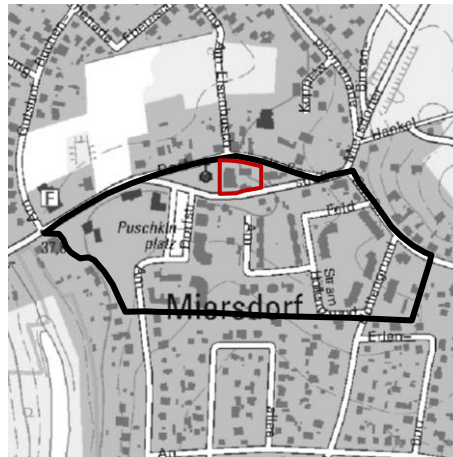


Gemeinde Zeuthen

**4. Änderung" des
Bebauungsplanes Nr. 001
"Miersdorf-Süd"**



Begründung

05/2026

EWS Stadtanierungsgesellschaft mbH

Gemeinde Zeuthen

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 "Miersdorf-Süd"

Begründung

05/2026

Gemeinde Zeuthen
Schillerstraße 1, 15738 Zeuthen
☎ 033762 753-0, gemeinde@zeuthen.de

Bearbeitung:

EWS Stadtsanierungsgesellschaft mbH
Grünberger Straße 26, 10245 Berlin
☎ 030 293811-0, info@ews-stadtsanierung.de

Mai 2026

Inhalt

1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Plangebiet der 4. Änderung	5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich der 4. Änderung und bisherige Festsetzungen	5
2.2 Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
2.3 Denkmalschutz	9
3. Planinhalt und Festsetzungen	10
4. Planverfahren, Rechtsgrundlagen	15
4.1 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB	15
4.2 Ablauf des Planverfahrens	16
4.3 Rechtsgrundlagen	17

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Planungsgeschichte

Der Bebauungsplan Nr. 001 war einer der ersten Bebauungspläne der Gemeinde Zeuthen, der Rechtskraft erlangt hat (1993). Durch den Bebauungsplan wurde unter anderem Baurecht für Wohnungsneubau einschließlich der erforderlichen Erschließung südlich des Dorfgangers Miersdorf geschaffen. Der überwiegende Teil der Planung wurde bereits verwirklicht.

Der Bebauungsplan unterlag bisher drei Änderungen:

- Die 1. Änderung ist seit 1995 rechtskräftig und betraf einen kleinen Teilbereich am ehemaligen Rathaus Miersdorf.
- Die 2. Änderung ist seit 13.10.2010 rechtskräftig und umfasste drei räumliche Änderungsbereiche, in denen Nutzungsarten, Erschließungsflächen, das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen an die aktuellen gemeindlichen Planungsziele angepasst wurden. Einer der drei räumlichen Geltungsbereiche der Änderung umfasste den zentralen Bereich des Dorfgangers Miersdorf.
- Die 3. Änderung ist seit 05.09.2018 rechtskräftig und umfasste einen räumlichen Änderungsbereich im Westen des Plangebietes und diente vordergründig als Voraussetzung zur Schaffung von Planungsrecht für die baulichen und Nutzungsänderungen der dort vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen, unter anderem der beiden Kindertagesstätten.

Erforderlichkeit der 4. Planänderung

Für die neben dem Grundstück der Kirche Miersdorf gelegene Fläche wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit der 2. (am 13.10.2010 in Kraft getretenen) Änderung auf die damals auf dem Flurstück 101 der Flur 7 der Gemarkung Miersdorf geplanten Nutzungsänderungen und baulichen Erweiterungen abgestimmt, die in der seinerzeit noch vorhandenen Baustruktur umgesetzt werden sollten. Unter anderem wurde die Art der baulichen Nutzung für das vorher als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzte Flurstück 101 geändert in Mischgebiet. Inzwischen ist das Grundstück nach weitgehender Beräumung der ursprünglichen Bebauung unbebaut. Damit sind die auf die ursprünglich vorhandene Bebauung abgestimmten Festsetzungen des Bebauungsplanes obsolet geworden. Das betrifft unter anderem die überbaubare Grundstücksfläche ("Baufenster"), die im Süden teilweise mit der Straßenbegrenzung der Dorfstraße (Landesstraße L402) zusammenfällt, da sich dort ein Gebäude befand.

Daher ist eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 001 für das Flurstück 101 erforderlich, die den Anforderungen der Ortsentwicklung und der Nutzungsstruktur im Zentrum Miersdorf entspricht und eine adäquate bauliche Nutzung des Bereiches ermöglicht.

Anlass

Die Gemeindevertretung hat daher am 25.06.2024 die Einleitung des 4. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 001 "Miersdorf-Süd" unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen. Das Änderungsverfahren umfasst hinsichtlich des räumlichen Geltungsbereiches das Flurstück 101 der Flur 7 der Gemarkung Miersdorf.

Gemäß Einleitungsbeschluss soll durch die Änderung der Festsetzungen eine adäquate Nutzung der Fläche bei Gewährleistung eines ausreichenden Ab-

standes der künftigen Bebauung zum Straßenraum der Dorfstraße ermöglicht werden und das Maß der baulichen Nutzung dafür auf ein verträgliches Maß abgestimmt werden. Dafür sind unter anderem die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche, u. a. zur Sicherung eines baulichen Abstandes zur Dorfstraße, die Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß von III auf II sowie die Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,4 vorgesehen.

