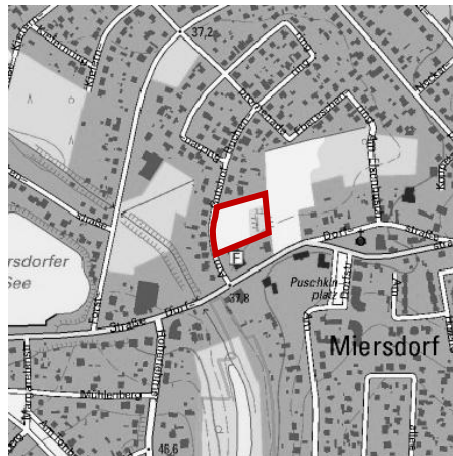


Gemeinde Zeuthen

## Bebauungsplan Nr. 143 "Festwiese Miersdorf"



**Begründung**

**06/2026**

EWS Stadtanierungsgesellschaft mbH

Gemeinde Zeuthen

**Bebauungsplan Nr. 143  
"Festwiese Miersdorf"**

**Begründung**

**06/2026**

**Gemeinde Zeuthen**

Schillerstraße 1, 15738 Zeuthen

☎ 033762 753-0, [gemeinde@zeuthen.de](mailto:gemeinde@zeuthen.de)

**Bearbeitung:**

**ews** Stadtsanierungsgesellschaft mbH

Grünberger Straße 26, 10245 Berlin

☎ 030 293811-0, [info@ews-stadtsanierung.de](mailto:info@ews-stadtsanierung.de)

Juni 2026

## Inhalt

|          |                                                                         |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Veranlassung und Erforderlichkeit</b>                                | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Plangebiet und Planungsziele</b>                                     | <b>4</b>  |
| 2.1      | Räumlicher Geltungsbereich .....                                        | 4         |
| 2.2      | Bestandssituation .....                                                 | 5         |
| 2.3      | Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem<br>Flächennutzungsplan ..... | 8         |
| 2.4      | Planungsziele und Planungskonzeption .....                              | 8         |
| <b>3</b> | <b>Planinhalt und Festsetzungen</b>                                     | <b>11</b> |
| 3.1      | Grünflächen.....                                                        | 11        |
| 3.2      | Fläche für die Abwasserbeseitigung .....                                | 13        |
| 3.3      | Lärmschutz.....                                                         | 13        |
| 3.4      | Pflanz- und Artenschutzfestsetzungen,<br>Umweltbelange .....            | 14        |
| 3.5      | Verkehrerschließung .....                                               | 15        |
| 3.6      | Altlasten.....                                                          | 15        |
| 3.7      | Nachrichtliche Übernahmen .....                                         | 16        |
| 3.8      | Hinweise .....                                                          | 16        |
| 3.9      | Flächenübersicht .....                                                  | 17        |
| <b>4</b> | <b>Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>                               | <b>17</b> |
| <b>5</b> | <b>Planverfahren, Rechtsgrundlagen</b>                                  | <b>17</b> |

## 1 Veranlassung und Erforderlichkeit

### Anlass

Auf der Fläche der Festwiese an der Straße Am Gutshof befanden sich bis in die 1990er-Jahre (Stall-/Scheunen-) Gebäude des ehemaligen Gutshofes Miersdorf, die dann abgebrochen wurden. Im Jahr 2016 wurde in Auswertung eines von Bürgern und Vereinen eingebrachten Einwohnerantrages durch die Gemeindevertretung beschlossen, dass das unbebaute Gelände der Miersdorfer Festwiese aufgrund der sozialen Funktion für die Gemeinde (unter anderem Nutzung für Veranstaltungen wie Osterfeuer und Zirkusaufführungen) von Bebauung freizuhalten und als Festwiese herzurichten und für die Allgemeinheit dauerhaft zu sichern ist. Erste Maßnahmen zum Herrichten der Fläche fanden in den Jahren 2017–2018 statt. Dazu gehörten eine grobe Geländeregulierung, Rasenansaat, Zaunreparaturen und Baumpflegearbeiten.

Da durch die Erweiterung der kommunalen Kita südlich der Dorfstraße ab 2019 der südlich der Gemeindebibliothek dort ursprünglich vorhandene Spiel- und Bolzplatz entfiel, mussten alternative Standorte für diese Nutzungen gesucht werden. Daher ergab sich die Überlegung, auf der Fläche der Festwiese einen Bolzplatz und Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche zu schaffen, da hierfür ein großer Bedarf in Miersdorf besteht und da sich die Fläche der Festwiese dafür als geeigneter Standort anbietet. Die Gemeinde hat daher für die Festwiese Miersdorf mit integriertem Bolzplatz eine Planung beauftragt die den Stand Genehmigungsplanung hat.

