

Gemeinde Zeuthen – 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 "Miersdorf-Süd"

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen

- im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorentwurf 12/2025),
- im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf 03/2026

Mai 2026

ABLAUF DER BETEILIGUNG

Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf (12/2025) der 4. Änderung des B-Planes

- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen am 10.12.2025 vom 15.12.2025 bis 24.01.2026 anhand des Vorentwurfes 12/2025 der 4. Änderung des B-Planes statt. Die Unterlage wurde in diesem Zeitraum neben der Auslage im Geschäftsbereich Infrastruktur und Ordnung der Gemeinde auch auf der Internetseite der Gemeinde öffentlich zugänglich gemacht. Es gingen 4 Stellungnahmen ein.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Anschreiben der ewS GmbH per E-Mail vom 16. und 18.12.2025 ausgelöst unter Beifügung des Vorentwurfes 12/2025 des B-Planes und zusätzlichem Hinweis auf die Veröffentlichung des Vorentwurfes im Internet. Es wurde eine Frist bis zum 24.01.2026 mit Bitte um Stellungnahme gesetzt. Von 26 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben sich 18 mit Stellungnahmen beteiligt.

Beteiligung zum Entwurf (03/2026) des der 3. Änderung des B-Planes

- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf 03/2026 der 4. Änderung des B-Planes wurde durch Veröffentlichung im Internet vom 16.03. bis 15.04.2026 und die zusätzliche öffentliche Auslegung der Unterlagen im Geschäftsbereich Infrastruktur und Ordnung der Gemeinde Zeuthen durchgeführt. Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ebenfalls veröffentlicht bzw. öffentlich ausgelegt. Die Internetadresse, unter der die Unterlagen eingesehen werden konnten, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar waren, wurden im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen am 11.03.2026 ortsüblich bekanntgemacht. Es gingen 2 Stellungnahmen ein.

- Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Veröffentlichung im Internet mit Anschreiben per E-Mail der ewS GmbH im Auftrag der Gemeinde Zeuthen vom 16.03.2026 benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Entwurf der 4. Änderung des B-Planes innerhalb eines Monats gebeten. Von den 26 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben sich 16 mit Stellungnahmen zurückgemeldet.

Allgemeiner Hinweis zu den Abwägungsvorschlägen

- Mehreren Abwägungsvorschlägen zu eingegangenen Stellungnahmen ist der Hinweis vorangestellt, dass es sich bei dem Planverfahren "nicht um eine Neuaufstellung eines B-Planes handelt, sondern um die Änderung eines vorhandenen B-Plans in einem kleinen räumlichen Teilbereich und dass diese Änderung in erster Linie die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber dem vorhandenen Planungsrecht zum Inhalt hat." Dies ist erforderlich und sinnvoll, da zahlreiche Stellungnahmen so formuliert sind, als ob Inhalt des Planverfahrens die Ertaufstellung eines Bebauungsplanes (für eine Außenbereichsfläche) ist. Den erläuternden Hinweis erhalten die Absender der Stellungnahmen dann mit der Mitteilung des Abwägungsergebnisses.

Gemeinde Zeuthen – 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 001 "Miersdorf-Süd"

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung (Referat GL 5) , Henning-von-Tresckow-Str. 2-8, 14411 Potsdam Vorentwurf 12/2025: 20.01.2026		
Ziele u. Grundsätze der Raumordnung	– Ziele der Landesplanung stehen nicht entgegen. Entwurf 03/2026: 15.04.2026	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
	– Landesplanerische Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
2	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald , Gulbener Str. 24, 03046 Cottbus Vorentwurf 12/2025: 20.01.2026		
Regionale Raumordnungsziele	– Keine Einwendungen. Entwurf 03/2026: 20.04.2026	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
	– Keine Einwendungen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
3	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege u. Archäologisches Landesmuseum , Außenstelle Cottbus, Juri-Gagarin-Str. 17, 03046 Cottbus Vorentwurf 12/2025: 23.01.2026 (Dez. Prakt. Denkmalpflege), 17.12.2026 (Dez. Archäol. Denkmalpflege)		
Denkmalpflege	– <i>Dezernat Praktische Denkmalpflege</i> : Baudenkmalpflegerischen Belange sind derzeit nicht berührt.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. – Durch die unmittelbare Nähe zum Einzeldenkmal Dorfkirche Miersdorf sind baudenkmalpflegerische Belange sehr wohl betroffen (Umgebungsschutz gem. § 3 Abs. 2 BbgDSchG). Die nachrichtl. Übernahme Nr. 2 mit Hinweis auf den Umgebungsschutz des Einzeldenkmals sowie die erläuternden Aussagen zum Denkmalschutz in der Begründung werden beibehalten.	–
	– <i>Dezernat Archäologische Denkmalpflege</i> : Keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsabsichten. Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG in die Planungsunterlagen eingearbeitet und zu beachten. Entwurf 03/2026: 24.04.2026 (Dez. Prakt. Denkmalpflege)	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
	– <i>Dezernat Praktische Denkmalpflege</i> : In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich das Denkmal Dorfkirche Miersdorf, Zeuthen, Dorfstraße, ID-Nummer: 09140308. Das Denkmal "Dorfkirche" ist hinsichtlich der Anforderungen des Umgebungsschutzes zu berücksichtigen. Sowohl die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises als auch das BLDAM sind rechtzeitig und fortlaufend in die Planung mit einzubeziehen. Intensiver Abstimmungsbedarf besteht insbesondere in Bezug auf die Positionierung, Kubatur sowie First- und Traufhöhen der Baukörper; die Dachgestaltung und -neigung, Material und Farbigkeit der Dacheindeckung sowie zur Fassadengestaltung hinsichtlich der Gliederung, Materialität und Farbigkeit. Baugrunduntersuchungen und Baudurchführung müssen die Standsicherheit des Denkmals gewährleisten.	Die Anregung wird berücksichtigt. – Durch die nachrichtliche Übernahme Nr. 2 mit Hinweis auf den Umgebungsschutz des Einzeldenkmals werden die Anforderungen des Umgebungsschutzes des Einzeldenkmals im B-Plan berücksichtigt. Darüber hinaus werden die erläuternden Aussagen zum Denkmalschutz in der Begründung ergänzt aufgrund der Hinweise des BLDAM, insbesondere zum Inhalt der rechtzeitig vorzunehmenden Abstimmungen mit den Denkmalbehörden. Bei Kontakt zu den Eigentümern/Investoren/Planern für Maßnahmen auf dem Grundstück Dorfstr. 35 hat die Gemeinde jeweils rechtzeitige Abstimmungen mit den Denkmalbehörden empfohlen und wird dies weiter tun.	B
4	Landesamt für Bauen und Verkehr , Lindenallee 51, 15366 Hoppegarten Vorentwurf 12/2025: 12.01.2026, 23.01.2026 (Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde - LUBB)		
Verkehr (Straße, Schiene, Schifffahrt, Luftverkehr)	– Gegen die beabsichtigte B-Planänderung bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung keine Einwände. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Binnenschifffahrt, Eisenbahn/ Schienenpersonennahverkehr und übriger ÖPNV werden durch die B-Planänderung nicht berührt.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
	– <i>Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde</i> : Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftverkehrsrechtlicher Sicht nicht berührt. 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht der B-Planänderung nicht entgegen. Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Vorentwurf der 4. Änderung des B-Plans Nr. 001. Entwurf 03/2026: 26.03.2026, 13.04.2026 (Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde - LUBB)	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
	– Gegen die beabsichtigte B-Planänderung bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung weiterhin keine Einwände. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Binnenschifffahrt, Eisenbahn/ Schienenpersonennahverkehr und übriger ÖPNV	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–

Gemeinde Zeuthen – 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 001 "Miersdorf-Süd"