2. Plangebiet der 4. Änderung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich der 4. Änderung und bisherige Festsetzungen

Lage

Das Bebauungsplangebiet Nr. 001 befindet sich im Südwesten des bebauten Gemeindegebietes in Miersdorf und umfasst den Dorfbanger sowie südlich angrenzende Flächen.

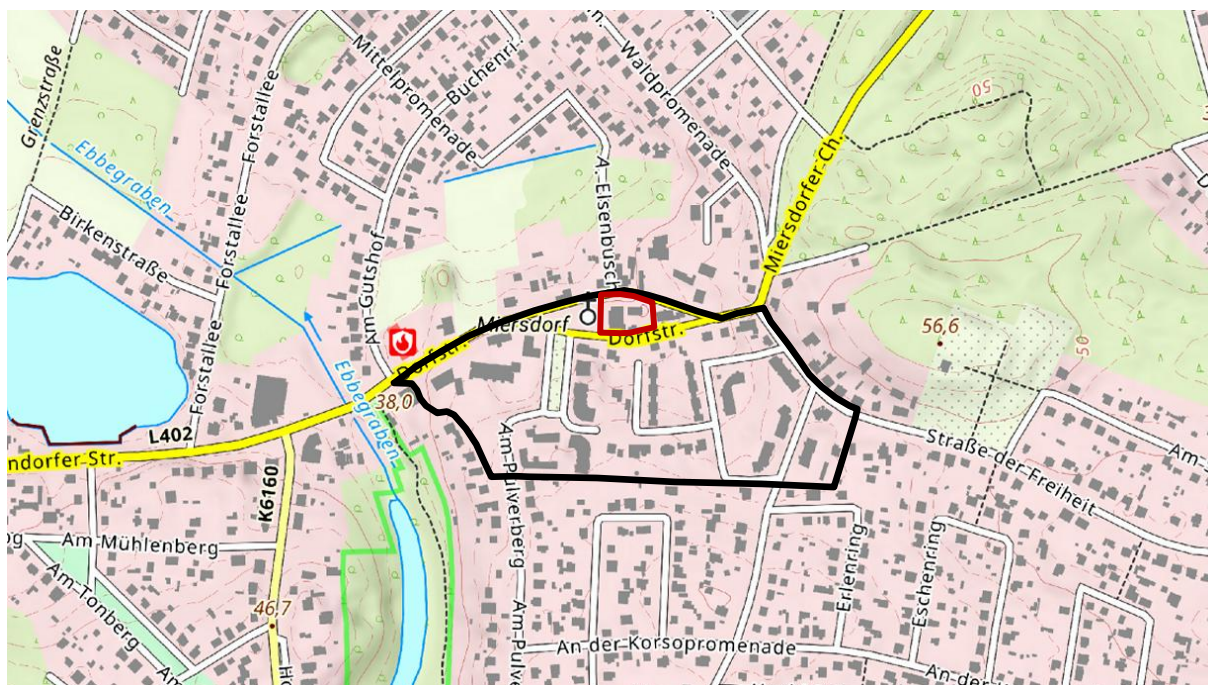


Abb. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes Nr. 001 (schwarze Linie) im Südwesten der Gemeinde Zeuthen in Miersdorf sowie Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes (rote Linie)

Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der eingeleiteten 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das in Privatbesitz befindliche Flurstück 101 der Flur 7 der Gemarkung Miersdorf (Dorfstraße 35) und damit eine rund 2.240 m² große Fläche. Der räumliche Geltungsbereich liegt somit im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 001 und betrifft die zentral gelegene Fläche im Bereich des Miersdorfer Angers mit großer Bedeutung für das Ortsbild und Image des historischen Bereiches des ehemaligen Dorfes Miersdorf. Westlich grenzt das Grundstück der Dorfkirche Miersdorf (Einzeldenkmal) und östlich das (Wohn-) Grundstück Dorfstraße 36 an den Geltungsbereich der 4. Änderung.