Nach Einreichung des Bauantrages zur Umsetzung des Vorhabens Festwiese – inkl. des Ergebnisses der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung – im Mai 2022 wurde der Gemeinde durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald unter Anführung diverser Aspekte und Argumente, die hier nicht wiedergegeben und bewertet werden, mitgeteilt, dass "erhebliche planungsrechtliche Bedenken" gegen das Vorhaben bestünden und angefragt, ob der Bauantrag unter den mitgeteilten Voraussetzungen durch die Gemeinde zurückgezogen wird. Die Gemeinde hat daraufhin den Bauantrag zurückgezogen und sich entschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen, um Planungsrecht gemäß § 10 BauGB für die geplanten Nutzungen zu schaffen. Daher wird der Bebauungsplan für die Fläche der geplanten Festwiese mit Bolzplatz, die auf dem gemeindlichen Flurstück 247, Flur 8, Gemarkung Miersdorf liegt, aufgestellt. Das Aufstellungsverfahren wird gemäß Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

## 2 Plangebiet und Planungsziele

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

### Lage, Geltungsbereich, Größe

Das Bebauungsplangebiet Nr. 143 "Festwiese Miersdorf" der Gemeinde Zeuthen befindet sich im Westen des bebauten Gemeindegebietes, nordwestlich des Dorfkerns Miersdorf an der Straße Am Gutshof. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 247, Flur 8, Gemarkung Miersdorf, welches sich im Eigentum der Gemeinde befindet. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 0,68 ha.

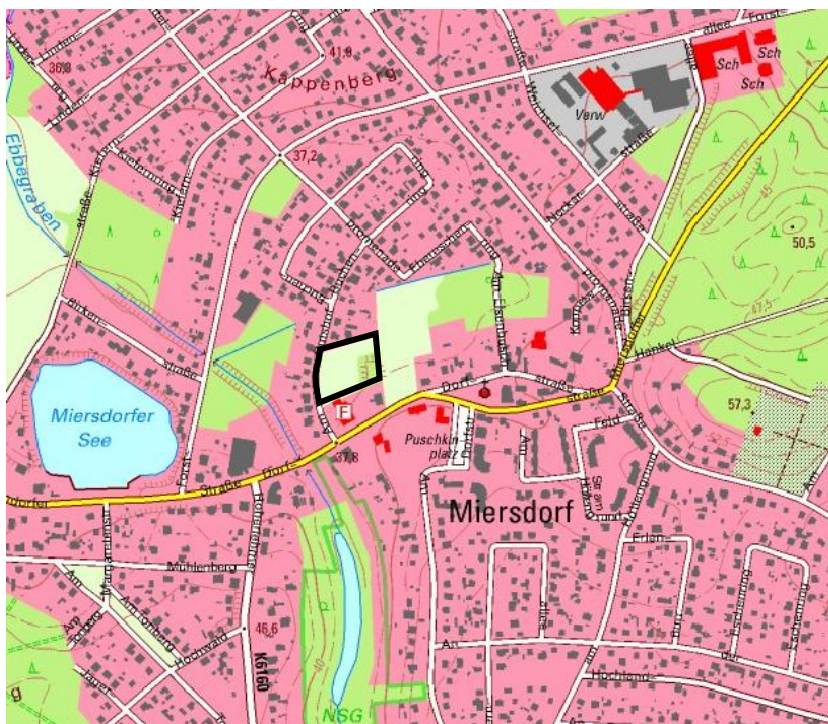


Abb.: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 143  
"Festwiese Miersdorf" (schwarz umrandet)

## 2.2 Bestandssituation

### Nutzungen, Eigentum, Erschließung

Das Bebauungsplangebiet beinhaltet im Wesentlichen die sogenannte Festwiese in Miersdorf, die sich in den vergangenen Jahren zu verschiedenen Anlässen (u. a. jährliches Osterfeuer, gelegentliche Zirkusveranstaltungen) als übergeordneter Gemeinschaftsplatz und Treffpunkt etabliert hat. Außerdem wurde die Festwiese von der Feuerwehr Miersdorf als Übungsfläche und wird gelegentlich von den Kitas sowie von Kindern und Jugendlichen als Spiel- und Tobefläche genutzt. Die Fläche umfasst Teile des ehemaligen Gutshofes Miersdorf, auf der bis in die 1990er-Jahre noch große landwirtschaftliche Nebengebäude des Gutshofes standen.

Die Festwiese stellt sich heute als unbebaute und unversiegelte Wiesen- und Brachfläche mit vereinzeltem Baum- und Strauchbestand in den Randbereichen dar. An der Straße Am Gutshof (auf dem Grundstück der Festwiese) sind ältere und jüngere Pappeln und Ahornbäume vorhanden. Im Norden der Fläche am Übergang zur Wohnbebauung finden sich überwiegend jüngere Nadelbäume und im Nordwesten Laubbäume (Weide, Walnuss, Kastanie Ahorn). Im Südosten des Plangebietes, nördlich an das Grundstück des Jugendclubs Zeuthen (Flurstück 114/2) anschließend, liegt eine gegenüber dem umgebenden Niveau etwa 4 m höher gelegene aufgeböschte Fläche, auf der sich dichter Laubbaum- und Strauchbestand befindet. Diese Fläche besitzt einen hohen ökologischen Wert, auch hinsichtlich des Artenschutzes für Flora und Fauna und ist überwiegend eingezäunt.