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	werden durch die B-Planänderung nicht berührt. – <i>Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde</i> : Verweis auf die Stellungnahme zum Vorentwurf. Die Änderung der Anzahl der Vollgeschosse und maximalen Höhe baulicher Anlagen führt zu keiner anderen Einschätzung.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
5	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe , Postfach 100933, 03009 Cottbus Vorentwurf 12/2025: 07.01.2026		
Geologie, Bergbau	– Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung. Entwurf 03/2026: 20.03.2026	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
	Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
6	Landesamt für Umwelt , Postfach 60 10 61. 14410 Potsdam Vorentwurf 12/2025: 14.01.2026		
Immissionsschutz	– Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen. – Der Änderungsbereich liegt zwischen den jeweils als Einbahnstraße gestalteten Fahrspuren der L 402. Gemäß Straßennetzviewer des Landesbetriebes Straßenwesen (LS) zu den Verkehrsstärken (2021) liegt der DTV (durchschnittliche tägliche Verkehr) bei ~3.500 Kfz. Im Zusammenhang mit der Straßenverkehrsprognose 2030 des LS ist prognostisch von einem Anstieg des DTV um circa 1.000 Kfz auszugehen. Der Geltungsbereich der B-Planänderung liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der L 402. Die B-Planänderung wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauGB geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden. Fazit: Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Entwicklung von Mischgebietsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung durch Verkehrsimmissionen nicht grundsätzlich auszuschließen. Gutachterliche Betrachtungen zur langfristigen Sicherung der Wohn- und Arbeitsqualität sind ggf. auf der nachgeordneten Planungsebene (Baugenehmigungsverfahren) erforderlich. Eine verbal-argumentative Beurteilung zur Entwicklung der Verkehrsimmissionen und den Auswirkungen auf das Mischgebiet ist zu ergänzen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird berücksichtigt. – Die gegebenen Hinweise werden in die Begründung des B-Planes aufgenommen. Außerdem wird auf die ggf. eintretende Erforderlichkeit gutachterlicher Betrachtungen zur langfristigen Sicherung der Wohn- und Arbeitsqualität auf der nachgeordneten Planungsebene (Baugenehmigungsverfahren) hingewiesen.	– B
Wasserwirtschaft	– Keine Betroffenheit seitens der Fachabteilung Wasserwirtschaft.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
Naturschutz	– Fachliche Zuständigkeit obliegt der Unteren Naturschutzbehörde. Entwurf 03/2026: 09.04.2026	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
Immissionsschutz	– In der vorliegenden Entwurfsbegründung 03/2026 wurde eine verbale Bewertung der Auswirkungen durch die Verkehrsimmissionen nicht aufgenommen. Es wird empfohlen, in die Begründung unter Sonstige beachtliche Regelungen (betr. Pkt. "3. Planinhalt und Festsetzungen") die Anforderungen, die sich aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ergeben und dem Schutz der Innenräume dienen, aufzunehmen. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist die Mindestanforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile auf Grundlage der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", mit dem Ziel die zulässigen Schallpegel in den schutzbedürftigen Räumen nicht zu überschreiten, zu ermitteln und umzusetzen.	Die Anregung wird berücksichtigt. – Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die sich aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ergebenden und dem Schutz der Innenräume dienenden Anforderungen unter "Hinweise" im Anschluss an die textlichen Festsetzungen als Pkt. 4 eingefügt werden. In der Begründung werden entsprechende Erläuterungen ergänzt, auch zur verbalen Bewertung der Auswirkungen durch die Verkehrsimmissionen auf den räumlichen Geltungsbereich der B-Planänderung, die in der Entwurfsfassung noch nicht enthalten waren.	T, B
Wasserwirtschaft	– Keine Betroffenheit seitens der Fachabteilung Wasserwirtschaft.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
Naturschutz	– Fachliche Zuständigkeit obliegt der Unteren Naturschutzbehörde.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	<p>"Für alle künftigen baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtes 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 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor der Maßnahme eine Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens zu übermitteln."</p>	<p>weltbelange durch die Änderung des B-Planes gegenüber dem bisherigen Planungsrecht. Außerdem wird nach den textlichen Festsetzungen unter "Hinweise" in Nr. 3 ein Hinweis auf die Erforderlichkeit der Einhaltung des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ergänzt.</p>	
	<p>– Hinsichtlich künftiger Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und damit verbundener möglicher Fällungen von Bäumen ist ein Hinweis zur Beachtung des gesetzlichen Gehölzschutzes gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Zeuthen im Plandokument zu integrieren.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. – Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen wird unter "Hinweise" in Nr. 1 auf die gemeindliche Baumschutzsatzung hingewiesen, die auch innerhalb des B-Planes Nr. 001 gilt.</p>	<p>T, B</p>
<p>Untere Wasserbehörde (UWB)</p>	<p>– Im Vorentwurf erfolgen zur Entsorgung des Niederschlagswassers keine Ausführungen. Auch die Aufnahme einer entsprechenden textlichen Festsetzung ist aktuell nicht erkennbar. Eine Prüfung der Niederschlagsentwässerung ist somit nicht möglich. Die Niederschlagsentwässerung eines Baugebietes als Teil der Erschließung muss bereits im Rahmen der Planung betrachtet werden. Es liegt kein Entwässerungskonzept vor. Eine Prüfung der Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung ist demnach nicht möglich. Der Umgang mit Niederschlagswasser hat in der Bauleitplanung - nicht zuletzt aufgrund der gehäuft Starkregenereignisse - an Bedeutung zugenommen. Die planende Gemeinde sollte sich daher bereits im Rahmen der Planerstellung die Frage stellen, welchen Beitrag der B-Plan zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und die Begrenzung der Folgen von Starkregenereignissen leisten kann und soll. Grundsätzlich sind im Geltungsbereich des B-Planes Flächen für die Niederschlagsentwässerung vorzuhalten und entsprechend darzustellen. Entsprechend des Runderlasses "Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der B-Planung" v. 11.10.2011 sollen dezentrale Maßnahmen zum Rückhalt und zur ortsnahen Bewirtschaftung des Regenwassers zukünftig regelmäßig zur Anwendung kommen, soweit dem keine zwingenden Gründe entgegenstehen. Hierfür haben die Kommunen bei der Planaufstellung frühzeitig zu prüfen, ob natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers möglicherweise entgegenstehen (z. B. ungünstige Versickerungseigenschaften der Böden, dauerhaft hoch stehendes Grundwasser etc.) und ob zumutbare Alternativen zur Verfügung stehen. Nach Kenntnis der unteren Wasserbehörde ist im vorliegenden Planbereich mit eher ungünstigen Versickerungsbedingungen zu rechnen. Für den B-Plan ist daher ein Niederschlagsentwässerungskonzept zu erstellen. Es ist ein standortbezogenes Baugrundgutachten unter konkreter Angabe der Bodenklassen, kf-Werte, der Versickerungsfähigkeit sowie zum Grundwasserstand anfertigen zu lassen. Es ist zudem der höchste gemessene Grundwasserspiegel (HGW) beim Landesamt für Umwelt (LfU) abzufragen und zu berücksichtigen. Aus dem Baugrundgutachten lässt sich dann ableiten, wie die Niederschlagsentwässerung erfolgen kann. Des Weiteren ist für das Gebiet ein Überflutungsnachweis nach DIN 19986-100 für mindestens ein 30-jähriges Regenereignis durchzuführen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen bzw. die Außenanlagen sind so zu planen, dass die berechneten Regenwassermengen kontrolliert und schadlos zurückgehalten werden. Die schadlose</p>	<p>Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. – Es ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um eine Neuaufstellung eines B-Planes handelt, sondern um die Änderung eines vorhandenen B-Plans in einem kleinen räumlichen Teilbereich und dass diese Änderung in erster Linie die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber dem vorhandenen Planungsrecht zum Inhalt hat. Die 4. Planänderung beinhaltet nicht einen vorhabenbezogenen B-Plan, somit stehen die Art und Weise sowie der Zeitpunkt der baulichen Umsetzung auf dem gegenwärtig unbebauten Grundstück nicht fest. Die Pflicht zur Versickerung des Niederschlagswassers, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist, besteht grundsätzlich gem. § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG. Da in der Dorfstraße Regenwasserleitungen bestehen, kann für Starkregenereignisse grundsätzlich ggf. ein Überlauf in die leitungsgebundene Regenwasserableitung in der Dorfstraße ermöglicht werden, was Vereinbarungen mit dem Straßenbaulastträger erfordert. Der Nachweis zur Niederschlagswasserverbringung inklusive ggf. erforderlicher Baugrundgutachten/Hydrogeologischer Gutachten sowie Überflutungsnachweise in Bezug auf Starkregenereignisse sind Bestandteil von Baugenehmigungsverfahren. Zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Niederschlagswasserverbringung im Geltungsbereich der 4. B-Planänderung sind entbehrlich. Die vorgenannten Aussagen werden inhaltlich sinngemäß in der Begründung ergänzt.</p>	<p>B</p>

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	<p>Überflutung kann auf Flächen des eigenen Grundstückes z. B. durch Hochborde oder Mulden, wenn keine Menschen, Tiere oder Sachgüter gefährdet werden, oder über andere Rückhalte-räume wie Rückhaltebecken, Geländesenken u. a. erfolgen. Soweit die Voraussetzungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich des B-Planes nachweislich gegeben sind, hat eine geeignete textliche oder zeichnerische Festsetzung für die Nieder-schlagsentwässerung im B-Plan zu erfolgen.</p> <p>Im Weiteren allgemeine Hinweise auf geltende gesetzliche und technische Regelungen und Vorschriften.</p>		
<p>Untere Abfallwirt-schafts- und Bo-denschutzbehörde (UAWB/UB)</p>	<p>– Im Geltungsbereich des B-Planes (<i>gemeint ist wohl der räumliche Geltungsbereich der 4. B-Planänderung</i>) befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.</p> <p>Allgemeiner Hinweis auf die ca. 200 m östlich vom Geltungsbereich der 4. B-Planänderung entfernte im Altlastenkataster des Landkreises enthaltene altlastverdächtige Fläche/Altstand-ort "Ehemalige LPG Tierproduktion Zeuthen/Miersdorf". Mit einer Beeinträchtigung für die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben wird seitens der UAWB/U nicht gerechnet.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>–</p>
<p>Untere Denkmal-schutzbehörde (UDB)</p>	<p>– <u>Baudenkmalsschutz</u>: Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich in unmittelbarer Sichtbeziehung zum Denkmal "Dorfkirche" (Lage: Miersdorf), welches in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen ist. 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. Dies trifft für das mit der Planänderung vorbereiteten Vorhaben in besonders hohem Maße zu. Die mittelal-terliche Dorfkirche Miersdorf ist ein bedeutendes und prägendes Zeugnis der brandenburgi-schen Denkmallandschaft. Bei dem beantragten Vorhaben handelt es sich somit gemäß § 9 Abs.1 BbgDSchG um eine erlaubnispflichtige Maßnahme. Des Weiteren besteht ein hohes Risiko, dass durch die Errichtung der Fundamente und des Kellergeschosses Schäden an der mittelalterlichen Dorfkirche und der Kirchhofmauer entstehen. Dies ist aus denkmalrechtlicher Sicht zu verhindern bzw. auszuschließen. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass im Rahmen des resultierenden Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Auflagen zur Überwachung und Dokumentation des betreffenden Baudenkmalsschutzes erlassen werden. Aus denkmalpflegeri-scher Sicht wird dringend empfohlen die Gestaltung von Fassaden, Dächern, Vorgärten, Ein-friedungen etc. vor Einreichung eines Bauantrages mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Es ist mit umfangreichen gestalterischen Auflagen zu rechnen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>– Im Vorentwurf der 4. B-Planänderung war bereits auf den Umgebungsschutz des Einzel-denkmals Dorfkirche Miersdorf hingewiesen worden.</p> <p>Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen werden in den nachrichtlichen Übernahmen Nr. 1 und Nr. 2 die Lage im Bodendenkmalgebiet "Siedlung Urgeschichte, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Kirche deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit, Friedhof deutsches Mittelalter, Friedhof Neuzeit" sowie der Hinweis auf den Umgebungsschutz des Einzeldenk-mals Dorfkirche Miersdorf beschrieben. Darüber hinaus werden in die Begründung der 4. B-Planänderung Hinweise zum Bau- und Bodendenkmalsschutz aufgenommen einschließlich der Empfehlung rechtzeitig durchzuführender Abstimmungen mit den Denkmalbehörden. Somit sind die Anforderungen des Umgebungsschutzes des Einzeldenkmals im B-Plan be-rücksichtigt. Darüber hinaus sind in der Begründung der 4. B-Planänderung Hinweise zum Bau- und Bodendenkmalsschutz enthalten einschließlich der Empfehlung rechtzeitig durchzu-führender Abstimmungen mit den Denkmalbehörden.</p> <p>Das beschriebene Procedere der erforderlichen Beantragung von denkmalrechtlichen Erlaub-nissen entspricht den Regelungen des BbgDSchG und ist der Gemeinde bekannt. Entspre-chende Anträge wegen des Umgebungsschutzes des Einzeldenkmals "Dorfkirche Miersdorf" – und auch wegen der Lage im Bodendenkmal – sind durch die Eigentümer/Investoren zu stellen. Bei Kontakt zu den Eigentümern/Investoren/Planern für Maßnahmen auf dem Grund-stück Dorfstr. 35 hat die Gemeinde jeweils rechtzeitige Abstimmungen mit den Denkmalbe-hörden empfohlen und wird dies weiter tun.</p>	<p>T, B</p>
	<p>– <u>Baudenkmalsschutz</u>: Die zulässige Firsthöhe der Gebäude soll als Höchstmaß von 11 m auf 10 m reduziert werden. Die Auswirkung des festgelegten Höchstmaßes auf das Erschei-nungsbild des betroffenen Denkmals kann anhand der bloßen textlichen Festsetzung nicht geprüft werden und ist anhand einer schematischen Schnittdarstellung im Rahmen des Plan-verfahrens darzulegen, um die Festsetzung des baulichen Höchstmaßes denkmalrechtlich zu überprüfen. Grundsätzlich darf das festgesetzte bauliche Höchstmaß die Firsthöhe des Kir-chenschiffes der Dorfkirche Miersdorf keinesfalls überschreiten und die Bebauung hat sich in die bestehende Bebauung des historischen Dorfkernes von Miersdorf einzufügen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>– Es ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um eine Neuaufstellung eines B-Planes handelt, sondern um die Änderung eines vorhandenen B-Plans in einem kleinen räum-lichen Teilbereich und dass diese Änderung in erster Linie die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber dem vorhandenen Planungsrecht zum Inhalt hat. Die zulässige Firsthöhe als Höchstmaß wird – ebenso wie die GRZ und die GFZ reduziert und der Abstand der Baugrenze zum Grundstück der Kirche (Flurstück 61) vergrößert. Damit wird – nach Be-seitigung der ursprünglich auf dem Grundstück Dorfstr. 35 vorhandenen Bebauung – auch</p>	<p>–</p>