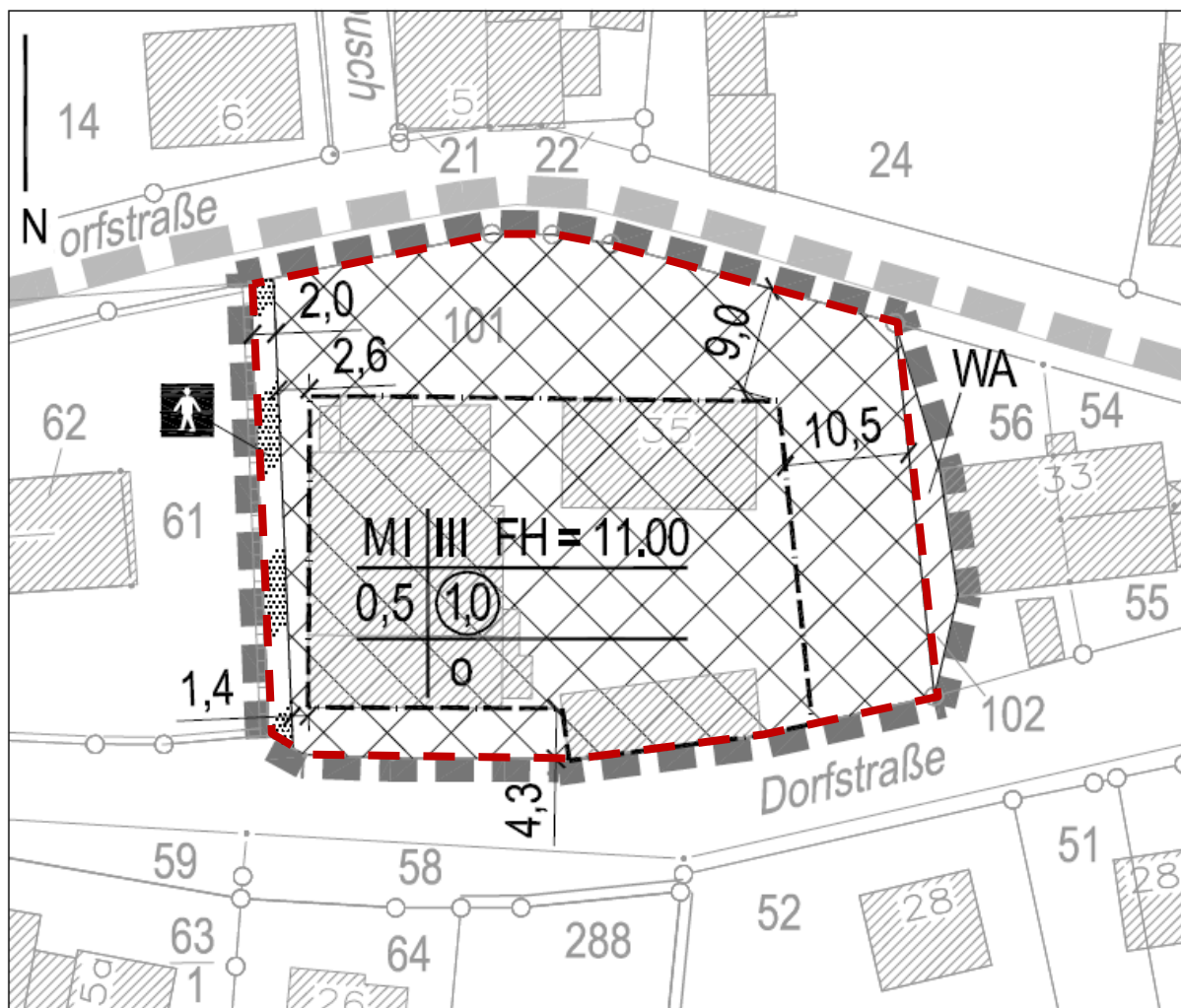
Vorhandene Nutzungen

Das Flurstück 101 ist nach Komplettabbruch und Beräumung der ursprünglich vorhandenen Restbebauung unbebaut und liegt brach. Restliche Gruben und

Gräben wurden im Frühjahr 2026 mit anstehendem Boden und Ergänzung durch Kiessand verfüllt. Nach Einebnung der Fläche ist diese weitgehend vegetationslos und für die Tier- und Pflanzenwelt von geringem Wert.



Abb.: Luftbild des zentralen Bereiches des Dorfanagers Miersdorf – vor der endgültigen Verfüllung von Restgruben und Einebnung der Fläche (Quelle: bb-viewer.geobasis-bb.de); rote Strich-Linie: Räumlicher Geltungsbereich der 4. Änderung



Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Flächen für den Gemeinbedarf



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

0,2 Grundflächenzahl

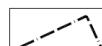
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

11,00 Firsthöhe in m als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o offene Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen, Grünflächen

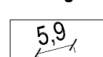


Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Sonstige Planzeichen



Maßangabe in Meter



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der B-Plan-Änderung

§ 3 Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO und gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

§ 4 Als untere Bezugshöhen für die festgesetzten Firsthöhen als Höchstmaß werden festgelegt: 41,1 m über NHN im Mischgebiet des Änderungsbereiches 1, ... (Höhenangaben gemäß DHHN92).

§ 5 Von den festgesetzten Baugrenzen kann ... mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Treppen und Eingangsbereichen und -überdachungen bis zu 1,0 m abgewichen werden.

§ 6 Die Pflanzlisten des Bebauungsplanes zu Baumarten und Straucharten gelten auch in den Änderungsbereichen 1 bis 3 der 2. Änderung des Bebauungsplanes. Es dürfen nur die in den Pflanzlisten angegebenen Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

Abb.: Aktuelle zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 001 (im Ergebnis der 2. Änderung) rote Strich-Linie: Räumlicher Geltungsbereich der 4. Änderung

Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Auf der vorangegangenen Seite sind die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 001 Miersdorf-Süd im Bereich des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes enthalten. Es ist erkennbar, dass sich einige Festsetzungen (u. a. zur überbaubaren Grundstücksfläche) am damals vorhandenen baulichen Bestand orientierten, dessen Nachnutzung geplant war.

