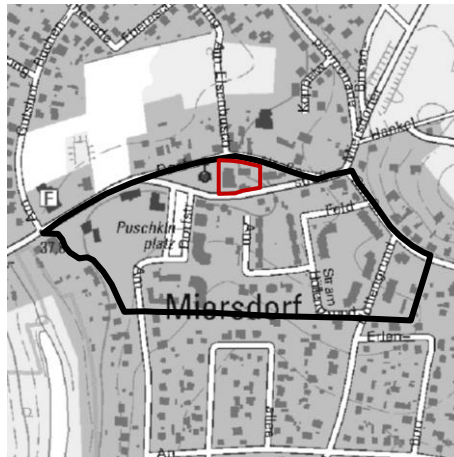


Gemeinde Zeuthen

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



**Erläuterung zu den Planungsintentionen und –
inhalten für die frühzeitige Beteiligung der Öff-
entlichkeit sowie der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange**

– Vorentwurf –

12/2025

EWS Stadtsanierungsgesellschaft mbH

Gemeinde Zeuthen

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

**Erläuterung zu den Planungsintentionen und –inhalten
für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**– Vorentwurf –
12/2025**

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

Dezember 2025

Inhalt

1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Plangebiet der 4. Änderung	5
2.1 Geltungsbereich der 4. Änderung und bisherige Festsetzungen	5
2.2 Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
2.3 Denkmalschutz	9
3. Planungsintentionen und wesentlicher Planinhalt	10
4. Planverfahren	12
4.1 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB	12
4.2 Ablauf des Planverfahrens	13
5. Rechtsgrundlagen	13

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. Dass 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 Ortsbildentwicklung 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.

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 Abbruch der ursprünglich noch vorhandenen Restbebauung unbebaut und liegt brach. Teilweise weisen baugrubenartige Vertiefungen noch auf die Lage der ursprünglichen Bebauung hin. Auf der Fläche ist stellenweise jüngere Ruderalvegetation vorhanden.



Abb.: Luftbild mit und ohne Liegenschaftsdaten (Quelle: bb-viewer.geobasis-bb.de);
rote Strich-Linie: Räumlicher Geltungsbereich der 4. Änderung
(Hinweis:
In der Liegenschaftskarte ist die bereits beseitigte Bebauung auf dem Flurstück 101 noch enthalten.)

	Allgemeines Wohngebiet		Mischgebiet
0,2	Grundflächenzahl	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	11,00	Firsthöhe in m als Höchstmaß

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

 Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg

 5,9 Maßangabe in Meter



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der B-Plan-Änderung

0 offene Bauweise Baugrenze

§ 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.

Gemeinde Zeuthen | 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 001 "Miersdorf-Süd" | Vorentwurf 12/2025 | Erläuterungen zu den Planungsintentionen und –inhalten für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Auf der vorangegangenen Seite sind die aktuellen 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. überbaubare Grundstücksfläche) am damals vorhandenen baulichen Bestand orientierten.

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.