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
		den Belangen des Ortsbildes und des Denkmalschutzes Rechnung getragen. Bei der 4. B-Planänderung handelt es sich nicht um ein "beantragtes Vorhaben", sondern um die Änderung des geltenden Planungsrechtes. Durch die nachrichtliche Übernahme Nr. 2 mit Hinweis auf den Umgebungsschutz des Einzeldenkmals und die Erläuterungen in der Begründung mit der Empfehlung rechtzeitig vorzunehmender Abstimmungen mit den Denkmalbehörden werden die Anforderungen des Umgebungsschutzes des Einzeldenkmals im B-Plan ausreichend berücksichtigt.	
	– <u>Bodendenkmalschutz</u> : Der Geltungsbereich der 4. B-Planänderung berührt vollständig das unter der Nr. 12450 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal "Siedlung Urgeschichte; Dorfkern, Kirche und Friedhof deutsches Mittelalter und Neuzeit" (Lage: Miersdorf). Die bodendenkmalpflegerische Kontrolle bzw. Begleitung der Schachtungs- und Tiefbauarbeiten sowie die archäologische Dokumentation vorhandener Bodendenkmale ist in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Veranlassers der Maßnahme durchzuführen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG, § 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Eine denkmalrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald einzuholen. Das Bodendenkmal ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.	Die Anregung wird berücksichtigt. – Im Vorentwurf der 4. B-Planänderung war bereits auf die Lage im Bodendenkmalgebiet hingewiesen worden. Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen werden in den nachrichtlichen Übernahmen Nr. 1 und Nr. 2 die Lage im Bodendenkmalgebiet sowie der Hinweis auf den Umgebungsschutz des Einzeldenkmals Dorfkirche Miersdorf beschrieben. Darüber hinaus werden in die Begründung der 4. B-Planänderung Hinweise zum Bau- und Bodendenkmalschutz aufgenommen einschließlich der Empfehlung rechtzeitig durchzuführender Abstimmungen mit den Denkmalbehörden.	T, B
Untere Bauaufsichtsbehörde	– Zum aktuellen Planungsstand gibt es keine Hinweise.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
Brandschutzdienststelle	– Keine über die Begründung hinausgehenden Anforderungen aus Sicht der Brandschutzdienststelle.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
Kataster- und Vermessungsamt	Hinweis auf den erforderlichen Katastervermerk auf der Planzeichnung des B-Planes laut Planunterlagenerlass.	Die Anregung wird berücksichtigt. – Der Vermerk zur Planunterlage wird vorschriftsgemäß auf der abschließenden Planfassung angebracht.	P
Bauleit- und strategische Planung	– Unter Beachtung der gängigen Rechtsprechungen sollte i. S. einer rechtssicheren Planung die beabsichtigte und auch bisher ausgewiesene Art der baulichen Nutzung einer Prüfung unterzogen werden. Geplant ist ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Die für ein Mischgebiet erforderliche Durchmischung nach § 6 Abs. 1 BauNVO ist mit dem zeichnerisch sehr kleinflächig festgesetzten Mischgebiet nicht umsetzbar. Das Mischgebiet muss eine, für die Gewährleistung der Nutzungsmischung, hinreichende Mindestgröße haben. Ein gemischt genutztes Einzelgebäude (z. B. ein Wohn- und Geschäftshaus) stellt ebenfalls kein Mischgebiet im Sinne der BauNVO dar.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. – Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden keine Änderungen der Festsetzungen im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen vorgesehen. Damit bleibt es bei der Festsetzung Mischgebiet unter Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen. Unzulässig im Mischgebiet sind außerdem Vergnügungsstätten. Entsprechend der städtebaulichen Ziele der Gemeinde wären also – schon seit der 2. Änderung des Bebauungsplanes – ausschließlich Wohnnutzungen auf dem Flurstück 101 nicht zulässig. Auf diesem prädestiniert und zentral gelegenen und bestens erschlossenem (Schlüssel-) Grundstück im Zentrum Miersdorf soll eine Nutzungsmischung gem. § 6 BauNVO aus Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, umgesetzt werden. Wegen der Größe des betroffenen Flurstückes (aktuelle Brache ohne baulichen Bestand) und wegen der Lage ist eine mischgebietsadäquate Nutzungsmischung möglich und sinnvoll, auch durch Mischung auf mehreren (zu bildenden) Grundstücken. Diese Aussagen werden sinngemäß in die Begründung aufgenommen.	B
	– Entsprechend der Erläuterung Punkt 3 sollen die bisher rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes für den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung außer Kraft treten. In diesen Fällen bedarf es einer klarstellenden Festsetzung zum Außer-Kraft-Treten der bisherigen Festsetzungen, die konkret oder allgemein gefasst sein kann. Ein Formulierungsvorschlag ist der "Arbeitshilfe Bebauungsplanung" des MIL (MIL, Stand Dezember 2022), Kapitel A1, Seite 4, zu entnehmen.	Die Anregung wird berücksichtigt. – Eine entsprechende Regelung wird unter Nr. 1 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.	T, B
	– Zitierte Rechtsgrundlagen sind zu aktualisieren (BauGB).	Die Anregung wird berücksichtigt.	T, B

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
Unt. Naturschutzbehörde (UNB)	<p>Entwurf 03/2026: 14.04.2026</p> <p>– Im Entwurf des Bebauungsplanes fehlt die erforderliche Betrachtung und (überschlägige) Darstellung der betroffenen Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bzw. der zu erwartenden Auswirkungen der Planinhalte auf diese Schutzgüter als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung der öffentlichen Belange im Bauleitplanverfahren. Es ist eine allgemeine Prüfung und zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen der Durchführung der Planinhalte auf die Schutzgüter sowie deren Wechselwirkung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Begründung aufzunehmen. Erfolgt eine entsprechende Aufnahme nicht, liegt ein beachtlicher Verfahrensfehler vor (Abwägungsausfall). Auch bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist für die ordnungsgemäße Abwägung aller Belange im Bauleitplanverfahren die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB verankerte Betrachtung der durch die Planung betroffenen Schutzgüter nach allgemeinen Grundsätzen durchzuführen - selbst, wenn diese Prüfungen nicht die Tiefe der Untersuchungen im Rahmen eines Umweltberichtes erfordern. Die artenschutzrechtliche Prüfung kann auch im Rahmen einer Potentialanalyse auf Basis einer entsprechenden Biotopkartierung erfolgen. Die Berücksichtigung der Auswirkungen der Planinhalte auf die Schutzgüter ist als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung in der Begründung des Baubauungsplanes zu integrieren und im Rahmen des Planverfahrens zur Stellungnahme vorzulegen.</p>	<p>Die Abwägung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>– Die Rechtsgrundlage BauGB wird aktualisiert. <u>Hinweis:</u> Zum Zeitpunkt der Verfassung des Vorentwurfes 12/2025 waren die angegebenen Rechtsgrundlagen auf aktuellem Stand aber <i>nach</i> Beginn der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beginn der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/sonst. Träger öffentl. Belange wurde das BauGB geändert (22.12.2025).</p> <p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>– Es ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um eine Neuaufstellung eines B-Planes handelt, sondern um die Änderung eines vorhandenen B-Plans in einem kleinen räumlichen Teilbereich und dass diese Änderung in erster Linie die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber dem vorhandenen Planungsrecht zum Inhalt hat. Insofern sind die <i>Änderungen</i> der Festsetzungen Planungsgegenstand und es kann auf aufwändige Schutzgüterbetrachtungen verzichtet werden. Eine kurze Beschreibung der naturräumlichen Ausstattung des Änderungsbereiches wird in die Begründung eingearbeitet und ebenso eine Beschreibung berührter Umweltbelange durch die Änderung des B-Planes gegenüber dem bisherigen Planungsrecht.</p>	B
	Untere Wasserbehörde (UWB)	<p>– Die getroffenen Aussagen zur Niederschlagswasserverbringung sind nicht ausreichend. Die Bodeneigenschaften sind nicht untersucht worden, daher kann auch keine Bewertung getroffen werden, ob die geplante Niederschlagswasserverbringung über Versickerung uneingeschränkt möglich ist. Wie bereits in der vorangegangenen Trägerbeteiligung mitgeteilt, herrschen im Plangebiet nach Kenntnis der unteren Wasserbehörde ungünstige Versickerungsbedingungen aufgrund gering durchlässiger Bodenarten (stark schluffige Sande, Geschiebeablagerungen). Es ist ein standortbezogenes Baugrundgutachten unter konkreter Angabe der Bodenklassen, kf-Werte, der Versickerungsfähigkeit sowie zum Grundwasserstand anfertigen zu lassen. Es ist zudem der höchste gemessene Grundwasserspiegel (HGW) beim Landesamt für Umwelt (LfU) abzufragen und zu berücksichtigen. Aus dem Baugrundgutachten lässt sich dann ableiten, wie die Niederschlagsentwässerung erfolgen kann. Außerdem ist für das Plangebiet ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für mindestens ein 30-jähriges Regenereignis durchzuführen. Bei der Planung insbesondere der Gelände- und Gefälleverhältnisse ist der Fall der Überflutung der Versickerungsflächen/-anlagen zu betrachten, welcher bei einem (seltenen) Niederschlagsereignis eintreten kann. Ein Überlauf aus der Versickerungsfläche/-anlage auf fremde Grundstücke ist nicht zulässig. Die befestigten Flächen an den Grundstücksgrenzen sind in den Gefälleverhältnissen so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert. Alternativ können entsprechende Schlitzrinnen oder Borde verwendet werden, um ein Übertreten von Niederschlagswasser auf die Straße oder Nachbargrundstücke hinreichend zu verhindern. Eine textliche und zeichnerische Festsetzung ist nur möglich, wenn bereits im Bebauungsplanverfahren durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass eine Versickerung am Standort grundsätzlich möglich ist. Es ist darauf zu achten, dass ein Mindestabstand von den baulichen</p>	

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	<p>Anlagen zu den Versickerungsflächen bzw. -anlagen eingehalten wird. Bei der Flächenversickerung in den Seitenräumen befestigter Flächen ist insbesondere für einen linienhaften gleichmäßigen Übergang des Wassers auf die Versickerungsflächen zu sorgen, die begrünt sein müssen. Der Betreiber oder ein beauftragter Dritter hat für den ordnungsgemäßen Betrieb der Versickerungsflächen zu sorgen und eine hinreichende Wartung, Unterhaltung, Reinigung der Versickerungsflächen durchzuführen.</p> <p>Der Umgang mit Niederschlagswasser hat in der Bauleitplanung - nicht zuletzt durch die häufigeren Starkregenereignisse - an Bedeutung zugenommen. Die planende Gemeinde sollte sich daher bereits im Rahmen der Planerstellung die Frage stellen, welchen Beitrag der Bebauungsplan zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und die Begrenzung der Folgen von Starkregen leisten kann und soll. Entsprechend des Runderlasses "Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung" vom 11. Oktober 2011 (ABl./11 Nr. 46 vom 23.11.2011, S. 2035) sollen dezentrale Maßnahmen zum Rückhalt und zur ortsnahen Bewirtschaftung des Regenwassers zukünftig regelmäßig zur Anwendung kommen, soweit dem keine zwingenden Gründe entgegenstehen. Hierfür haben die Kommunen bei der Planaufstellung frühzeitig zu prüfen, ob natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers möglicherweise entgegenstehen (hohe Grundwasserstände, ungünstige Versickerungseigenschaften, regelmäßig wiederkehrende Gebietsvernässung, verunreinigtes Niederschlagswasser) und ob zumutbare Alternativen zur Verfügung stehen. Die getroffene Aussage, bei Starkregenereignissen die Regenwasserableitung der Dorfstraße zu nutzen, ist mit dem Leitungsinhaber mit Blick auf die hydraulische Leistungsfähigkeit abzustimmen. Entsprechende Erläuterungen sind in die Begründung aufzunehmen.</p> <p>Im Weiteren allgemeine Hinweise auf geltende gesetzliche und technische Regelungen und Vorschriften.</p>	<p>genwasserableitung in der Dorfstraße ermöglicht werden, was Vereinbarungen mit dem Straßenbauasträger erfordert.</p> <p>Der Nachweis zur Niederschlagswasserverbringung inklusive ggf. erforderlicher Baugrundgutachten/Hydrogeologischer Gutachten sowie Überflutungsnachweise in Bezug auf Starkregenereignisse sind Bestandteil von Baugenehmigungsverfahren. Zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Niederschlagswasserverbringung im Geltungsbereich der 4. B-Planänderung sind entbehrlich.</p> <p>Die vorgenannten Aussagen werden inhaltlich sinngemäß in der Begründung ergänzt.</p>	
<p>Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB)</p>	<p>– Keine Einwände. Die Belange der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde sind durch die 4. Änderung des B-Planes nicht betroffen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>–</p>
<p>Untere Denkmal-schutzbehörde (UDB)</p>	<p>– <u>Baudenkmal-schutz</u>: In Abänderung zum Vorentwurf wird die Firsthöhe im Entwurf als Höchstmaß auf 10 m (Vorentwurf 11 m) geändert. Die Auswirkung des festgesetzten Höchstmaßes auf das Erscheinungsbild des betroffenen Denkmals kann anhand der bloßen textlichen Festsetzung jedoch nicht geprüft werden. In der ersten Stellungnahme wurden deshalb zumindest schematische Schnittdarstellungen gefordert, um die textliche Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe aus denkmalrechtlicher Sicht prüfen zu können. Entsprechende Unterlagen fehlen in der aktuellen zweiten Beteiligung. Somit ist weiterhin nicht nachvollziehbar, ob sich die nach den Festsetzungen zulässige Bebauung in die Umgebung des betroffenen Denkmals einfügt. Die zukünftige Bebauung darf in keinem Fall die Firsthöhe des Kirchenschiffes überschreiten.</p> <p>Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe ist so zu treffen, dass denkmalrechtliche Belange der getroffenen Festsetzung nicht entgegenstehen und die zukünftige Bebauung bei Einhaltung der getroffenen Festsetzung auch zulässig sein wird. Hierfür ist eine schematische Schnittdarstellung anzufertigen, um die Festsetzung des baulichen Höchstmaßes überprüfen zu können. Grundsätzlich darf das festgesetzte bauliche Höchstmaß die Firsthöhe des Kirchenschiffes der Dorfkirche Miersdorf keinesfalls überschreiten. Die Bebauung hat sich vielmehr in die bestehende Bebauung des historischen Dorfkerns von Miersdorf einzufügen. Ent-</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>– Die Änderung der festgesetzten Firsthöhe als Höchstmaß von bisher 11,0 m auf 10,0 m (über den Bezugspunkt) war bereits Bestandteil des Vorentwurfes.</p> <p>Mit der festgesetzten Firsthöhe <i>als Höchstmaß (!)</i> 10,0 m im räumlichen Geltungsbereich der 4. B-Planänderung (Flurstück 101) wird die Firsthöhe des Kirchenschiffes (ca. 12,6 m) und der Kirchturmspitze (ca. 20,3 m) deutlich unterschritten. Schematische Schnittdarstellungen in der Begründung der B-Planänderung sind nicht erforderlich (die Art und Weise der künftigen Bebauung steht nicht fest) und können erforderlichenfalls im Rahmen von Bauantragstellungen verlangt werden.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass der Abstand der Baugrenze auf dem Flurstück 101 zum Grundstück der Kirche (Flurstück 61) durch die B-Planänderung vergrößert wird.</p> <p>Im Übrigen bleiben die im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommenen nachrichtlichen Übernahmen Nr. 1 und Nr. 2 zur Lage im Bodendenkmalgebiet sowie zum Hinweis auf den Umgebungsschutz des Einzeldenkmals Dorfkirche Miersdorf bestehen. Darüber hinaus sind in der Begründung der 4. B-Planänderung Hinweise zum Bau- und Bodendenkmal-schutz enthalten einschließlich der Empfehlung rechtzeitig durchzuführender Abstimmungen mit den Denkmalbehörden.</p>	<p>B</p>