Verkehrliche und technische Erschließung

Der Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung ist im Norden und Süden durch die Dorfstraße (L402) im Angerbereich verkehrlich erschlossen. Alle technischen Medien (Ver- und Entsorgungsanlagen) befinden sich innerhalb der öffentlichen Straßenflächen der Dorfstraße.

Zu erwartende Quell- und Zielverkehre bei Nachnutzung des Flurstückes 101 (Dorfstraße 35) sind derzeit nicht qualifiziert abschätzbar und von der Umsetzung des Bebauungsplanes sowie eventuellen späteren Umnutzungen abhängig. Selbstverständlich war und ist mit Quell- und Zielverkehren auf das Grundstück Dorfstr. 35 in gewissem Umfang zu rechnen, unabhängig davon, dass zwischenzeitlich die ehemals vorhandene Nutzung und Bebauung beseitigt wurde und nun mit neuen Nutzungen sowie späteren Umnutzungen zu rechnen ist.

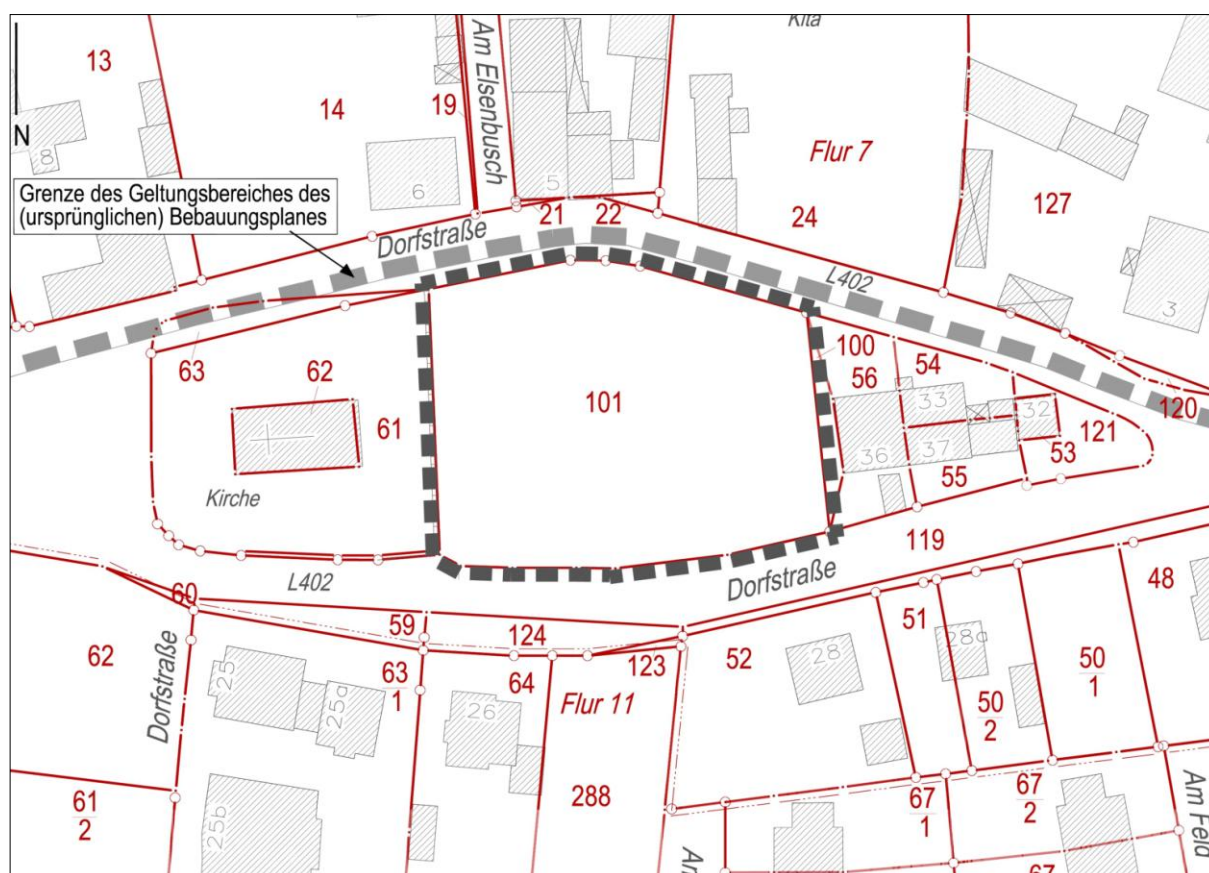


Abb.: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit den aktuell nicht mehr vorhandenen Baulichkeiten im Geltungsbereich der 4. Änderung (graue Strichlinie)

2.2 Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ziele der Raumordnung

Da es sich bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 nur um marginale Änderungen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes und um das

Ziel der Wahrung der städtebaulichen Ordnung handelt werden Grundsätze und Ziele der Raumordnung durch die Planung nicht verletzt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt und enthält das Symbol für Flächen für den Gemeinbedarf "kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" – allerdings ohne lageexakte Zuordnung; gemeint ist mit dem Symbol die Dorfkirche Miersdorf.

