Kirche ( Flurstück 57 ) schließt sich eine ehemalige Dreiseitenhof-Anlage an, deren zweigeschossiges Hauptgebäude in der Vergangenheit mehrfach um- und angebaut sowie unterschiedlich genutzt wurde. Dieses Gebäude ist aufgrund des Zustandes der Bausubstanz nicht mehr zu erhalten. Die zu dieser Anlage gehörende ehemalige aus Klinkern gemauerte Scheune ist in ihrer Grundsubstanz sanierungsfähig und sollte im Rahmen einer behutsamen Neubebauung des

Dorfangers in diese integriert und entsprechend umgenutzt werden. Das noch vorhandene und zur genannten Anlage gehörende Nebengebäude ist ebenfalls stark verschlissen und kann nicht erhalten werden.

Auf den Flurstücken 54, 55 und 56 befindet sich ein als Doppelhaus errichtetes eingeschossiges ehemaliges Kossätenhaus, das teilsaniert heute als Wohngebäude dient. Diese Gebäudeform vermittelt wesentliche Züge der ursprünglichen städtebaulich-architektonischen Gestalt des Dorfangers und aus diesem Grund sollte sie bei der Neubebauung des Dorfangers und seiner unmittelbaren Umgebung berücksichtigt und integriert werden.

Auf dem Flurstück 53 befindet sich das alte Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr, das aufgrund seiner Bauform und ehemaligen Funktion für eine Umnutzung und Integration in eine Neubebauung geeignet ist.

Insbesondere im nördlich an den Dorfanger angrenzenden Gebiet sind noch Reste ehemaliger Dreiseitenhöfe erkennbar. Der für dieses Gebiet in Bearbeitung befindliche Bebauungsplan Nr. 101 " Am Elsenbusch " sieht zwar nicht die Wiedererrichtung dieser Hofanlagen vor, jedoch orientieren sich die konzipierten städtebaulichen Strukturen in Teilbereichen daran.

Aus der Analyse der ursprünglichen und teilweise noch vorhandenen städtebaulich-architektonischen Gestalt des Dorfangers und seiner unmittelbar umgebenden Bereiche wird deutlich, daß die städtebauliche Neuordnung und Gestaltung des Dorfangers äußerst behutsam erfolgen sollte, um letztendlich eine harmonische Verschmelzung alter und neuer Strukturen zu erreichen und damit den kulturhistorischen Wert des gesamten Ensembles des Dorfangers zu unterstreichen.

Dieser neuen Zielstellung entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 001 "Miersdorf Süd" bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung im Bereich des Dorfangers nicht in vollem Maße. So reagieren die ausgewiesenen Baufelder nicht oder kaum auf die erforderliche Kleinteiligkeit einer neuen Bebauung, die sich zumindest in wichtigen Punkten an ursprüngliche Strukturen anlehnen sollte. Desgleichen erscheint die Festsetzung von Baukörpern mit drei

Vollgeschossen mit zulässigem ausgebauten Dachgeschoß für den Bereich des Dorfangers als nicht geeignet. Ebenso ist die beabsichtigte Negation der vorhandenen Bebauung auf den Flurstücken 53, 54, 55 und 56 nicht im Sinne einer behutsamen Dorferneuerung.

### **3. Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des Dorfangers**

Das städtebauliche Konzept zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 im Bereich des Dorfangers setzt als Prämisse die städtebaulich-architektonische Dominanz des Baukörpers der Feldsteinkirche mit zugehörigem Kirchhof fest. Die zu erhaltenden Baukörper der Scheune auf dem Flurstück 57 und der Bebauung auf den Flurstücken 53, 54, 55 und 56 werden in die städtebaulich-architektonische Neuordnung und Gestaltung integriert.

Im Zusammenhang mit dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept im unmittelbar nördlich des Dorfangers angrenzenden Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 101 " Am Elsenbusch " gewinnt der Mittelpunkt des Dorfangers aus städtebaulicher und funktioneller Sicht eine entscheidende Bedeutung. Aus diesem Grund öffnet sich der mittlere Bereich des Angers hofartig nach Norden und führt die wichtigsten Fußwegebeziehungen zusammen. Dieser Bereich soll damit zu einem wichtigen Ort der Kommunikation werden. In der ehemaligen Scheune könnte eine gastronomische Einrichtung ihren Platz finden und flankierend zur Hofseite hin ist die Einordnung von einigen kleinen Geschäften und Dienstleistungseinrichtungen denkbar. Die Obergeschosse der neuen Gebäude sind dem Wohnen vorbehalten.

Entsprechend der Spezifik des Angerbereiches wird die Geschoßanzahl der Baukörper auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt. In bestimmten Übergangsbereichen wird entsprechend Planeintragung eine Begrenzung auf 1 Vollgeschoß vorgeschlagen. In beiden Fällen ist nur die Ausbildung von Satteldächern mit einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig. Dachgauben oder Dachflächenfenster sind dabei ebenfalls zulässig. Um, wie bereits angedeutet, die Dominanz des Kirchenbauwerkes beizubehalten, werden entsprechend Planeintragung die jeweiligen Traufhöhen der möglichen Baukörper maximal begrenzt.

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist der mittelalterliche Dorfkern der Siedlung Miersdorf von besonderer Bedeutung. Der Planbereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan 001 ist als Bodendenkmal zu betrachten und zu behandeln. Bei beabsichtigten Baumaßnahmen in diesem Bereich ist eine archäologische Betreuung der Erdarbeiten in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Veranlassers des Bauvorhabens zu gewährleisten. Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist mit dem Bauantrag einzuholen.

Diverse Nebengebäude, oberirdische Garagen und Tiefgaragen werden aufgrund der beabsichtigten funktionellen Entwicklung ausgeschlossen.

Bezüglich Baukörpergestaltung, grünordnerischer Maßnahmen und Ausbildung von Verkehrsflächen behalten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 001 " Miersdorf Süd " ihre Gültigkeit, sofern sie nicht durch die Änderung im angegebenen Geltungsbereich ersetzt oder präzisiert werden.

Mit der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes gilt der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit dem Boden. Abzutragender Mutterboden ist entsprechend zu schützen und gewonnener Bodenaushub ist soweit als möglich für anstehende Verfüllmaßnahmen wiederzuverwenden. Bei Auftrag von Fremdboden ist dessen Herkunft nachzuweisen. Belastete Böden dürfen nicht eingebaut werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 001 " Miersdorf Süd " außerhalb des Geltungsbereiches seiner 1. Änderung und die dazugehörigen Plan- und textlichen Festsetzungen einschließlich Begründung bleiben von der Änderung unberührt.