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	sprechende Angaben sind in die Begründung aufzunehmen. – Es wird dringend empfohlen, die Kubatur, Bauhöhe, Gestaltung von Fassaden, Dächern, Vorgärten, Einfriedungen etc. vor Einreichung eines Bauantrages mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Es besteht sonst die Gefahr, dass gegebenes denkmalrechtliches Konfliktpotenzial nicht überwunden werden und die denkmalrechtliche Zustimmung zum Bauvorhaben nicht erteilt werden kann.		
	– <u>Bodendenkmalschutz</u> : Keine Einwände.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
Untere Bauaufsichtsbehörde	– Keine Einwände.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
Brandschutzdienststelle	– Keine Einwände	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
Kataster- und Vermessungsamt	– Keine Einwände.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
Bauleit- und strategische Planung	– Keine Einwände. – Unter Beachtung der gängigen Rechtsprechungen sollte i. S. einer rechtssicheren Planung die beabsichtigte und auch bisher ausgewiesene Art der baulichen Nutzung einer Prüfung unterzogen werden. Geplant ist ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Dem Wesen eines Mischgebietes entspricht es, dass es eine für die Gewährleistung der Nutzungsmischung hinreichende Mindestgröße hat. Das vom Gesetzgeber in § 6 Abs. 1 BauNVO als charakteristisch klaggestellte "gleichberechtigte Mischungsverhältnis" von Wohn- und gewerblicher Nutzung, welche das Wohnen nicht wesentlich stört, wirft bei der Realisierung eines als Mischgebiet überplanten Bereiches stets die Frage und das Problem auf, wann diese Gleichmäßigkeit und Durchmischung noch gewährleistet ist. Ein einzelnes Grundstück, auf dem nur wenige oder gar nur ein Vorhaben zulässig ist, kann, insbesondere aufgrund einer fehlenden Feinsteuerung, kein gemischtes Baugebiet sein. Auch ein gemischt genutztes Einzelgebäude (z. B. ein Wohn- und Geschäftshaus) ist im Sinne des flächenbezogenen Städtebaurechtes kein Mischgebiet im Sinne der BauNVO. Eine entsprechende Prüfung der erforderlichen Nutzungsmischung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Entwicklung z. B. eines möglichen Allgemeinen Wohngebietes (WA) aus dem Flächennutzungsplan ließe sich städtebaulich begründen und ist im Rahmen einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB unkompliziert umsetzbar.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird nicht berücksichtigt. – Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bleibt es bei der Abwägung zur Stellungnahme zum Vorentwurf (vgl. weiter oben). Es werden keine Änderungen der Festsetzungen im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen vorgesehen. Damit bleibt es bei der Festsetzung Mischgebiet unter Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen. Unzulässig im Mischgebiet sind außerdem Vergnügungsstätten. Entsprechend der städtebaulichen Ziele der Gemeinde wären also – schon seit der 2. Änderung des Bebauungsplanes – ausschließlich Wohnnutzungen auf dem Flurstück 101 nicht zulässig. Auf diesem prädestiniert und zentral gelegenen und bestens erschlossenem (Schlüssel-) Grundstück im Zentrum Miersdorf soll eine Nutzungsmischung gem. § 6 BauNVO aus Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, umgesetzt werden. Wegen der Größe des betroffenen Flurstückes (aktuelle Brache ohne baulichen Bestand) und wegen der Lage ist eine mischgebietsadäquate Nutzungsmischung möglich und sinnvoll, auch durch Mischung auf mehreren (zu bildenden) Grundstücken. Diese Aussagen sind in der Begründung enthalten.	–
	– Oberstes Gebot eines Bebauungsplanes ist die Verständlichkeit der Planzeichnung. Maßstab sind dabei nicht die in den Planungsbehörden und -büros arbeitenden Fachleute, sondern die Information suchenden Bürgerinnen und Bürger. Für die in der Planzeichenerklärung erläuterte Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist daher auf den zugehörigen Paragraphen der BauNVO zu verweisen, da die Festsetzung nur im Zusammenhang mit der BauNVO verstanden werden kann - in der textlichen Festsetzung werden nur die unzulässigen Nutzungen benannt. Darüber hinaus sind insbesondere auch für die Festsetzungen der Geschossigkeit, der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Baugrenze und der Bauweise ein Verweis auf die betreffenden Paragraphen der BauNVO bzw. der BbgBO zweckmäßig, da diese erläuternde Definitionen bzw. Berechnungs- und Anwendungshinweise enthalten.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. – Die Angabe von Rechtsgrundlagen zu einzelnen Festsetzungen ist nicht vorgeschrieben und führt erfahrungsgemäß nicht zu größerer Verständlichkeit eines Bebauungsplanes, sondern fördert die Unübersichtlichkeit und stellt zudem eine Fehlerquelle dar.	–
	– Bei der unteren Bezugshöhe für die festgesetzte Firsthöhe werden im Satzungsdokument widersprüchliche Angaben gemacht. In der Planzeichenerklärung wird als untere Bezugshöhe 41,0 m über NHN angegeben –in der textlichen Festsetzung 41,1 m über NHN.	Die Anregung wird berücksichtigt. – Es gilt die textliche Festsetzung "41,1 m". Die Legende der Planzeichnung wird ebenfalls auf "41,1 m" korrigiert.	P

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
9	Flughafen Berlin Brandenburg GmbH, 12521 Berlin Vorentwurf 12/2025		
Flughafen BER	– Keine Stellungnahme eingegangen. Entwurf 03/2026: 15.04.2026		–
	– Nach Prüfung der Beteiligungsunterlagen ist festzustellen, dass von uns zu vertretende Belange nicht direkt berührt sind.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
	– Diverse Hinweise -> zum vorhandenen Flughafen Berlin Brandenburg (ehemals Berlin-Schönefeld) und -> zum Ausbau des (künftigen) Verkehrsflughafens Berlin Brandenburg BER (u. a. Planfeststellungsbeschluss mit Änderungsbescheid, vorhandene und laufende Änderungs- und Ergänzungsbeschlüsse und Planänderungsanträge, Hinweis auf Landesentwicklungsplan Flughafenstandortsicherung LEP FS) sowie -> auf den anhängigen Planänderungsantrag Nr. 28 bei der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Bln.-Bbg. betreffend den Nordteil des Flughafens -> bezüglich der Lage des Geltungsbereiches des B-Planes im Schutzbereich von Flugsicherungsanlagen, bezüglich Schutz- und Planungszonen des Verkehrsflughafens, daraus resultierende Maßgaben (Siedlungsbeschränkung, Bauhöhenbeschränkung, Schutzmaßnahmen). Hinweis darauf, dass aus Sicht des Schallschutzes keine Bedenken und Anregungen bestehen, weil das Planungsvorhaben außerhalb der Schutz- und Entschädigungsgebiete des Schallschutzprogramms BER liegt. Hinweis auf im Zusammenhang mit Betrieb des Verkehrsflughafens Berlin-Brandenburg (BER) im Plangebiet zu rechnende durch Fluglärm verursachte Geräuschemissionen. Hinweis darauf, dass die Festlegung der An- und Abflugverfahren nicht Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses für den BER ist und diese vom Bundesluftfahrtamt für Flugsicherung (BAF) nach Vorarbeiten der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS) durch Rechtsverordnung des Bundes verbindlich festgelegt werden, erstmalig geschehen mit der LuftVODV 247 vom 10.02.2012.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. – Die Hinweise und Informationen stehen der 4. Änderung des B-Planes nicht entgegen. Durch die 4. Änderung des B-Planes wird der Ausbau und Betrieb des Verkehrsflughafens Berlin Brandenburg nicht beeinträchtigt.	–
10	Polizeipräsidium, Polizeidirektion Süd, Juri-Gagarin-Str. 16, 03046 Cottbus Vorentwurf 12/2025: 19.12.2025		
Polizeiliche Belange	– Aus verkehrsorganisatorischen Aspekten keine Einwände zur Änderung des B-Planes. – Bei Entwicklung des Innenbereiches (Flurstück 101) ist darauf zu achten, dass die Ein- bzw. Ausfahrten baulich als Grundstückszufahrt hergestellt werden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. – Im Zuge der Umsetzung des B-Planes (Bebauung und Nutzung des gegenwärtig unbebauten Flurstücks 101) sind entweder die vorhandenen Zufahrten zu nutzen oder andere bauliche anzulegen in Abstimmung mit dem Straßenbaulasträger (Land Bbg.).	– –
	Entwurf 03/2026 – Keine Stellungnahme eingegangen.		–
11	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Am Baruther Tor 20, Haus 5, 15806 Zossen Vorentwurf 12/2025		
Kampfmittel	– Keine Stellungnahme eingegangen. Entwurf 03/2026 – Keine Stellungnahme eingegangen.		– –
12	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik NL Ost, Dresdner Str. 78a, 01445 Radebeul Vorentwurf 12/2025: 12.01.2025		
Telekommunikationsversorgung	– Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die auf beigefügtem Plan ersichtlich sind. (Leitungen befinden sich lt. beigefügtem Plan im Straßenraum Dorfstraße sowie als (ehemalige) Anschlussleitung zum ehem. Hauptgebäude Dorfstr. 35.)	Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. – Die allgemeinen Hinweise stehen der 4. Änderung des B-Planes nicht entgegen. Eine Festsetzung betreffend die Verlegung von Erschließungsleitungen in der Straßenverkehrsfläche	–