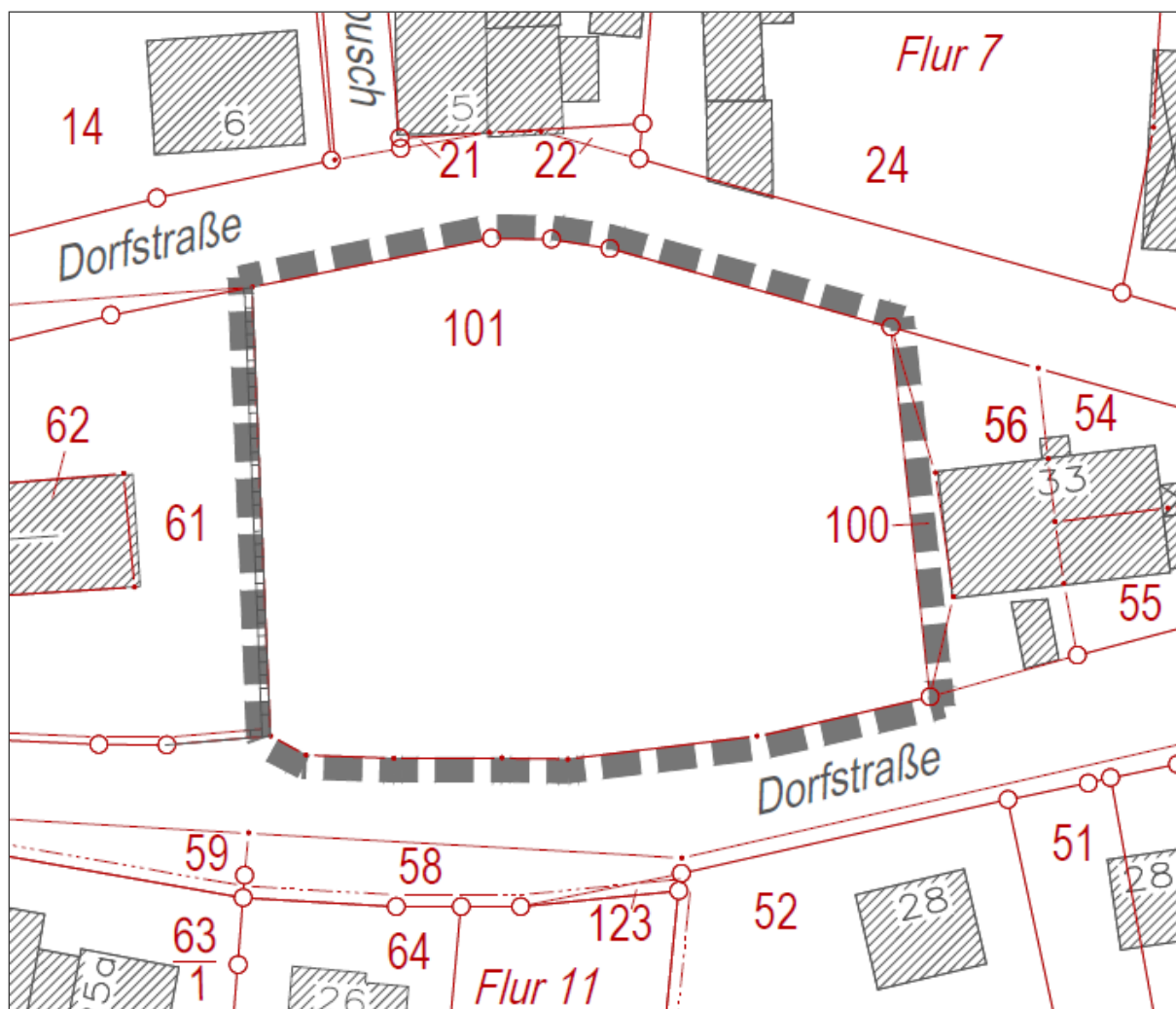


Abb.: Tatsächlich vorhandene Baulichkeiten im Geltungsbereich der 4. Änderung (graue Strichlinie) auf Grundlage der Liegenschaftskarte

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 (B-Plan 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.