Es handelt sich bei der Festwiese bzw. bei dem Bebauungsplangebiet um eine kommunale Fläche. Ebenso befinden sich die südlich gelegenen und an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke der Feuerwehr Miersdorf (Dorfstraße 13) und des Jugendclubs (Dorfstraße 12) im Eigentum der Gemeinde, wobei die zum Jugendclub gehörende nördlich anschließende Freifläche Be-

standteil des Geltungsbereiches ist. Zusammen mit den gegenüber auf der südlichen Straßenseite der Dorfstraße sowie auf dem Dorfanger gelegenen öffentlichen Nutzungen (zwei Kitas, Bibliothek, evangelische Kirche) stellt dieser Bereich einen Schwerpunkt an Gemeinbedarfsnutzungen im Gemeindegebiet, speziell im Ortsteil Miersdorf, dar.

Die sonstigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes betreffen vorrangig Wohnnutzungen auf Einfamilienhausgrundstücken und zwar westlich der Dorfstraße und nördlich an das Plangebiet angrenzend. Im Osten schließt sich das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 142 "Dorfstraße 8-11" (im Aufstellungsverfahren) an. Hier soll im Wesentlichen auf bisher unbebauten Flächen Planungsrecht für Wohnbebauung mit einer Unterlagerung durch einen Supermarkt geschaffen werden.

Das Bebauungsplangebiet ist erschlossen durch die Straße Am Gutshof mit einer Straßenfrontlänge Am Gutshof an der westlichen Grundstücksseite von rund 88 m. In dieser Straße liegen alle Medien der technischen Versorgung an.



Abb.: Bestandssituation  
(Plangrundlage: Lageplan vom 01.02.2022 ÖbVI Jursa - Umpfenbach)

## Biotopkartierung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nördlich des Dorfangers Miersdorf und ist zzt. nicht baulich genutzt. Im Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 143 "Festwiese Miersdorf" (19.03.2023) erfolgte eine Biotopzuordnung auf Grundlage einer Vorort-Erfassung der erkennbaren Strukturen und Pflanzenarten.



Abb.: Plangebiet (Grenze rot) und festgestellte Biotope (weiß), ehemalige Brandstelle punktiert

(Quelle: Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 143 "Festwiese Miersdorf", 19.03.2023, UWEG Ingenieure & Analytik GmbH)

| Nr. | Kartiereinheit (Bezeichnung)                                                                        |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte und ruderalisierte Ausprägung          |
| 2   | Artenarmer Zier-/Parkrasen, weitgehend ohne Bäume                                                   |
| 3   | Feldgehölze frischer und/oder reicher Standorte                                                     |
| 4   | Solitärbäume und Baumgruppen, überwiegend nicht heimische Baumarten, überwiegend Altbäume (Pappeln) |
| 5   | Einschichtige oder kleine Baumgruppe (vier Fichten)                                                 |
| 6   | Einschichtige oder kleine Baumgruppe (Kirsche, Rosskastanie)                                        |
| 7   | PHS Anpflanzung von Sträuchern (> 1m Höhe)                                                          |
| 8   | Anpflanzung von Sträuchern (> 1m Höhe)                                                              |

Tab.: Im Bebauungsplangebiet nachgewiesene Biotoptypen

(Quelle: Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 143 "Festwiese Miersdorf", 19.03.2023, UWEG Ingenieure & Analytik GmbH)

Während der durchgeführten Kartierungen wurden keine geschützten Biotope oder FFH-Lebensraumtypen nachgewiesen. Auch der Vegetations- und Artenbestand im Biotop Nr. 3 (Garten des Jugendclubs Zeuthen auf der aufgeschütteten Fläche) erfüllt in Bezug auf seine Ausprägung nicht z. B. die Kriterien eines geschützten Feldgehölzes, da es sich auf dem anthropogen überprägten Standort nicht um die Restbestockung einer natürlichen Waldgesellschaft handelt und auch nicht die Einstufungskriterien von Gebüsch oder Wäldern trockenwarmer Standorte.

## 2.3 Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

### Ziele der Raumordnung

Maßgebliche Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR):

- Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete,
- Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR: Lage im Gestaltungsraum Siedlung,
- Ziel 1 RegPI-GSP: Zeuthen ist Grundfunktionaler Schwerpunkt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung diese maßgeblichen Ziele mitgeteilt und bestätigt, dass die mit dem Bebauungsplan verfolgte Planungsabsicht den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen ist die Fläche des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt. In der verbindlichen Bauleitplanung ist es möglich, innerhalb der gemischten Baufläche kleinteilige Grün- und Sportflächen zu entwickeln. Das Entwicklungsgebot bleibt gewahrt. Insofern kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit genehmigungs- und anzeigefrei.