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	<p>Bitte um Aufnahme folgender fachlicher Festsetzung in den B-Plan: "In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen." Diverse allgemeine Hinweise zu technischen und organisatorischen Anforderungen des künftigen Ausbaus des Telekommunikationsnetzes.</p> <p>Entwurf 03/2026: 30.03.2026</p>	<p>ist weder erforderlich noch üblich und wird daher nicht vorgenommen. Die Straßenverkehrsfläche (Flurstück 119) ist im Übrigen kein Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches der 4. B-Planänderung.</p>	
13	<p>– Hinweis auf die Stellungnahme vom 16.12.2019, die unverändert weiter gilt.</p> <p>E.DIS Netz GmbH, Standort Königs Wusterhausen, Luckenwalder Str. 66, 15711 Königs Wusterhausen Vorentwurf 12/2025: 17.12.2025</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>	–
Elt-Versorgung	<p>– Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung des vorhandenen Anlagenbestandes der E.DIS bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>– Im Geltungsbereich befinden sich Hausanschlussleitungen sowie angrenzend im nördlichen und südlichen Bereich Niederspannungsleitungen der E.DIS. Für erforderliche Umverlegungen bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen wird ein rechtzeitiger Antrag erbeten, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der E.DIS-Anlagen unterbreitet. Für den Anschluss von Neukunden werden die Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und ggf. auch neue Transformatorstationen errichtet (Platzbedarf von ~7,2 m x 5,2 m für Stationsbaukörper, inklusive der Umpflasterung, Arbeits- und Bedienbereich sowie Fluchtwegmöglichkeit vorzusehen. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gem. DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft. Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt und gesichert werden.</p> <p>Entwurf 03/2026: 19.03.2026</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. – Die Niederspannungsleitungen der E.DIS befinden sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 4. B-Planänderung im öffentlichen Straßenraum (Flurstück 119). Die allgemeinen Hinweise stehen der 4. Änderung des B-Planes nicht entgegen und werden entsprechend dem üblichen Procedere bei der Umsetzung des B-Planes angewendet.</p>	–
14	<p>– Inhaltlich gleichlautende Stellungnahme wie zum Vorentwurf.</p> <p>EWE NETZ GmbH, Fliederweg 8, 15711 Königs Wusterhausen Vorentwurf 12/2025: 22.12.2025</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>	–
Gas-, Telekommunikationsversorgg.	<p>– Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH, die in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten sind und weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden dürfen. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollten sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE Netz GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Entwurf 03/2026: 24.03.2026</p>	<p>Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. – Die Versorgungsleitungen der EWE Netz GmbH (betrifft Gasversorgung und Telekommunikation) befinden sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 4. B-Planänderung im öffentlichen Straßenraum (Flurstück 119). Die allgemeinen Hinweise stehen der 4. Änderung des B-Planes nicht entgegen und werden entsprechend dem üblichen Procedere bei der Umsetzung des B-Planes angewendet.</p>	–
	<p>– Inhaltlich identische Stellungnahme wie zum Vorentwurf (vgl. oben). Zusätzlich: Diverse allgemeine Hinweise für die ggf. notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch die EWE NETZ GmbH.</p>	<p>Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. – Die zusätzlichen allgemeinen Hinweise stehen der 4. Änderung des B-Planes nicht entgegen und werden entsprechend dem üblichen Procedere bei der Umsetzung des B-Planes angewendet.</p>	–

Gemeinde Zeuthen – 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 001 "Miersdorf-Süd"

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
15	DNS:NET Internet Service GmbH , Zimmerstr. 23, 10969 Berlin		
Glasfaser-erschließung	– Keine Stellungnahmen eingegangen. Entwurf 03/2026		–
	– Keine Stellungnahme eingegangen.		–
16	Open Infra GmbH , Schmiedestr. 2a, 15745 Wildau		
Glasfaser-erschließung	– Keine Stellungnahmen eingegangen. Entwurf 03/2026		–
	– Keine Stellungnahme eingegangen.		–
17	MAVV Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband , Köpenicker Str. 25, 15711 Königs Wusterhausen Vorentwurf 12/2025: 21.01.2026		
Wasserversorgung, Abwasserab- leitung	– Keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken gegen die 4. Änderung des B-Planes. – Vorhandene zentrale öffentliche Trinkwasserver-/Schmutzwasserentsorgungsanlagen des MAVVV verlaufen unmittelbar nördlich und südlich zum derzeit unbebauten und brach liegenden Geltungsbereich im Verlauf der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. innerhalb von Seitenbereichen der Dorfstraße/L 402 (als Anlage ist Karte Bestandsauszug beigelegt). Vorhandene Bebauung war bis zum Abriss über einen TW- bzw. SW-Hausanschluss an die zentralen öffentlichen Anlagen des MAVVV angeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass die Hausanschlüsse mit dem Abriss der Gebäude getrennt/stillgelegt wurden. Explizite Aussagen zu vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAVVV sind in der Begründung zum Vorentwurf nicht enthalten. Es wird nur darauf verwiesen, dass "alle technischen Medien (Ver- und Entsorgungsanlagen) [...] sich innerhalb der öffentlichen Straßenflächen der Dorfstraße" befinden. Daher wird empfohlen, die eben beschriebene Bestandssituation sowie die nachstehenden Anmerkungen/ Hinweise entspr. in der Planfortschreibung zu ergänzen bzw. an den Vorhabenträger zur hinreichenden Berücksichtigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weiterzuleiten. -> Eine innere trink- und abwassertechnische Erschließung bzw. die Erweiterung der äußeren Erschließung ist nach Auswertung der Planunterlagen nicht beabsichtigt bzw. erforderlich. In Abhängigkeit der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist die geplante Bebauung durch Herstellung von Hausanschlüssen (TW/ SW) an die vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAVVV anzuschließen bzw. durch Wiederinbetriebnahme stillgelegter Hausanschlüsse anzuschließen. Allgemein gilt, dass Grundstücksanschlüsse satzungsgemäß (nach Antrag) kostenpflichtig vom MAWV hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt werden. Entsprechende Formulare sind auf der Homepage des MAVVV verfügbar. -> Grundsätzlich gilt, dass der Bestand an zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAVVV hinreichend zu berücksichtigen ist, hier insbesondere im Zusammenhang mit der Herstellung von Zufahrten — d. h. ein Überbauen mit Gebäuden jeglicher Art, mit Fundamenten von Zaun-, Mastanlagen o. ä. sowie eine Reduzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig. Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind dem neuen Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen sowie dürfen Leitungen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden. Für sich hieraus ergebende Leitungsänderungsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen aufzustellen und mit uns rechtzeitig abzustimmen. Bezüglich der erforderlichen Leitungsänderungsmaßnahmen stimmen Sie sich bzw. der Vorhabenträger bitte direkt und ausschließlich mit dem MAVVV, Herrn Wittenberg ab — Kontakt: Tel.: 03375 25 68 - 824 bzw. E-Mail:	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. – Die Hinweise stehen der 4. Änderung des B-Planes nicht entgegen und betreffen im Wesentlichen die Umsetzung des B-Planes im Bereich der 4. Änderung. Die Gemeinde wird im Rahmen von Abstimmungskontakten zu den Grundstückseigentümern und zu Investoren/Planern die Informationen zur TW-Versorgung und zur SW-Entsorgung weitergeben.	– –

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	<p>post@mawv.de. Bau- sowie Baunebenkosten erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers bzw. werden zwischen dem Vorhabenträger und dem MAVVV in einer aufzustellenden Vereinbarung zur Kostenübernahme geregelt.</p> <p>-> <u>Löschwasserversorgung</u>: In Auswertung der Begründung ist festzuhalten, dass keine Äußerungen bezüglich der Löschwasserversorgung getätigt wurden. Der Vollständigkeit halber möchten wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass grundsätzlich Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes nach dem Gesetz zur Neuordnung des Brand- und Katastrophenschutzes im Land Brandenburg vom 24.05.2004 sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 30.11.2005 die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte sind, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben. Darüber hinaus können Eigentümer und Besitzer von Grundstücken von o. g. Aufgabenträgern verpflichtet werden, für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über den Grundschutz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien (auf eigene Kosten) bereitzustellen. 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".</p> <p>-> <u>Grünordnung</u>: Es wird beschrieben, dass „bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung [...] Eingriffe, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" gelten. Die Äußerungen haben wir entsprechend zur Kenntnis genommen. Ergeben sich im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange anderslautende/weitergehende Forderungen, kann die Bewertung einer Betroffenheit ggf. vorhandener zentraler öffentlicher Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAVVV im Bereich erforderlicher Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Belange bzw. zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft abschließend erst nach Kenntnis der entsprechenden Ersatz- und Ausgleichsflächen erfolgen. Eine Beteiligung des MAWV im weiteren Planverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren der Ersatzmaßnahmen wird demnach vorausgesetzt. Seitens des MAVVV sind innerhalb des geplanten Geltungsbereiches zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 sowie in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet kurzfristig keine Erschließungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Ersatzneubau geplant, die für die städtebauliche Entwicklung des Raums bedeutsam sind.</p>		
	<p>Entwurf 03/2026: 17.03.2026</p>		
	<p>– Keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken gegen die 4. Änderung des B-Planes. Verweis auf Stellungnahme zum Vorentwurf (siehe oben), deren Hinweise und Anmerkungen inhaltlich weiterhin gültig sind.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>– Wesentliche Aussagen zur TW-Erschließung, zur SW-Entsorgung und zur Löschwasserversorgung werden in der Begründung ergänzt.</p>	<p>B</p>