Bei der Festsetzung Mischgebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Dorfstraße 35, die bereits bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen wurde, handelt sich um eine Präzisierung auf der Ebene der Bebauungsplanung, die durch das Entwicklungsgebot (Bebauungsplan ist aus dem FNP zu entwickeln) gedeckt ist. Da im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes keine Änderung der Art der baulichen Nutzung gegenüber dem aktuellen Planungsstand vorgesehen ist, kann der Bebauungsplan auch nach seiner 4. Änderung weiterhin als aus dem FNP entwickelt gelten.

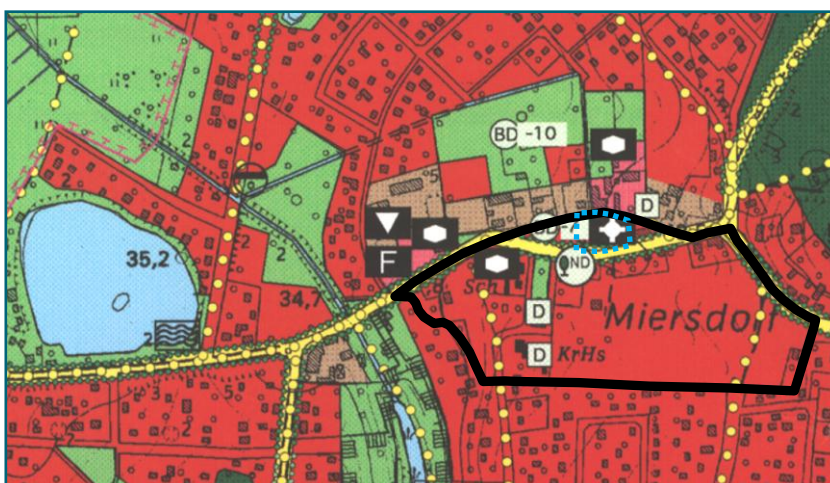


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes Nr. 001 (schwarze durchgezogene Linie) und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes (blaue unterbrochene Linie)

2.3 Denkmalschutz

Bodendenkmalschutz - nachrichtliche Übernahme

Der Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist Bestandteil des in der Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 12450 eingetragenen Bodendenkmals "Siedlung Urgeschichte, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Kirche deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit, Friedhof deutsches Mittelalter, Friedhof Neuzeit". Somit sind denkmalrechtliche Erlaubnisse für durchzuführende Erdarbeiten (Schachtungen/Tiefbau) zu beantragen.

Baudenkmalschutz

Da sich westlich benachbart zum Flurstück 101 das Einzeldenkmal "Dorfkirche Miersdorf" befindet, sind – wegen des Umgebungsschutzes – für bauliche und Nutzungsänderungen auf dem Flurstück 101 grundsätzlich denkmalrechtliche Erlaubnisse notwendig und somit zu beantragen. Eine rechtzeitige Abstimmung zwischen Bauherren und Denkmalschutzbehörden ist daher anzuraten. Das betrifft insbesondere die Positionierung, Kubatur sowie First- und Traufhöhen der Baukörper; die Dachgestaltung und -neigung,

Material und Farbigkeit der Dacheindeckung sowie die Fassadengestaltung hinsichtlich der Gliederung, Materialität und Farbigkeit. Baugrunduntersuchungen und Baudurchführung müssen die Standsicherheit des Denkmals gewährleisten.

Die Lage des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes im Bodendenkmalgebiet und die Lage direkt benachbart zum Einzeldenkmal Kirche Miersdorf werden als nachrichtliche Übernahmen (Nr. 1: Bodendenkmal-schutz, Nr. 2: Baudenkmal-schutz) im Nachgang zu den textlichen Festsetzungen bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

3. Planinhalt und Festsetzungen

Planungsintentionen und Festsetzungen

Die erneute Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 erfolgt auf Grund der deutlich veränderten Ausgangsbedingungen auf einem Schlüsselgrundstück im Zentrum Miersdorf, nämlich dem Flurstück 101 – mitten auf dem Dorfanger Miersdorf. Die bisher gültigen Festsetzungen waren unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Bestandes auf dem Grundstück getroffen worden, dessen Sanierung und Nachnutzung ursprünglich anvisiert wurde. Nach dem inzwischen erfolgten Abbruch aller Baulichkeiten auf dem Grundstück sind die Festsetzungen an die gemeindlichen städtebaulichen Entwicklungsziele anzupassen (vgl. nachfolgende Abbildung).