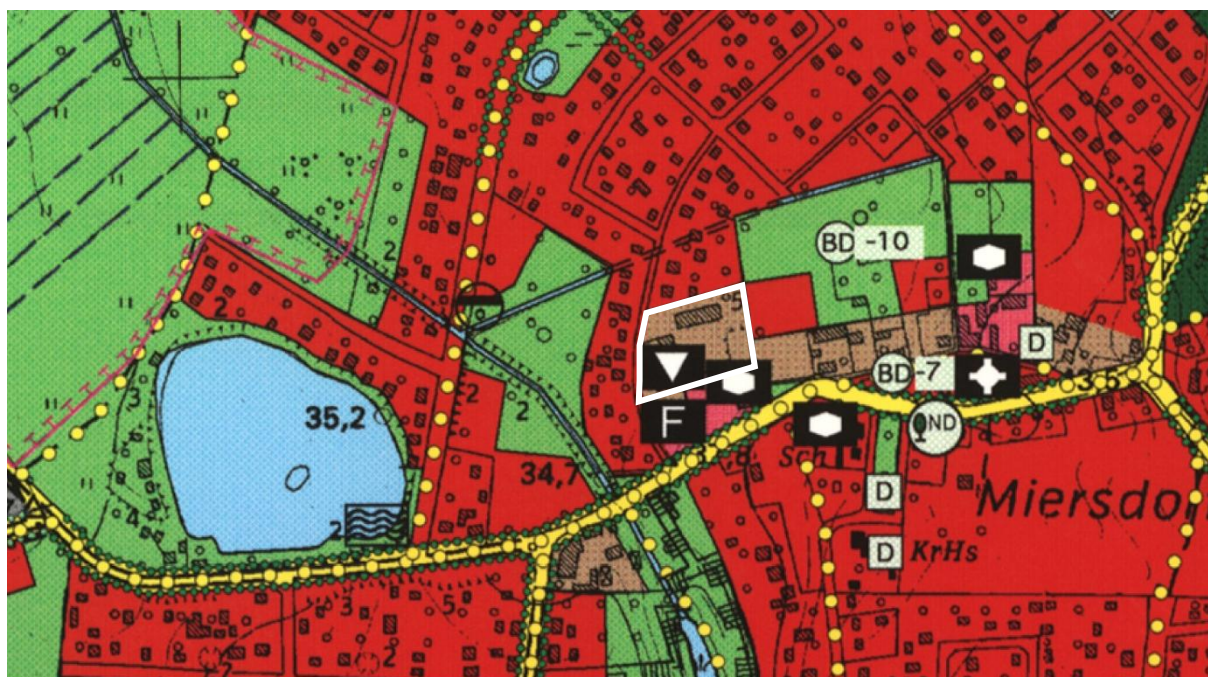


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes

## 2.4 Planungsziele und Planungskonzeption

### Planungsziele

Die Gemeindevertretung hat am 14.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 "Festwiese Miersdorf" beschlossen. Das wesentliche Planungsziel des Bebauungsplanes besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gestaltung und Nutzung der Festwiese Miersdorf mit integriertem Bolzplatz an der Straße Am Gutshof nördlich der Feuerwehr Miersdorf.

Von der Straße Am Gutshof zur östlich benachbarten Fläche des geplanten Wohngebäudes mit Supermarkunterlagerung (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 142 "Dorfstraße 8-11"; zzt. in Aufstellung) soll über den nördlichen Teil der Festwiese eine Wegeverbindung (Fußgänger, Radfahrer) optional ermöglicht werden.

#### **Wesentlicher Planinhalt, geplante Festsetzungen**

Die Fläche des Bebauungsplanes wird überwiegend als öffentliche Grünflächen mit entsprechender Separierung der Teilflächen sowie als private Grünfläche (Gartenfläche des Jugendclubs Zeuthen) festgesetzt, um die nachfolgend aufgeführten Nutzungen zu ermöglichen:

- öffentliche Grünfläche/Festwiese überwiegend als einfache Rasenfläche,
- öffentliche Grünfläche/Bolzplatz mit wassergebundener Decke und angelegte Sport- und Spielflächen mit Fallschutzkies und Pflaster für Kletterwand, Tischtennisplatte, Basketballkorb/-spielfläche sowie Rasenflächen inklusive flacher Versickerungsmulden; für die Einrichtung des Bolzplatzes sind einzelne Baumfällungen erforderlich (überwiegend Pappeln);
- Lärmschutzwand (4 m hoch) an der nördlichen und westlichen Grenze des Bolzplatzes als Lärmschutz, insbesondere zu den westlich und nördlich benachbarten Wohnnutzungen,
- an der straßenseitigen Seite (Am Gutshof) der Lärmschutzwand Anböschung und Bepflanzung der Böschung mit Sträuchern sowie Bepflanzung der Lärmschutzwand mit Rankpflanzen,
- öffentliche Grünfläche/BMX-Strecke im Norden des Plangebietes (Umsetzung ist durch Bodenmodellierung und Gestaltung durch Kinder und Jugendliche, die die Strecke nutzen, vorgesehen),
- Sicherung der ökologisch hochwertigen (aufgeböschten) Fläche mit Baum- und Strauchbestand nördlich des Jugendclubs (hinsichtlich der Nutzung eine private Grünfläche) als ruhige, durch Umzäunung geschützte Grünfläche,
- Baumneupflanzungen an der Straße am Gutshof, auch als Ersatz für erforderliche Baumfällungen im Bereich des geplanten Bolzplatzes und der Festwiese,
- Ermöglichung einer potenziellen Wegeverbindung (Fußgänger/Radfahrer) von der Straße Am Gutshof zur östlich benachbarten Fläche des geplanten Wohngebäudes mit Supermarkunterlagerung (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 142 "Dorfstr. 8-11"; zzt. in Aufstellung) im nördlichen Teil der Festwiese.