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
18	SBAZV – Südbrandenburgischer Abfallzweckverband , Teltowkehre 20, 14974 Ludwigsfelde Vorentwurf 12/2025: 13.01.2026		
Abfallentsorgung	– Keine Bedenken gegen die 4. Änderung des B-Planes unter Beachtung nachfolgender Hinweise: -> Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV zu erstellen. -> Sofern im Zuge der späteren Baumaßnahmen verkehrstechnische Einschränkungen oder die Ausweisung von Stellplätzen erforderlich werden, sind diese im Rahmen eines Ortstermins mit dem SBAZV abzustimmen. Zuständig hierfür ist das Fuhrparkmanagement des SBAZV. Entwurf 03/2026: 13.04.2026	Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. – Die allgemeinen Hinweise stehen der 4. Änderung des B-Planes nicht entgegen und sind bei der Umsetzung des B-Planes durch die Grundstückseigentümer zu beachten.	–
	– Inhaltlich gleichlautende Stellungnahme wie zum Vorentwurf.	Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung.	–
19	Industrie- und Handelskammer (IHK) Cottbus , Goethestr. 1, 03046 Cottbus Vorentwurf 12/2025: 22.01.2026		
Industrie, Wirtschaft, Handel	– Keine Einwände seitens der IHK. Entwurf 03/2026: 14.04.2026	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
	– Keine Einwände seitens der IHK.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
20	Handwerkskammer Cottbus , Altmarkt 17, 03046 Cottbus Vorentwurf 12/2025: 17.12.2025		
Handwerk	– Keine Einwände zum Planverfahren seitens der Handwerkskammer. Entwurf 03/2026	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
	– Keine Stellungnahme eingegangen.		–
21 (a)	Evangelischer Kirchenkreisverband Süd, Kirchliches Verwaltungsamt , Rübelandstr. 9, 12053 Berlin, im Auftrag von: Evangelische Kirchengemeinde Zeuthen-Miersdorf , Stubenrauchstr. 19, 15732 Eichwalde Vorentwurf 12/2025: 05.01.2026		
Kirchliche Belange	– Die Ev. Kirchengemeinde Zeuthen-Miersdorf ist von den Planungen als Eigentümerin des benachbarten Grundstückes (Flurstücke 61 und 62) unmittelbar betroffen. Das Grundstück ist mit der historischen Dorfkirche von Miersdorf bebaut. Die Reduzierung der baulichen Nutzung des planungsgegenständlichen Grundstückes wird ausdrücklich begrüßt und es wird gebeten, dass diese Reduzierung im weiteren Verfahren nicht wieder zurück genommen wird. Ebenso wird die Festsetzung eines Fuß- und Radweges auf dem Flurstück 101 an der Grenze zu dem kircheneigenen Flurstück 61 begrüßt. Die Erläuterungen zu den Baugrenzen (vergl. S. 11, Überbaubare Grundstücksfläche) werden dahingehend verstanden, dass eine Baugrenze zum kircheneigenen Flurstück 61 mit einem Abstand 5 m festgesetzt werden soll. Diese Baugrenze bitten wir im Rahmen der weiteren Planungen nicht zu unterschreiten. Auf Grund der besonderen Bedeutung der historischen Dorfkirche für den Ortsteil Miersdorf wird gebeten zu prüfen, ob die Baugrenze auf 6 m erweitert werden kann.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
	– Da die Anzahl der Vollgeschosse von III auf II reduziert werden soll, wird gebeten zu prüfen – mit dem Hinweis auf die besonderen Bedeutung der historischen Dorfkirche – ob die Firsthöhe auf 8 m begrenzt werden kann. Die historischen Bebauungen der sog. Mittelinseln in den Dörfern von Brandenburg waren eher nur eingeschossig (Schulgebäude, Dorfschmiede etc.) so dass die jeweilige Dorfkirche mit ihrer Prägung bzw. Bedeutung für den jeweiligen Ort	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. – Das bis zum kürzlich erfolgten Abbruch vorhandene, teilweise zweigeschossige Hauptgebäude an der Grundstücksgrenze zur Kirche hatte einen Abstand von unter 4,5 m zum Kirchengrundstück. Insofern ist die Erweiterung des Mindestabstandes durch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (2,0 m breit) und die dahinter liegende Baugrenze (3,0 m dahinter) auf somit mindestens 5,0 m eine Vergrößerung des Abstandes, wird als ausreichend erachtet und nicht verändert und somit nicht – wie vorgeschlagen – auf 6,0 m erhöht.	–
		Die Anregung wird nicht berücksichtigt. – Die Reduzierung der festgesetzten Firsthöhe als Höchstmaß auf 10,0 m (von bisher 11,0 m) im Mischgebiet (Flurstück 101) wird als ausreichend erachtet und nicht auf 8,0 m reduziert. Eine maximale Firsthöhe von 10,0 m im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl II als Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse sichert eine angemessene Geschoss- und Gebäu-	–

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	nicht eingeengt war.	dehöhe unter Berücksichtigung der Möglichkeit der Ausbildung eines (flachen) Steildaches, z. B. Sattel- oder Walmdach. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass wegen des Umgebungsschutzes des Einzeldenkmals Dorfkirche Miersdorf im Rahmen des/der erforderlichen denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren/s für bauliche oder Nutzungsänderungen auf dem Flurstück 101 u. a. auch die jeweilige Gebäudekubatur (und –höhe) im Verhältnis zum Einzeldenkmal geprüft und bewertet wird, so dass eine Beeinträchtigung der baulichen Wirkung der Dorfkirche nicht zu befürchten ist.	
	Bereits heute wird darauf hingewiesen, dass Bauarbeiten auf dem Flurstück 101 nur in Abstimmung mit den Denkmalbehörden und in Absprache mit der Ev. Kirchengemeinde Zeuthen-Miersdorf hinsichtlich der Einleitung eines Beweissicherungsverfahrens begonnen werden sollten.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. – Wegen des Umgebungsschutzes des Einzeldenkmals Dorfkirche Miersdorf und wegen der Lage im Bodendenkmal sind denkmalrechtliche Erlaubnisse für bauliche und Nutzungsänderungen auf dem Flurstück 101 erforderlich. Im Übrigen gelten u. a. nachbarrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungen in Bezug auf Erschütterungen während der Bauphase, die zu beachten sind und ggf. Beweissicherungsverfahren erfordern, die aber kein Bestandteil von B-Planfestsetzungen sind.	–
	Entwurf 03/2026 – Keine Stellungnahme eingegangen.		–
21 (b)	Evangelische Kirchengemeinde Zeuthen-Miersdorf, Stubenrauchstr. 19, 15732 Eichwalde Vorentwurf 12/2025: 14.01.2026		
Kirchliche Belange in Bezug zum Einzeldenkmal Dorfkirche	– Stellungnahme ergeht in Ergänzung zur Stellungnahme des Evangelischer Kirchenkreisverband Süd. Es besteht Unklarheit darüber, inwieweit bereits getroffene baugestalterische Regelungen aus den vorhergehenden Bebauungsplänen einschl. Änderungen noch Rechtsgültigkeit besitzen (s. B-Plan von 1992 und 1. Änderung von 1996), weshalb um Präzisierung gebeten wird, wobei es insbesondere um folgende Punkte geht: -> Dachform: Ein Flachdach (als Hauptdach) auf diesem Grundstück kann sich die Ev. KG nicht vorstellen. Als optisch passender zur Umgehung geeignet werden Sattel-, ggf. Walmdächer gehalten. -> Kubatur: Auch bei den neuen Festlegungen u.a. zu GFZ, GRZ und Geschossigkeit, die prinzipiell begrüßt werden, ist aus Sicht der Ev. KG formal ein überdimensioniertes geschlossenes Gebäude mit knapp 900 m ² überbaute Fläche möglich. Eine Aufteilung in mindestens zwei Gebäudekörper würde deutlich besser zum historischen Dorfanger passen. -> Außengestaltung: Entsprechend dem B-Plan v. 1992 könnten z. B. farbintensive bzw. grelle Wandfarben ausgeschlossen werden. Bei einer rechtzeitigen Vorgabe von Rahmenbedingungen zur Gestaltung würde verhindert werden, dass mit großem Aufwand Planungen begonnen werden und Entwürfe entstehen, die später auf Widerstand bei der Bevölkerung führen. Im Sinne einer "äußerst behutsamen Neuordnung und Gestaltung" (s. 1. Planänderung v. 1996) des Dorfangers wird um Berücksichtigung der Stellungnahme der Ev. KG gebeten.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. – Im § 1 der textlichen Festsetzungen der 4. Änderung des B-Planes Nr. 001 ist klar geregelt, dass im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung (Flurstück 101) die aktuell festgelegten textlichen Festsetzungen gelten und dass die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dort – mit Ausnahme der ausdrücklich als Empfehlung geltenden Pflanzlisten – nicht anzuwenden sind. Aus Gründen des Denkmalschutzes (Umgebungsschutz des Einzeldenkmals Dorfkirche Miersdorf und Lage im Bodendenkmal) bestehen hohe baugestalterische Anforderungen an die bauliche Nachnutzung auf dem Flurstück 101. Es sind jeweils denkmalrechtliche Erlaubnisse notwendig und somit rechtzeitige Abstimmungen mit den Denkmalbehörden zu empfehlen. Zusätzliche Festsetzungen hinsichtlich Dachform, Gebäudekubatur und weitere baugestalterische Festsetzungen (Fassadenfarben etc.) sind entbehrlich. Bezüglich möglicher Dachformen ist festzustellen, dass je nach Anordnung und Stellung von Gebäuden und baulichen Anlagen auf dem Flurstück 101 auch z. B. Flach- oder Pultdächer grundsätzlich eine angemessene baugestalterische Qualität auf dem Dorfanger Miersdorf und in Nachbarschaft des Einzeldenkmals Dorfkirche Miersdorf sichern können. Sattel- und Walmdächer sind nicht ausgeschlossen.	–
22	Gemeinde Eichwalde, Grünauer Str. 49, 15732 Eichwalde Vorentwurf 12/2025		
Nachbargemeindliche Abstimmung	– Keine Stellungnahme eingegangen. Entwurf 03/2026 – Keine Stellungnahme eingegangen.		– –
23	Stadt Königs Wusterhausen, Postfach 1151, 15701 Königs Wusterhausen Vorentwurf 12/2025		

Gemeinde Zeuthen – 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 001 "Miersdorf-Süd"

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
Nachbargemeindliche Abstimmung	– Keine Stellungnahme eingegangen. Entwurf 03/2026		–
24	Gemeinde Schönefeld , Hans-Grade-Allee 11, 12529 Schönefeld Vorentwurf 12/2025: 20.01.2026		–
Nachbargemeindliche Abstimmung	– Die Belange der Gemeinde Schönefeld werden durch das Vorhaben nicht betroffen. Entwurf 03/2026: 10.04.2026	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
25	Gemeinde Schulzendorf , Richard-Israel-Str. 1, 15732 Schulzendorf Vorentwurf 12/2025	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
Nachbargemeindliche Abstimmung	– Keine Stellungnahme eingegangen. Entwurf 03/2026		–
26	Stadt Wildau , Karl-Marx-Str. 36, 15745 Wildau Vorentwurf 12/2025		–
Nachbargemeindliche Abstimmung	– Keine Stellungnahme eingegangen. Entwurf 03/2026		–
B01	Bürger/in aus Zeuthen Vorentwurf 12/2025: 21.01.2026		–
Denkmalschutz, Baugestaltung	– Zur vorgeschlagenen Anpassung der Festsetzungen möchte ich auf die vom Denkmalschutz geforderte Gesamthöhe hinweisen. Diese sollte die Höhe des Kirchenschiffs nicht übersteigen und wäre nachzuprüfen. Um das Ortsbild des Dorfkerns in jeder Weise zu schützen, sollten baugestalterische Regelungen festgelegt und an die vorhandene Bebauung angepasst werden.	Die Anregung wurde teilweise berücksichtigt. – Mit der festgesetzten Firsthöhe als Höchstmaß 10,0 m im räumlichen Geltungsbereich der 4. B-Planänderung (Flurstück 101) wird die Firsthöhe des Kirchenschiffes (ca. 12,6 m) und der Kirchturmspitze (ca. 20,3 m) deutlich unterschritten. Durch die nachrichtliche Übernahme (Nr. 2) mit Hinweis auf den Umgebungsschutz des Einzeldenkmals "Dorfkirche Miersdorf" und die Erläuterungen in der Begründung mit der Empfehlung rechtzeitig vorzunehmender Abstimmungen mit den Denkmalbehörden werden die Anforderungen des Umgebungsschutzes des Einzeldenkmals im B-Plan ausreichend berücksichtigt. Besondere baugestalterische Regelungen sind bisher nicht im Bebauungsplan enthalten und werden im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes für den eingeschränkten räumlichen Geltungsbereich nicht festgesetzt, auch weil der Umgebungsschutz des Einzeldenkmals Dorfkirche die Möglichkeit negativer baugestalterischer Lösungen einschränkt.	–
B02	Bürger/in aus Zeuthen Vorentwurf 12/2025: 24.01.2026		–
Allgemeines	– Die geplante Änderung des Bebauungsplan Nr. 001 "Miersdorf-Süd" beinhaltet die Bebauung der Fläche direkt hinter der Dorfkirche mit Wohn- und Geschäftsgebäuden.	Die Anregung ist nicht korrekt. – Es ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um eine Neuaufstellung eines B-Planes handelt, sondern um die Änderung eines vorhandenen B-Plans in einem kleinen räumlichen Teilbereich und dass diese Änderung in erster Linie die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber dem vorhandenen Planungsrecht zum Inhalt hat. Insofern sind die <i>Änderungen</i> der Festsetzungen Planungsgegenstand.	–
Verkehrssicherheit und Verkehrsaufkommen, Luftreinhaltung, Hitzebildung	– <u>Verkehrssicherheit und Verkehrsaufkommen</u> : Das geplante Baufeld für Wohn- und Geschäftsgebäude liegt als Insellage im historischen Dorfkern zwischen der in zwei Einbahnstraßen aufgewölbten Landesstraße L402. Das Bauvorhaben wird voraussichtlich den Bau einer Tiefgarage beinhalten. Somit ist mit einer Beeinträchtigung und Gefährdung der Verkehrslage in den einspurigen Einbahnstraßen durch die aus der Tiefgarage ein- und ausfah-	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. – Zu erwartende Quell- und Zielverkehre im Bereich der 4. B-Planänderung sind derzeit nicht qualifiziert abschätzbar und von der Umsetzung des Bebauungsplanes sowie eventuellen späteren Umnutzungen abhängig. Selbstverständlich war und ist durch die zu erwartende (Wieder-) Bebauung und (Nach-) Nutzung des gegenwärtig unbebauten Grundstücks Dorfstr.	–