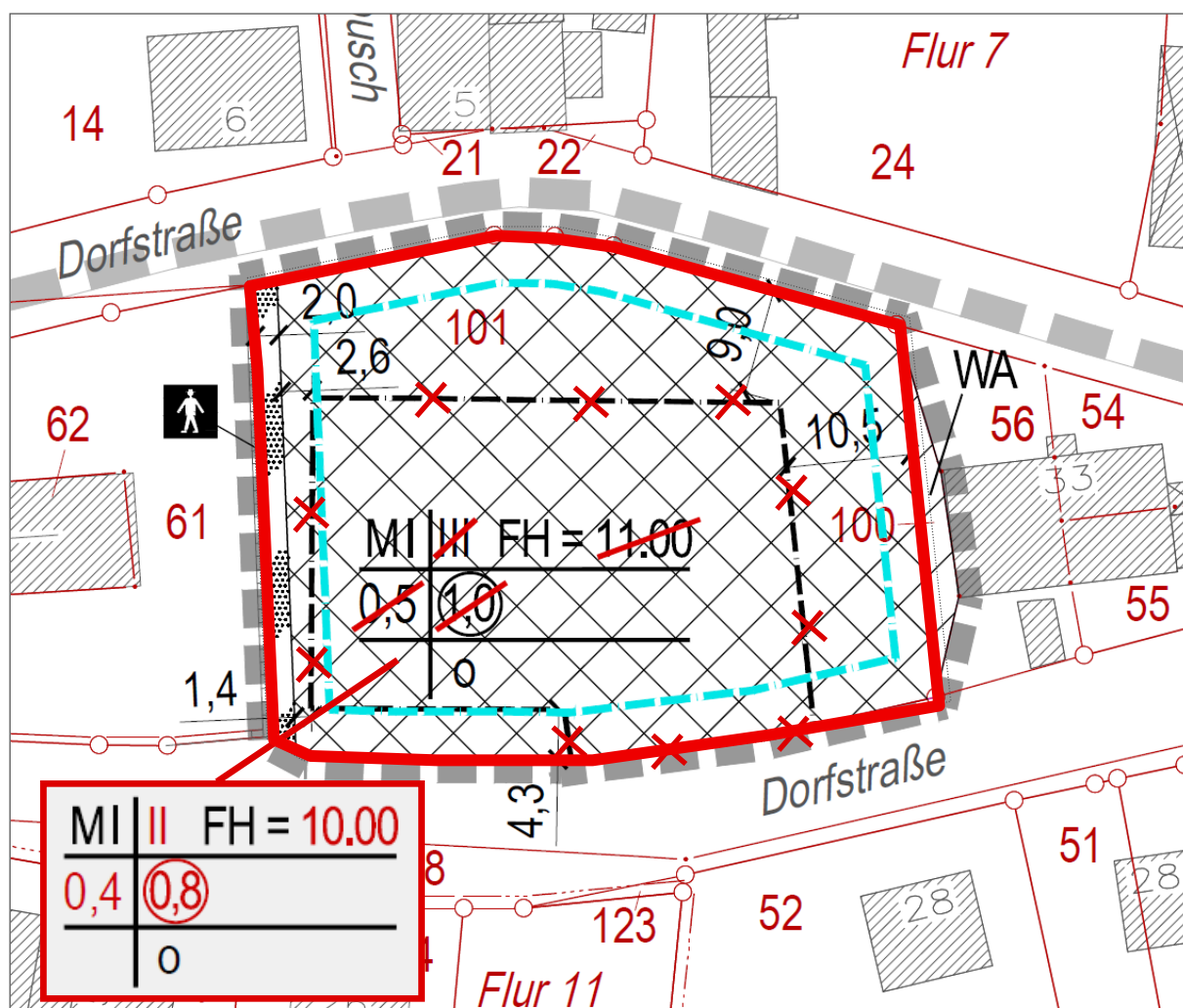


Abb.: Schematische Darstellung der Planungsänderungen im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 in Bezug auf die bisher geltenden zeichnerischen Festsetzungen; Geltungsbereich der 4. Änderung: durchgezogene rote Linie

Art der baulichen Nutzung	Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden keine Änderungen der 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. Es soll auf diesem prädestiniert und zentral gelegenen und bestens erschlossenem (Schlüssel-) Grundstück im Zentrum Miersdorf 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, ggf. unter Ausbildung mehrerer Grundstücke.
Überbaubare Grundstücksfläche und Maß der baulichen Nutzung	Die überbaubare Grundstücksfläche und das Maß der baulichen Nutzung werden angepasst, da die ehemals vorhandenen Baulichkeiten abgebrochen wurden und somit keine Grundlage für die Festsetzungen mehr bilden.
Überbaubare Grundstücksfläche	Unter Berücksichtigung der westlich (Kirche) und östlich benachbarten Baulichkeiten, die deutlich von den Grundstücksgrenzen der Landesstraße zurückgesetzt sind und zur Sicherung der Verkehrssicherheit an der Dorfstraße (Landesstraße L402) wird die Baugrenze im Norden und Süden des Flurstückes 101 in einem Abstand von 4,0 m von der Dorfstraße festgesetzt. Zum östlich benachbarten Grundstück Dorfstraße 36 und zur festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" (Breite 2,0 m) wird der Abstand der Baugrenze jeweils mit 3,0 m festgesetzt. Damit vergrößert sich der Abstand der Baugrenze zum Grundstück der Kirche auf 5,0 m (Flurstück 61) gegenüber der bisherigen Festsetzung (4,5 m und weniger).
Maß der baulichen Nutzung	Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,5 auf 0,4, die Zahl zulässiger Vollgeschosse als Höchstmaß von III auf II, die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß von 1,0 auf 0,8 und die Firsthöhe als Höchstmaß von 11,0 m auf 10,0 m geändert – also reduziert. Dies ist damit zu begründen, dass die bisherige Bestandsbebauung komplett abgebrochen wurde – das Grundstück (Flurstück 101) also unbebaut und die potenzielle Nachnutzung vorhandener Baulichkeiten somit nicht weiter zu berücksichtigen ist. Die künftige Versiegelung auf dem Dorfanger Miersdorf kann durch die reduzierte GRZ somit gegenüber der ursprünglich vorhandenen Bebauung und Nutzung reduziert und eine standortgerechte Nutzungsintensität ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes ermöglicht werden. Die Reduzierung der Firsthöhe als Höchstmaß unterstützt die Wirkung der Dorfkirche (Einzeldenkmal) auf dem Dorfanger als maßgebliche bauliche Dominante gegenüber sonstiger Bebauung im Umfeld. Mit der festgesetzten reduzierten Firsthöhe als Höchstmaß von 10,0 m für das Flurstück 101 wird die Firsthöhe des Kirchenschiffes des Einzeldenkmals Dorfkirche Miersdorf (ca. 12,6 m) und der Kirchturmspitze (ca. 20,3 m) deutlich unterschritten.
Erschließungsflächen	Die bisherige Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" in einer Breite von 2,0 m an der westlichen Grenze des Flurstückes 101 bleibt erhalten zur Sicherung der viel genutzten fußläufigen Nord-Süd-Querungsmöglichkeit des Dorfangers.