Weitere geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes inklusive von Aspekten der Umsetzung des Bebauungsplanes betreffen:

- Begrenzung der Nutzungsdauer des werktags auf 09:00 - 20:00 Uhr und an Sonntagen auf 8 Stunden zwischen 09:00 - 13:00 und/oder 15:00 - 20:00 Uhr als Lärmschutzmaßnahme,
- Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen als Ersatz potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten diverser Fledermausarten und höhlenbrütender Zugvögel (entsprechend Artenschutzfachbeitrag),
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen bezüglich des Artenschutzes (u. a. Bauzeitenregelung für Rodungsarbeiten; Markierung oder Rettungs Umsiedlung eines gefundenen Waldameisennestes im Plangebiet; ökologische Baubegleitung).

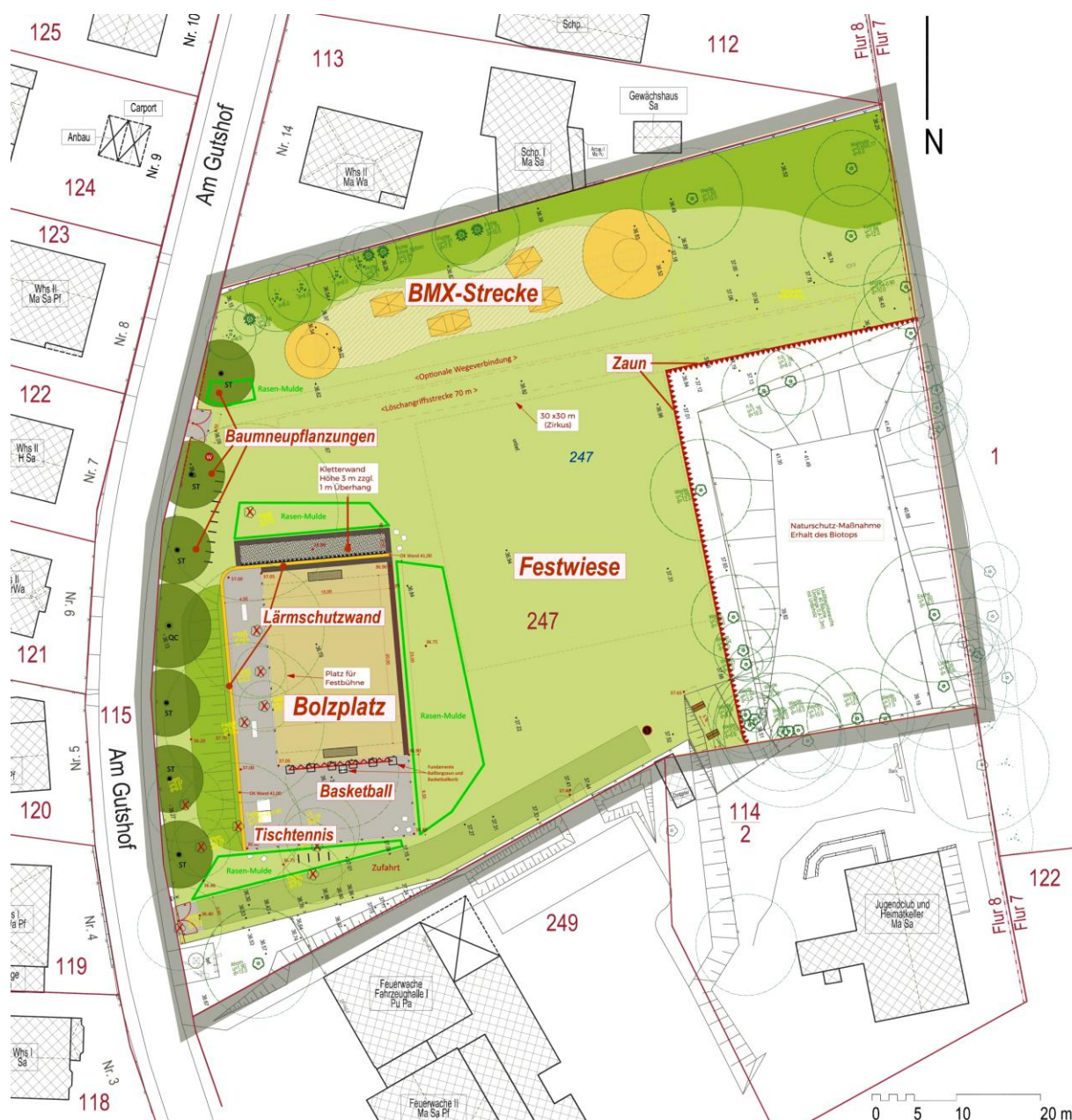


Abb.: Gestaltungskonzept Festwiese Miersdorf mit Bolzplatz und BMX-Strecke  
(Quelle: Genehmigungsplanung Festwiese und Bolzplatz, Büro Stadt Land BREHM, Königs Wusterhausen, 03/2022 im Auftrag der Gemeinde Zeuthen)

### Technische Erschließung

Alle Medien der technischen Erschließung sind in der Straße Am Gutshof vorhanden. Insofern bestehen dort die Anschlussmöglichkeiten an das Trinkwassernetz und an die Elektroenergieversorgung für erforderliche Anschlüsse zur Versorgung der öffentlichen Grünflächen.