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	<p>renden Fahrzeuge zu rechnen. Das Baugebiet liegt direkt gegenüber einer Kindertagesstätte und einer nahegelegenen Bushaltestelle. Durch parkende Paketlieferanten und andere Lieferdienste im Einbahnstraßenbereich kann es zu einer Behinderung auf der Landesstraße kommen. Das Verkehrsaufkommen auf der Landesstraße wird sich durch den Bau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes in der Dorfstraße 10-11 nebst Parkplatz und Tiefgarage bereits erheblich erhöhen.</p> <p><u>Luftreinhaltung:</u> Die Bebauung mit Wohn- und Geschäftsräumen erhöht den Fahrzeugverkehr und verschlechtert somit die Luftreinhaltung. Insbesondere durch die drohenden Verkehrsstaus wird sich die Qualität der Luft verschlechtern. Das ist insbesondere für den Außen- bzw. Spielbereich der benachbarten Kindertagesstätte, den Jugendclub und die Bibliothek von negativer Bedeutung.</p> <p>– <u>Hitzebildung:</u> Die Versiegelung durch die Baukörper und die umliegenden Verkehrsflächen produzieren im Ortskern neben dem geplanten Wohn- und Geschäftsgebäude nebst Parkplatz in der Dorfstraße 10-11 einen weiteren klimatisch bedingten Hitze hotspot. Dies stellt eine weitere große Belastung für die Umwelt dar.</p>	<p>35 mit Quell- und Zielverkehren auf das Grundstück in gewissem Umfang zu rechnen (mit Folgen für die Luftreinhaltung, Hitzebildung etc.). Das Verkehrsaufkommen in der Dorfstraße (L 402) wird allerdings zzt. und auch in Zukunft maßgeblich von Durchgangsverkehr sowie durch Quell-/ Zielverkehr aus/in andere Gebiete der Gemeinde und des Umlandes geprägt und nicht durch Quell- und Zielverkehr aus dem/auf das Grundstück Dorfstr. 35. Es ist derzeit nicht bekannt, ob im räumlichen Geltungsbereich der 4. B-Planänderung Tiefgaragen entstehen werden.</p> <p>Gleichwohl ist es ein wichtiges Ziel der Ortsentwicklung die ortsbildgerechte bauliche Nachnutzung des zentral innerhalb des historischen Ortskerns Miersdorf auf dem Dorfanger gelegene Grundstückes Dorfstraße 35, das bis zum Abbruch der Bebauung im Jahr 2019 jahrzehntelang mit mehreren Haupt- und Nebengebäuden bebaut und durch Wohn- und gewerbliche Nutzungen geprägt war.</p>	
Grundwasserabsenkung, Regenwassermanagement	<p>– <u>Grundwasserabsenkung:</u> Sofern bei der Bautätigkeit Grundwasserabsenkungen vorgenommen werden müssen, ist eine Schädigung vom nahegelegenen Baum- und Gehölzbestand und einem Naturdenkmal zu befürchten. Dies ist unbedingt zu vermeiden. Dem bevorratenden Grundwassermanagement kommt aufgrund der klimatischen Veränderungen eine besondere Bedeutung zu. Das abgepumpte Grundwasser ist somit nicht in die Kanalisation oder Oberflächengewässer abzuleiten, sondern dem Grundwasser ortsnah wieder zuzuführen.</p> <p>– <u>Regenwassermanagement:</u> Das anfallende Regenwasser auf den bebauten bzw. versiegelten Flächen ist auf der im Eigentum der Vorhabenträgerin befindlichen Fläche zu versickern. Ein umfassendes und angemessenes Regenwassermanagement für das Bauvorhaben ist in den vorgelegten Unterlagen nicht zu erkennen.</p>	<p>Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung.</p> <p>– Die 4. B-Planänderung befasst sich nicht mit einem Bauvorhaben und dessen Durchführung, sondern mit der Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, die den planungsrechtlichen Rahmen für künftige (Bau-) Vorhaben bilden.</p>	–
Historischer Ortskern, Baugrund	<p>– <u>Historischer Ortskern:</u> Das Ortsbild vom historischen Ortskern Miersdorf wird mit dem geplanten Baukörper negativ beeinträchtigt. Die Bebauung ist mit einer Höhe von 10 Meter und der unmittelbaren Nähe der Baukörper zur Kirche viel zu massiv.</p> <p><u>Baugrund:</u> Der Baugrund für die geplante Bebauung liegt in unmittelbarer Nähe zur historischen Dorfkirche. Erschütterungen durch die Bautätigkeit und die ggf. vorzunehmende Grundwasserabsenkung für den Bau der Tiefgarage können zu irreparablen Schäden an der denkmalgeschützten Kirche führen. Der geplanten Maßnahmen für den Schutz von öffentlichen und privaten Gebäuden sind bisher unzureichend kommuniziert worden.</p>	<p>Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung.</p> <p>– Die 4. Planänderung beinhaltet nicht einen vorhabenbezogenen B-Plan, somit stehen die Art und Weise (u. a. Bauhöhe, Art, Anzahl, Lage von Baukörpern) sowie der Zeitpunkt der baulichen Umsetzung auf dem gegenwärtig unbebauten Grundstück Dorfstr. 35 nicht fest. Es ist derzeit nicht bekannt, ob im räumlichen Geltungsbereich der 4. B-Planänderung Tiefgaragen entstehen werden. Für bauliche Veränderungen auf dem Grundstück Dorfstr. 35 werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens denkmalrechtliche Erlaubnisse mit entsprechenden Auflagen zur Baudurchführung und zur baulichen Gestaltung erteilt wegen der Lage im Bodendenkmalgebiet und wegen des Umgebungsschutzes des Einzeldenkmals "Dorfkirche Miersdorf". Rechtzeitige Abstimmungen von Bauwilligen und ihren Planern mit den Denkmalbehörden sind daher zu empfehlen und in der nachrichtlichen Übernahme Nr. 2 zum Einzeldenkmal "Dorfkirche Miersdorf" enthalten.</p>	–
Umweltprüfung, Ausgleichsmaßnahmen	<p>– <u>Fehlende Umweltprüfung:</u> Das B-Plangebiet "Miersdorf-Süd" hat als Ortskern von Miersdorf eine besondere öffentliche Bedeutung. Der Ortskern Miersdorf hat sich zu einem Kultur-, Kinder- und Jugendzentrum entwickelt. Das Bauvorhaben hinter der Dorfkirche Miersdorf kann zu erheblichen Umweltauswirkungen führen. Insbesondere mit den derzeit laufenden B-Planverfahren der unmittelbaren Nähe der geplanten B-Planänderung "Miersdorf-Süd" ist eine Klärung des Zusammenwirkens der verschiedenen Bauvorhaben besonders wichtig. Der Verzicht auf eine Umweltprüfung wird der erforderlichen Klimafolgenanpassung nicht gerecht und ist für die umweltgerechte Entwicklung der Gemeinde Zeuthen als schädigend einzustufen.</p> <p>– <u>Verzicht von Ausgleichsmaßnahmen:</u> Dass keine Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>– Das Verfahren der 4. B-Planänderung erfüllt die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und wird daher im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.</p> <p>Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist damit im Rahmen des B-Planänderungsverfahrens nicht vorzunehmen. Eine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 4 BauGB besteht nicht.</p>	–

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	und den Verlust von Brut- und Lebensstätten vorgesehen sind, ist aufgrund der Klimaveränderungen und der daraus erforderlichen Klimafolgenanpassung, sowie der immer mehr gefährdeten Biodiversität nicht nachvollziehbar.	Unabhängig davon wird unter Hinweis Nr. 3 im Anschluss an die textlichen Festsetzungen ausdrücklich auf die Erfordernisse der Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtes gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Brandenburgischem Naturschutzrecht (BbgNatSchAG) hingewiesen.	
Entwurf 03/2026: 15.04.2026			
Inhaltlich gleichlautend zur Stellungnahme Vorentwurf	– <u>Verkehrssicherheit und Verkehrsaufkommen, Luftreinhaltung, Hitzebildung, Regenwassermanagement, Historischer Dorfkern, Baugrund, Historischer Dorfkern, Baugrund, Fehlende Umweltprüfung, Verzicht von Ausgleichsmaßnahmen:</u> Inhaltlich gleichlautende Stellungnahme wie zum Vorentwurf (vgl. oben) mit Ausnahme der nicht enthaltenen Aussage zur Grundwasserabsenkung.	Die Anregungen betreffen die Bebauungsplanumsetzung, bzw. werden nicht berücksichtigt. – Vgl. Abwägung oben.	–
B03 Bürger/in aus Zeuthen Vorentwurf 12/2025: 24.01.2026			
Maß d. baulichen Nutzung,	– Bei Erforderlichkeit und Anlass für die Planänderung ist zu lesen, dass "Anforderungen der Ortsbildentwicklung" und "ein verträgliches Maß der Bebauung" zu beachten sind. Was sind die Parameter dafür? Um das bereits angeschlagene Ortsbild nicht weiter zu strapazieren und eine zumindest partielle Harmonie anzustreben, gehen die Anpassungen, die mit der 4. Änderung des B-Planes vorgesehen sind, nicht weit genug. Daher wird die Notwendigkeit gesehen, -> sowohl die Geschossflächenzahl als auch die Gesamthöhe des Gebäudes weiter zu reduzieren, um die visuelle Dominanz der historischen Kirche zu gewährleisten, -> festzulegen, dass die Bebauung in mehreren Gebäuden erfolgen muss, um den Charakter eines Dorfgangers zu erhalten, -> gestalterische Festlegungen zu treffen, wie z. B. Satteldach, um ortsunübliche Staffelgeschosse zu vermeiden und auch Festlegungen zur Fassadengestaltung, -> die Verwendung von Photovoltaikanlagen aus gestalterischen Gründen an dieser Stelle auszuschließen.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. – Die Anforderungen der Ortsbildentwicklung ergeben sich hinsichtlich der baulichen Gestaltung und der Baukörperproportionen aus dem (noch erhaltenen) historischen überkommenen baulichen Bestand an der Dorfstraße/Dorfanger sowie aus der zentralen Lage auf dem Dorfanger neben dem Einzeldenkmal "Dorfkirche Miersdorf". Durch die nachrichtliche Übernahme Nr. 2 mit Hinweis auf den Umgebungsschutz des Einzeldenkmals "Dorfkirche Miersdorf" wird auf die Belange des Denkmalrechts ausdrücklich hingewiesen, die im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren durchgesetzt werden. Aus Gründen des Denkmalschutzes (Umgebungsschutz des Einzeldenkmals Dorfkirche Miersdorf und Lage im Bodendenkmal) bestehen hohe baugestalterische Anforderungen an die bauliche Nachnutzung auf dem Grundstück Dorfstraße 35. Da jeweils denkmalrechtliche Erlaubnisse notwendig werden, sind und somit rechtzeitige Abstimmungen mit den Denkmalbehörden zu empfehlen. Zusätzliche Festsetzungen hinsichtlich Dachform, Gebäudekubatur und weitere baugestalterische Festsetzungen (Fassadenfarben, Ausschluss von PV-Anlagen etc.) sind entbehrlich. Bezüglich möglicher Dachformen ist festzustellen, dass je nach Anordnung und Stellung von Gebäuden und baulichen Anlagen auch z. B. Flach- oder Pultdächer grundsätzlich eine angemessene baugestalterische Qualität auf dem Dorfanger Miersdorf und in Nachbarschaft des Einzeldenkmals Dorfkirche Miersdorf sichern können. Sattel- und Walmdächer sind natürlich nicht ausgeschlossen.	–
B04 Baum- und Naturschutzbeirat Zeuthen Vorentwurf 12/2025: 24.01.2026			
Diverse Aspekte zu Umweltbelangen	– Zu Nr. 3. im Bericht zum Vorentwurf "Planungsintention und wesentlicher Planinhalt": Der Aussage "Durch die geplante Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung, ergibt sich auch eine Reduzierung bei den umweltrelevanten Auswirkungen. ..." Dieser Einschätzung wird seitens des Baum- und Naturschutzbeirates widersprochen. 1. Zu den in Abriss gebrachten ehemaligen Gebäuden gehörte eine seit Jahren nicht mehr in Funktion befindliche gemauerte Scheune. Inwieweit dieses durch Mauereinlässe nutzbare Gebäuden von Tieren besiedelt war, ist nach unserer Kenntnis nicht angemessen untersucht worden. 2. Die seit Jahren bestehende Baugrube hat sich mit ihren Randflächen zu der beschriebenen Ruderalfläche entwickelt. Solche Flächen weisen üblicherweise eine hohe biologische Vielfalt durch Nutzung von daran angepassten Tieren und Pflanzen auf. Es gibt aber keine Bestandsaufnahme durch den Verzicht auf eine Umweltprüfung bzw. wenigstens durch einen	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. – Es ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um eine Neuaufstellung eines B-Planes handelt, sondern um die Änderung eines vorhandenen B-Plans in einem kleinen räumlichen Teilbereich und dass diese Änderung in erster Linie die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber dem vorhandenen Planungsrecht zum Inhalt hat. Insofern sind die <i>Änderungen</i> der Festsetzungen Planungsgegenstand. Im Vergleich zum aktuell geltenden Planungsrecht ergibt sich durch die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung selbstverständlich eine Reduzierung umweltrelevanter Auswirkungen. Sämtliche benannte Aspekte betreffen nicht die Änderungen der Festsetzungen des B-Planes und sind von daher für das Planverfahren nicht relevant. Es ist darauf hinzuweisen, dass unter Hinweis Nr. 3 im Anschluss an die textlichen Festset-	–