Ersetzung der vorhandenen Festsetzungen

Die Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung werden so vorgenommen, dass die neuen zeichnerischen Festsetzungen die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich der 4. Änderung ersetzen. Die textlichen Festsetzungen und Hinweise werden (nur) für den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung neu gefasst. Das heißt, dass die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen der 1. bis 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung anzuwenden sind.

Sonstige beachtliche Regelungen

In den Hinweisen im Anschluss an die geänderten Festsetzungen im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 wird darauf hingewiesen, dass neben den (geänderten) Festsetzungen des Bebauungsplanes bei baulichen Veränderungen oder Nutzungsänderungen weitere Regelungen zu beachten sind, dazu gehören:

- Baumschutzsatzung der Gemeinde Zeuthen in der jeweils aktuell gültigen Fassung (Hinweis Nr. 1.),
- Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Zeuthen in den jeweils aktuell gültigen Fassungen,
- Hinweise auf die Erfordernisse der Einhaltung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtes gemäß Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG und Brandenburgischem Naturschutzrecht – BBbgNatSchAG (Hinweis Nr. 3.)
- Hinweis zum passiven Lärmschutz dahingehend, dass im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes die Mindestanforderungen 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 nachzuweisen sind (Hinweis Nr. 4).

Baugestalterische Regelungen

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 und rechtzeitige Abstimmungen mit den Denkmalbehörden vor baulichen Veränderungen anzuraten sind.

Lärmschutz

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanänderung liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der L 402. Gemäß Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauGB 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. Daher sind gutachterliche Betrachtungen zur langfristigen Sicherung

der Wohn- und Arbeitsqualität ggf. auf der nachgeordneten Planungsebene (Baugenehmigungsverfahren) erforderlich, um die auf das Mischgebiet wirkenden Verkehrsimmissionen einschätzen zu können und geeignete bauliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes festzulegen. Die gutachterlichen Betrachtungen und die Festlegungen sind auch davon abhängig, welche nutzungsbedingten Quell- und Zielverkehre bezogen auf das Flurstück 101 (räumlicher Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung) zu berücksichtigen sind. Im Hinweis Nr. 4 nach den textlichen Festsetzungen wird auf erforderliche Nachweise zum passiven Lärmschutz im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren hingewiesen (siehe weiter oben).

Generell wird sich die Gemeinde weiter für verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Dorfstraße einsetzen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Minderung der verkehrsbedingten Lärmbelastungen u. a. beim Straßenbaulasträger und der Straßenverkehrsbehörde. Das betrifft die Schaffung sicherer Querungsstellen, Aufpflasterungen, Geschwindigkeitsbegrenzungen über die aktuell geltenden 30 km/h zwischen 6 und 18 Uhr hinaus, Geschwindigkeitsanzeigetafeln, Verkehrskontrollen.

Umweltbelange

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Ein Umweltbericht ist damit nicht erforderlich. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten 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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorzunehmen und es besteht keine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 4 BauGB.

Naturräumliche Ausstattung

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes (Flurstück 101) ist nach Abbruch und Beräumung der ursprünglich vorhandenen Baulichkeiten sowie Verfüllung restlicher Gruben und Gräben mit anstehendem Boden und Ergänzung durch Kiessand und Einebnung der Fläche weitgehend vegetationslos. Nur in den Randbereichen des Grundstückes sind noch wenige schmale Streifen krautiger Pflanzenstrukturen und vereinzelte solitäre Sträucher vorhanden, u. a. auch am Weg parallel zur Grundstücksgrenze/Mauer zum Kirchengrundstück.