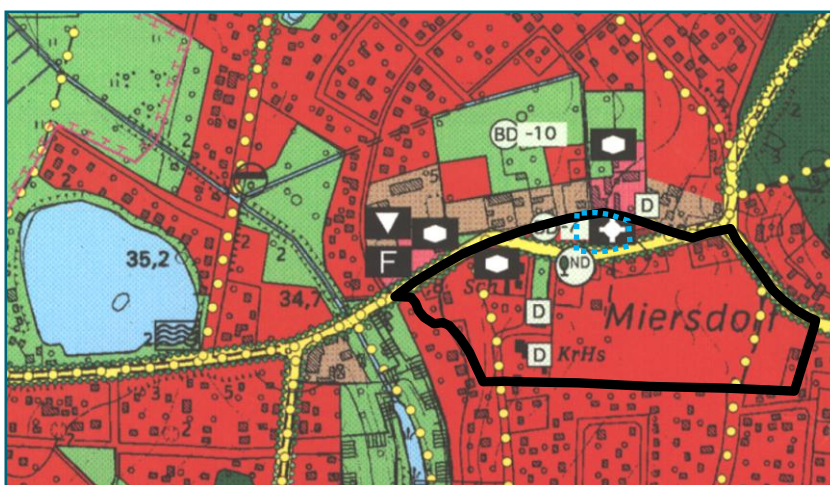


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes Nr. 001 (schwarze durchgezogene Linie) und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes (blaue unterbrochene Linie)

2.3 Denkmalschutz

Bodendenkmalschutz - nachrichtliche Übernahme

Der Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind 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 zu beantragen.

Baudenkmalschutz

Da sich westlich benachbart zum Flurstück 101 das das Einzeldenkmal Dorfkirche Miersdorf befindet, ist – wegen des Umgebungsschutzes – davon auszugehen, dass für bauliche Veränderungen auf dem Flurstück 101 grundsätzlich denkmalrechtliche Erlaubnisse notwendig werden und somit zu beantragen sind.

Die Lage des Änderungsbereiches im Bodendenkmalgebiet und benachbart zum Einzeldenkmal Kirche Miersdorf wird als nachrichtliche Übernahme bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes vermerkt.

3. Planungsintentionen und wesentlicher Planinhalt

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 Dorfer Miersdorf. Die bisher gültigen Festsetzungen waren unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Bestandes auf dem Grundstück getroffen worden, so dass nach dem erfolgten Abbruch aller Baulichkeiten die Festsetzungen an die gemeindlichen städtebaulichen Entwicklungsziele anzupassen sind (vgl. nachfolgende Abbildung).