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	<p>Artenschutzfachbeitrag.</p> <p>3. Der Boden wird weitgehend versiegelt und kann seine natürlichen Funktionen (inkl. seiner Bodenlebewesen) nicht mehr aufrecht erhalten. Eine Ausgleichsfunktion ist infolge des gewählten Verfahrens weder im Gemeindegebiet noch im angrenzenden Naturraum vorgesehen.</p> <p>4. Das Wasser kann auf der versiegelten Fläche nicht mehr dem Grundwasser zur Verfügung stehen und muss abgeleitet werden. Sollte das Bauprojekt mit einer Tiefgarage verbunden werden, bestehen bei einer temporären Grundwasserhaltung Gefahren für die Bausubstanz einer alten Dorfkirche (Denkmal und Ortsbild), sowie für alten Baubestand direkt auf der Fläche des Dorfgangers, bzw. für am Rand befindliche Strassenbäume.</p> <p>5. Ein Wohn- und Geschäftshaus verursacht in der Zeit seiner Errichtung und beim laufenden Betrieb verschiedene Emissionen. Das Gewerbe muss beliefert werden; die dortigen Bewohner werden auch mit Autos mobil sein. Das wird im Zusammenhang mit einem in unmittelbarer Nähe liegenden Bauprojekt mit integriertem Einkaufsmarkt und vielen Stellplätzen, erhebliche zunehmende Verkehrsströme (inkl. vermehrter Staus) auf zwei Einbahnstraßen um den Dorfganger herum bewirken. Es ist daher von künftigen Minderungen der Luftqualität in diesem Gebiet auszugehen.</p> <p>6. Das Mikroklima wird sich durch verstärkte Versiegelung und mögliche Eingriffe in den Naturhaushalt (Verzicht auf Verdunstungskühle und Filterfunktion) durch vom Wasser abgeschnittene Bäume auch für den Menschen verschlechtern.</p> <p>7. Das Gebiet stellt mit 4 Kitas, einer Dorfkirche, einem Gemeindehaus, einem Jugendclub und einer Bibliothek einen sozialen und kulturellen Schwerpunkt im Ortsteil Miersdorf dar. Es wird entsprechend in der ganzen Woche von vielen unterschiedlichen Nutzergruppen aufgesucht. Der Verkehrsraum muss schon heute allen Arten von Verkehrsteilnehmern die sichere Nutzung gewährleisten. Darunter insbesondere auch vielen Kindern. Hier können sich die Risiken durch den zunehmenden Verkehr weiter verstärken.</p> <p>8. Die biologische Vielfalt im betreffenden Gebiet kann im Bezug auf ihre Betroffenheit nicht beurteilt werden, da entsprechende Kartierungen oder Untersuchungen mit Verweis auf beschleunigte Verfahren nach dem BauGB vollständig unterbleiben. Es gibt auch keine Ausgleichspflicht für mögliche Auswirkungen, Deshalb haben alle Aussagen zu umweltbezogenen Auswirkungen in der oben genannten Art und Weise rein spekulativen Charakter. Sie können schlicht nicht durch Fakten belegt werden.</p>	<p>zungen ausdrücklich auf die Erfordernisse der Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtes gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Brandenburgischem Naturschutzrecht (BbgNatSchAG) hingewiesen wird.</p>	
<p>B05</p>	<p>Bürger/in aus Zeuthen Entwurf 03/2026: 24.03.2026</p>		
<p>Verkehrsbelastung Dorfstraße/L 402</p>	<p>– Hinweis auf die zunehmend angespannte Verkehrssituation in der Dorfstraße, in der sich das Verkehrsaufkommen immens erhöht hat. Neben bekannten Gründen wie dem zunehmenden Zuzug in die Region spitzt sich die Lage durch die aktuelle Vollsperrung der Forstallee zu. Die Umleitung erfolgt ausschließlich über die Dorfstraße (vermutlich mindestens 2 Jahre). Aktuell verschärft die neu begonnene Baustelle neben der Dorfkirche (<i>gemeint ist die Verfüllung von Gruben und Gräben und die Einebnung auf dem Grundstück Dorfstr. 35</i>) die Situation zusätzlich. Anliegende Bewohner werden nicht nur vom Baulärm beeinträchtigt, sondern auch von zusätzlichen Baufahrzeugen. Darüber hinaus ist mit einer weiteren Zunahme des Verkehrs zu rechnen, da die Ansiedlung eines (absurden) überdimensionalen Edeka-Marktes in Planung ist, nächste Großbaustelle in der Dorfstraße. Die aktuelle Entwicklung führt bereits jetzt zu einer steigenden Anzahl von Verkehrsunfällen in der Dorfstraße, so aktuell am 22.03.2026. Das Sicherheitsrisiko ist erheblich erhöht, insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass sich</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>– Zu erwartende Quell- und Zielverkehre im Bereich der 4. B-Planänderung sind derzeit nicht qualifiziert abschätzbar und von der Umsetzung des Bebauungsplanes sowie eventuellen späteren Umnutzungen abhängig. Durch die zu erwartende (Wieder-) Bebauung und (Nach-) Nutzung des gegenwärtig unbebauten Grundstücks Dorfstr. 35 ist mit Quell- und Zielverkehren auf das Grundstück in gewissem Umfang zu rechnen. Das Verkehrsaufkommen in der Dorfstraße (L 402) wird allerdings zzt. und auch in Zukunft maßgeblich von Durchgangsverkehr (inkl. des Baustellen-Umleitungsverkehrs) sowie durch Quell-/ Zielverkehr aus/in andere Gebiete der Gemeinde und des Umlandes geprägt und nicht durch Quell- und Zielverkehr aus dem/auf das Grundstück Dorfstr. 35. Es ist derzeit nicht bekannt, ob im räumlichen Geltungsbereich der 4. B-Planänderung Tiefgaragen entstehen werden. Gleichwohl ist es ein wichtiges Ziel der Ortsentwicklung die ortsbildgerechte bauliche Nach-</p>	<p>B</p>

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	<p>zwei Kindergärten sowie der Schulweg in der Dorfstraße befinden. Neben der Gefährdung der Verkehrssicherheit ist weiterhin die Lärmbelastung deutlich gestiegen.</p> <p>Zu den wesentlichen Lärmquellen gehören das steigende Verkehrsaufkommen (PKW, Nutzfahrzeuge, Krafträder, Busse, Einsatzfahrzeuge), Schwerlastverkehr und Baustellenfahrzeuge, Beschleunigungs- und Bremsvorgänge, Durchgangsverkehr durch Umleitungen, nächtlicher Verkehr sowie frühmorgendliche Verkehr. Die Lärmsituation hat ein Ausmaß erreicht, welche auch das Arbeiten im Homeoffice erheblich beeinträchtigt. Ein konzentriertes und störungsfreies Arbeiten ist unter den gegebenen Umständen kaum noch gewährleistet.</p> <p>Prüfung und Umsetzung folgender Maßnahmen wird gefordert:</p> <p>-> Einführung einer durchgängigen Geschwindigkeitsbegrenzung von Tempo 30 in der gesamten Dorfstraße,</p> <p>> Prüfung weiterer verkehrsberuhigender Maßnahmen (z. B. Schwellen, verstärkte Kontrollen, Blitzer Feuergerätehaus),</p> <p>-> Dorfstraße 35: Gespräche mit den Eigentümern zum Erhalt und zur Entwicklung der nun vorhandenen Freiflächen neben der Dorfkirche z. B. als Grünanlagen bzw. Park, um die Lebensqualität im Ortskern Miersdorf zu sichern (statt Wohngebäude mit Tiefgarage was sich in keiner Weise in das gewachsene dörfliche Ortsbild einfügt, genauso wenig wie der geplante Edeka),</p> <p>> Prüfung autofreier Sonntage zur Entlastung der Anwohner und zur Förderung eines familienfreundlichen Umfelds.</p> <p>Angesichts der fortschreitenden Entwicklung und der bereits eingetretenen Gefahrenlage ist präventives Handeln dringend geboten. Bitte an die Gemeinde, nicht ausschließlich auf eine vermeintlich fehlende Zuständigkeit, aufgrund der Einstufung als Landesstraße, zu verweisen, sondern aktiv auf die zuständigen Stellen zuzugehen und den Handlungsbedarf dort mit Nachdruck zu adressieren. Die Gemeinde Zeuthen sollte hier eine vermittelnde und koordinierende Rolle übernehmen. Ein Einbringen der o. g. Anliegen sollte auch in die zuständigen Ausschüsse erfolgen (vgl. Friesenstraße, Schulstraße, Elbestraße, etc.).</p>	<p>nutzung des zentral innerhalb des historischen Ortskerns Miersdorf auf dem Dorfanger gelegene Grundstückes Dorfstraße 35, das bis zum Abbruch der Bebauung im Jahr 2019 jahrzehntelang mit mehreren Haupt- und Nebengebäuden bebaut und durch Wohn- und gewerbliche Nutzungen geprägt war.</p> <p>Eine künftige Nutzung des Grundstücks Dorfstr. 35 als Grünanlage/Park wäre nur durch entsprechende Änderungen der Festsetzungen des B-Planes und den dann zwingend erforderlichen Ankauf der Fläche durch die Gemeinde umsetzbar und ist nicht vorgesehen und umsetzbar.</p> <p>Die Gemeinde wird sich – außerhalb des B-Planänderungsverfahrens – weiter für verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Dorfstraße einsetzen, u. a. beim Straßenbaulastträger und der Straßenverkehrsbehörde (sichere Querungsstellen, Aufpflasterungen, Geschwindigkeitsbegrenzungen über die aktuell geltenden 30 km/h zwischen 6 und 18 Uhr hinaus, Geschwindigkeitsanzeigetafeln, Verkehrskontrollen). Entsprechende Aussagen werden in der Begründung ergänzt.</p>	