### Niederschlagsentwässerung

Im Zuge der Bauantragstellung im Jahr 2022 wurde für die gemeindlichen Vorhaben auf den im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen auch die Niederschlagswasserbewirtschaftung bearbeitet und der Nachweis der ordnungsgemäß möglichen Niederschlagsentwässerung inklusive des Überflutungsnachweises geführt und mit dem Bauantrag eingereicht. Dabei wurde u. a. zurückgegriffen auf:

- Baugrund-Gutachten vom 11.08.2021 (Anlage des Bauantrages),
- Boden- und Grundwasseruntersuchungen auf dem Altstandort der LPG Tierproduktion in Zeuthen/Miersdorf vom 21.12.2009.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen "Bolzplatz" (maßgeblich) und "Festwiese" sind flache Versickerungsmulden (zwischen 6 und 11 cm tief) vorgesehen, die horizontal hergestellt werden sollen, um den gewünschten Einstau und eine gleichmäßige Befüllung der Mulden zu sichern. Die Mulden sollen mit 10 cm Oberboden abgedeckt und mit Rasen begrünt werden und erfüllen hinsichtlich der errechneten Tiefe auch die Anforderungen bei Starkregenereignissen.

Bei der erneuten Bauantragstellung sind die Unterlagen zur Niederschlagsentwässerung an die aktuellen allgemein anerkannten Regeln der Technik anzupassen.

Da es sich um kommunale Flächen und öffentliche Grünflächen handelt, sind Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Niederschlagsentwässerung erforderlich und werden demzufolge nicht getroffen.

#### **Ermittlung erforderlicher Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Bei der Ermittlung und Zusammenstellung erforderlicher zeichnerischer und textlicher Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Planungsziele und -intentionen ebenso berücksichtigt, wie folgende Aspekte:

- Es handelt sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bestand und in Zukunft um eine Fläche der Gemeinde (Eigentümerin und Plangeberin).
- Ein Mindestmaß an erforderlicher Flexibilität für die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist zu berücksichtigen - trotz der bereits vorliegenden Genehmigungsplanung (als Grundlage für den 2022 gestellten Bauantrag) hinsichtlich der öffentlichen Grünflächen, die gleichwohl eine Grundlage für die Ziele des Bebauungsplanes bildet.
- Es gilt das grundsätzliche Gebot der planerischen Zurückhaltung bei Bebauungsplanfestsetzungen, das zu beachten ist.

### **3 Planinhalt und Festsetzungen**

#### **3.1 Grünflächen**

Im Bebauungsplan werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Die drei öffentlichen Grünflächen bilden nutzungsseitig eine zusammengehörende Einheit und werden nur hinsichtlich des unterschiedlichen Charakters bzw. der unterschiedlichen Schwerpunktnutzungen durch das Planzeichen "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung" voneinander getrennt.

#### **Öffentliche Grünfläche "Festwiese"**

Der zentrale Bereich mit Anbindung an die Straße Am Gutshof und einer Flächengröße von 3.344 m<sup>2</sup> wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Festwiese" festgesetzt. Sie soll als weitgehend rasenbestandene Fläche gestaltet werden und dient der Nutzung für temporäre Veranstaltungen wie Osterfeuer, Zirkusvorführungen, Konzerte, Feuerwehrfeste, sonstige Veranstaltungen, was in der **textlichen Festsetzung Nr. 1** erläuternd geregelt ist.

#### **Öffentliche Grünfläche "Bolzplatz"**

Eine Fläche an der Straße Am Gutshof mit einer Flächengröße von 3.344 m<sup>2</sup> wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Bolzplatz" festgesetzt. Auf dieser Fläche sollen neben den Rasen-, Strauch- und Baum-

flächen, wobei die Rasenflächen teilweise als flache Versickerungsmulden gestaltet werden, u. a. ein Bolzplatz, Klettermöglichkeiten (Kletterwand), eine Tischtennisplatte und ein Basketballkorb mit kleiner Spielfläche eingeordnet werden. Die Fläche soll außerdem zu speziellen Veranstaltungen für eine Bühne im Zusammenhang mit der benachbart festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Festwiese" nutzbar sein. Dies ist in der **textlichen Festsetzung Nr. 2** erläuternd geregelt. Auf der Fläche wird auch eine 4 m hohe Lärmschutzwand errichtet mit Orientierung nach Westen (zur Straße am Gutshof) und nach Norden zum Schutz der umgebenden Wohnnutzungen vor Freizeitlärm (vgl. Abschnitt 3.3).

#### **Öffentliche Grünfläche "BMX-Strecke"**

Im Norden des Flurstückes 247 wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Festwiese" eine 528 m<sup>2</sup> große Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "BMX-Strecke" festgesetzt. Diese Fläche dient der Anlage und Nutzung einer von Rasenflächen umgebenden BMX-Strecke, was in der **textlichen Festsetzung Nr. 3** erläuternd geregelt wird. Die BMX-Strecke soll durch Bodenauffüllung nach freier Gestaltung durch die Nutzer hergestellt werden. Eine eigene Erschließung (Lage an einer öffentlichen Verkehrsfläche) benötigt diese öffentliche Grünfläche nicht, da sie im Zusammenhang mit der öffentlichen Grünfläche "Festwiese" steht und über diese erschlossen ist.