Die Fläche ist insgesamt den Biotoptypen "12730 Bauflächen/ Baustellen" (hauptsächlicher Bereich) sowie "12651 unbefestigter Weg" (ca. 3 m breiter Weg an der westlichen Grundstücksgrenze parallel zur Mauer des Kirchengrundstückes) zuzuordnen und besitzt für die Tier- und Pflanzenwelt geringen Wert. An der nördlichen Grundstücksgrenze ist am Übergang zum Straßengrundstück eine große Ulme vorhanden, die unter den Schutz der gemeindlichen Baumschutzsatzung fällt und für Brutvögel von Bedeutung ist. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist jedoch entbehrlich. Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter Hinweise (Nr. 3) wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Brandenburgischem Naturschutzrecht (BbgNatSchAG) sicherzustellen ist. Bei allen Vorhaben, die den Abriss von Baulichkeiten, den Um- oder Ausbau von Dachgeschossen sowie Fassaden, die Fällung von Bäumen oder die Beseitigung potenziell artenschutzrelevanter Vegetation 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.



Abb.: Blick von Südwesten auf das Grundstück Dorfstraße 35 nach Verfüllung und Einebnung (April 2026)

Bewertung der Umweltauswirkungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes sind, auch bei Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich beim vorliegenden Planverfahren nicht um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans handelt, sondern um die Änderung eines vorhandenen Bebauungsplans 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. Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird gegenüber den bisher gültigen Festsetzungen eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse und Firsthöhe jeweils als Höchstmaß) vorgesehen. Damit reduzieren sich die umweltrelevanten Auswirkungen, auch wenn die Gesamtfläche der überbaubaren Grundstücksfläche (durch Baugrenzen definiertes "Baufeld") sich minimal erhöht. Somit ist - auch unter Würdigung der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB - festzustellen, dass durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes (gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht) grundsätzlich keine zusätzlichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und auf Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen genannten Gütern zu erwarten sind.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Pflicht zur Versickerung des Niederschlagswassers, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist, besteht grundsätzlich gem. § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG.

Der Grundwasserflurabstand ist laut Auskunftplattform Wasser (APW) des Landes Brandenburg im räumlichen Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung größer als 4,0 – 5,0 m. Aufgrund der nicht günstigen Bodenverhältnisse sind die Versickerungsmöglichkeiten im Bereich des

Miersdorfer Dorfgangers eingeschränkt. Da in der Dorfstraße Regenwasserleitungen bestehen, kann für Starkregenereignisse grundsätzlich ggf. ein Überlauf in die leitungsgebundene Regenwasserableitung in der Dorfstraße ermöglicht werden. Dies erfordert jedoch Vereinbarungen mit dem Straßenbaulastträger. Der Nachweis zur Niederschlagswasserverbringung inklusive ggf. erforderlicher Baugrundgutachten/Hydrogeologischer Gutachten sowie Überflutungsnachweise in Bezug auf Starkregenereignisse sind Bestandteil von Baugenehmigungsverfahren. Die Nachweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind im Rahmen von Bauantragstellungen zu führen. Zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Niederschlagswasserverbringung im Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung sind entbehrlich.

4. Planverfahren, Rechtsgrundlagen

4.1 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Innenentwicklung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes beschreibt eine Maßnahme der Innenentwicklung. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung darf gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Unter anderem darf die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nicht begründet werden, was im Fall der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 auch nicht erfolgt.

Verfahren nach § 13a BauGB

Auch die sonstigen unter § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben, unter anderem da weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demnach wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

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 Bauleitplanverfahrens nicht vorzunehmen. Eine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 4 BauGB besteht nicht. Somit sind bezüglich der 4. Änderung des Bebauungsplanes keine Eingriffsbilanzen vorzunehmen oder Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

4.2 Ablauf des Planverfahrens

Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss und die Durchführung des Planverfahrens gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren wurde am 25.06.2024 gefasst. Am 10.12.2025 erfolgte die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Zeuthen.

Frühzeitige Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf 12/2025

Gleichzeitig wurde im Amtsblatt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht, die vom 15.12.2025 bis 24.01.2026 durchgeführt wurde anhand des Vorentwurfes 12/2025 der 4. Änderung des Bebauungsplanes. Die Unterlage wurde 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 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Anschreiben per E-Mail vom 16. und 18.12.2025 eingeleitet mit Frist bis zum 24.01.2026. Von 26 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben sich 18 mit Stellungnahmen beteiligt, wobei einige Behörden mitteilten, dass Ihre Belange nicht betroffen sind.

Die Ergebnisse der Beteiligung führten zur Qualifizierung der Planung und zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes, Stand 03/2026, der in die förmlichen Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange) ging.

Beteiligungsverfahren zum Entwurf 03/2026

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf 03/2026 der 4. Änderung des Bebauungsplanes 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 vom 16.03.2026 benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes innerhalb eines Monats gebeten. Von den 26 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben sich 16 mit Stellungnahmen zurückgemeldet.

Änderung der Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes infolge der Beteiligung zum Entwurf 03/2026 wurden nicht erforderlich. Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen wurde unter "Hinweise" der Hinweis Nr. 4 auf in Baugenehmigungsverfahren ggf. erforderliche Nachweise zu Mindestanforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile auf Grundlage der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ergänzt. Die Begründung wurde fortgeschrieben.

Nach dem Satzungsbeschluss und der Ausfertigung kann die 4. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft gesetzt werden.

4.3 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).