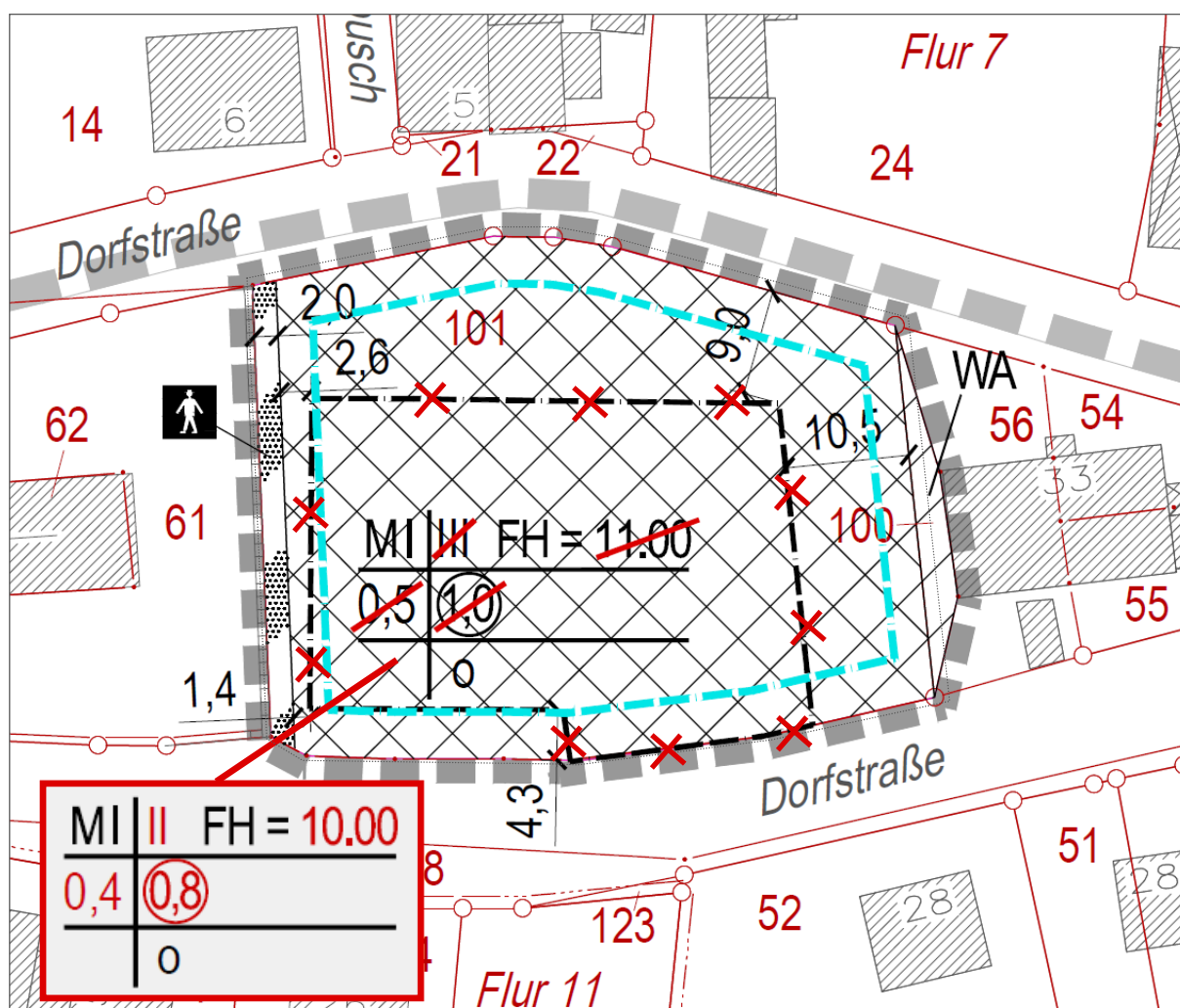


Abb.: Schematische Darstellung der vorgesehenen Planungsänderungen im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 auf Grundlage der zzt. noch geltenden zeichnerischen Festsetzungen; Geltungsbereich der 4. Änderung: dunkelgraue Strichlinie

Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind zurzeit 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.

Die überbaubare Grundstücksfläche und das Maß der baulichen Nutzung sollen angepasst werden, 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) soll die Baugrenze im Norden und Süden des Flurstückes 101 in einem Abstand von etwa 4,0 m von der Dorfstraße festgesetzt werden. Zum östlich benachbarten Grundstück Dorfstraße 36 und zur festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" soll der Abstand der Baugrenze jeweils 3,0 m betragen.

Maß der baulichen Nutzung

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) soll 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 werden. 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 Versiegelung auf dem Dorfanger Miersdorf kann reduziert und eine standortgerechte Nutzungsintensität ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes ermöglicht werden.

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 fußläufigen Nord-Süd-Querungsmöglichkeit des Dorfangers.

**Ersetzung der vorhandenen
Festsetzungen**

Die Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung sollen so vorgenommen werden, 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 werden, 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 werden, dass neben den (geänderten) Festsetzungen des Bebauungsplanes bei baulichen Veränderungen oder Nutzungsänderungen weitere Regelungen zu beachten sind, dazu gehören:

- Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und Ausnahmenvoraussetzungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Brandenburgischem Naturschutzrecht (BbgNatSchAG),
- Baumschutzsatzung der Gemeinde Zeuthen,
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Zeuthen.

Baugestalterische Regelungen

Im weiteren Planverfahren wird entschieden, inwieweit baugestalterische Regelungen (z. B. zur Gestaltung von Fassaden, Dächern, Vorgärten, Einfriedungen) in die Festsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

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.

Grundsätzliche Bewertung der Umweltauswirkungen der 4. Bebauungsplanänderung

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.

Da im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber den bisher gültigen Festsetzungen eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ sowie GFZ, Zahl der Vollgeschosse und Firsthöhe jeweils als Höchstmaß) vorgesehen ist, 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.

4. Planverfahren

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.

Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Als nächste Verfahrensschritte sind die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehen.

5. 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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 I Nr. 257 (BGBl. 2025 I Nr. 257),
- 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]).