#### **Private Grünfläche "Naturgarten"**

Die zum Jugendclub Zeuthen in der Dorfstraße 12 gehörende und nördlich an das Flurstück 114/2 anschließende Fläche mit einer Größe von 1.343 m<sup>2</sup> wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturgarten" festgesetzt. Sie soll künftig als weitgehend naturbelassener Bereich dienen unter Erhalt und Pflege des überkommenen Baum- und Strauchbestandes auf der aufgeböschten Fläche und als Naturerfahrungsraum ausschließlich durch den benachbarten Jugendclub Zeuthen genutzt werden. Dies ist in der **textlichen Festsetzung Nr. 4** erläuternd geregelt.

#### **Einfriedung**

Um die zurückhaltende Nutzung des Gartenbereiches des Jugendclubs Zeuthen als Naturerfahrungsraum ausschließlich durch den Jugendclub zu sichern, wird diese Fläche nicht nur als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturgarten" festgesetzt, sondern es wird mit der **textlichen Festsetzung Nr. 5** auch die Einfriedung der Fläche nach Norden, Westen und Osten (mit geringfügig anderem Verlauf als im Bestand) unterhalb der Böschungsfüße durch einen blickdurchlässigen 1,7 bis 1,8 m hohen Zaun (z. B. Metall- oder Holzzaun mit senkrechter Lattung oder Maschendrahtzaun) festgesetzt. Der Zaun ist kleintierfreundlich derart zu gestalten, dass ein Abstand von 10 cm zwischen Boden und beginnenden Zaunfeldern eingehalten wird. Bei der Festsetzung handelt es sich formal um eine bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 9 BbgBO.

#### **Oberflächenbefestigung, Bodenversiegelung**

Zur Sicherung einer möglichst geringfügigen Neuversiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in den **textlichen Festsetzungen Nr. 6 und Nr. 7** Regelungen zur Gestaltung erforderlicher Wege, Zufahrten und Spielflächen in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Festwiese" und "Bolzplatz" getroffen, die auf die vorliegende Genehmigungsplanung inklusive der Planung der Niederschlagsentwässerung abgestimmt sind. Unter anderem wird ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen und Zufahrten sowie Spielflächen geregelt.

### 3.2 Fläche für die Abwasserbeseitigung

#### Abwasserpumpwerk

In der südwestlichen Ecke des Bebauungsplangebietes befindet sich an der Straße Am Gutspark ein (unterirdisches) Abwasserpumpwerk des örtlichen Entsorgers. Da davon auszugehen ist, dass das Abwasserpumpwerk längerfristig Bestand haben wird, wird diese 38 m<sup>2</sup> große Fläche des Abwasserpumpwerkes im Bebauungsplan als Fläche für die Abwasserentsorgung mit der Zweckbestimmung "Abwasserpumpwerk" festgesetzt.

### 3.3 Lärmschutz

#### Schalltechnische Untersuchung

Unter Einbeziehung der durch das Landesamt für Umwelt mitgeteilten Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde eine schalltechnische Untersuchung als Grundlage für die Bewertung der Lärmauswirkungen der Planung und für abzuleitende Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen im Plangebiet und zum Lärmschutz erarbeitet. Grundlage für die Erarbeitung bildete die bereits vorliegende, im Auftrag der Gemeinde erarbeitete Schalltechnische Untersuchung vom 28.07.2021, die Bestandteil der Unterlagen zum Antrag auf Baugenehmigung war und auf die Belange des B-Planes angepasst und entsprechend überarbeitet wurde (Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 143 "Festwiese Miersdorf" der Gemeinde Zeuthen.- HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, 14.02.2025).

#### Festsetzungen und Hinweise zum Lärmschutz

Neben den Auswirkungen des Freizeitlärms durch die geplanten Nutzungen in den öffentlichen Grünflächen auf die vorhandenen umgebenden Wohnnutzungen wurden auch die Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung östlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet im Bereich des geplanten Wohngebäudes mit Supermarkunterlagerung (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 142 "Dorfstr. 8-11"; zzt. in Aufstellung) geprüft.

Im Ergebnis wurde in der schalltechnischen Untersuchung festgestellt, dass die in den öffentlichen Grünflächen geplanten Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche unter Berücksichtigung folgender Schallschutzkonzepte nach der Freizeitlärmrichtlinie des Landes Brandenburg schalltechnisch verträglich sind:

- Zeichnerische und textliche Festsetzung: Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von ca. 4 m und einer Länge von ca. 21 m für den nördlich des Bolzplatzes gelegenen Teil der Lärmschutzwand sowie einer Länge von ca. 32 m für den westlich des Bolzplatzes gelegenen Teil der Lärmschutzwand. Dies wird im Bebauungsplan durch die zeichnerische Festsetzung "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen – Lärmschutzwand" in Verbindung mit der **textlichen Festsetzung Nr. 9** gesichert.
- Hinweis: Begrenzung der Nutzungsdauer des Bolzplatzes auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Bolzplatz" auf 8 Stunden (09:00 – 20:00 Uhr) werktags und an Sonntagen auf 8 Stunden zwischen 09:00 – 13:00 oder 15:00 – 20:00 Uhr. Das wird unter dem **Hinweis Nr. 3** im Anschluss an die textlichen Festsetzungen festgehalten.
- Hinweis: Begrenzung der Nutzungsdauer der BMX-Strecke auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "BMX-Strecke" auf 11 Stunden (09:00 – 20:00 Uhr) werktags und auf 9 Stunden sonntags zwischen 09:00 – 13:00 oder 15:00 – 20:00 Uhr. Das wird ebenfalls unter dem **Hinweis Nr. 3** im Anschluss an die textlichen Festsetzungen festgehalten.

- Hinweis: Regelung zu seltenen Ereignissen: Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Festwiese" im Zusammenhang mit der festgesetzten öffentlichen Grünfläche "Bolzplatz" finden gelegentliche Veranstaltungen wie das Osterfeuer oder Schlagerpartys statt. Als maßgebliche geräuschintensive Veranstaltung wurde ein Freiluftkonzert mit technischer Unterstützung (zwei Lautsprecher) untersucht. Zur Einhaltung der Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für seltene Ereignisse ist die folgende Begrenzung der Lautsprecherpegel erforderlich:
  - 111,0 dB(A) im Tageszeitraum,
  - 96,0 dB(A) im Nachtzeitraum.

Für Veranstaltungen an denen eine höhere Geräuschemission benötigt wird, ist eine Sondergenehmigung zu beantragen. Eine Sonderregelung kann bei Veranstaltungen in Kraft treten, wenn diese selten stattfinden und eine hohe Standortgebundenheit oder soziale Adäquanz und Akzeptanz aufweisen. Die zuständige Behörde hat dann im Einzelfall unter Berücksichtigung von Schutzbedürftigkeit und Sensibilität des Einwirkbereichs die Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit zu prüfen.

Diese erforderlichen Regelungen zu seltenen Ereignissen sind ebenfalls unter dem Hinweis Nr. 3 im Anschluss an die textlichen Festsetzungen festgehalten.

### 3.4 Pflanz- und Artenschutzfestsetzungen, Umweltbelange

#### Fläche zum Anpflanzen von Bäumen

Gemäß dem Konzept zur Gestaltung im Bauantrag aus dem Jahr 2022 ist die Rodung von insgesamt 11 Bäumen (überwiegend Pappeln) im Bereich der nun im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen "Bolzplatz" und "Festwiese" erforderlich.

Bestandteil des Gestaltungskonzeptes ist daher die Pflanzung von insgesamt 7 Bäumen straßenbegleitend zur Straße Am Gutshof aber auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Festwiese" und "Bolzplatz". Dieser Bereich wird im Bebauungsplan zeichnerisch als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt mit der Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 10 zu geeigneten Baumarten als Empfehlung. Die quasi straßenbegleitende Anpflanzung von großkronigen Bäumen wird einen Gewinn für das Ortsbild darstellen.

#### Pflanzungen im Bereich der Lärmschutzwand

Abgeleitet aus dem Gestaltungskonzept gemäß Bauantrag aus dem Jahr 2022 soll die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9. (a) zu errichtende Lärmschutzwand an der parallel der Straße Am Gutshof verlaufenden und zur Straßenfläche weisende Wandfläche auf mindestens 75 % der Wandlänge mit einer mindestens 1,2 m hohen Böschung versehen werden, die mit standortgerechten Sträuchern bepflanzt werden soll. Diese Regelung wird in der textlichen Festsetzung Nr. 11 festgelegt.

Außerdem soll die über der Böschung liegende Lärmschutzwand straßenseitig an der Straße Am Gutshof auf mindestens 75 % der Wandlänge mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen begrünt werden, was ebenfalls in der textlichen Festsetzung Nr. 11 geregelt wird.

Auch die textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11 dienen der positiven Gestaltung des Ortsbildes.

#### **Baumschutzsatzung**

Hinsichtlich der Umsetzung des Bebauungsplanes ist zu beachten, dass - unabhängig von den Pflanzfestsetzungen des Bebauungsplanes – die Baumschutzsatzung der Gemeinde Zeuthen auch im Bebauungsplangebiet gilt und im Falle der Beseitigung durch die Satzung geschützter Bäume, Großsträucher und Hecken anzuwenden ist.

#### **Festsetzungen zum Artenschutz**

Abgeleitet aus dem "Artenschutzfachbeitrag – Bebauungsplan Nr. 143 'Festwiese Miersdorf'", UWEG Ingenieure & Analytik GmbH, 19.09.2023 sind aufgrund von verlorengehenden Quartieren im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel textliche Festsetzungen zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu treffen:

- Schaffung von 3 Fledermaus-Spaltenkästen für Kleinfledermäuse an umliegenden Bäumen oder Waldbereichen sowie Hausfassaden unter fachlicher Anleitung,
- Schaffung von insgesamt 6 Nistkästen (je 2) für Baumläufer, Höhlenbrüter und Nischenbrüter unter fachlicher Anleitung.

Diese Maßnahmen werden in den **textlichen Festsetzungen Nr. 12 und 13** geregelt.

#### **Umweltbelange**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Trotz Verzicht auf die Umweltprüfung wurden die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen berücksichtigt und in die Planaufstellung/ Abwägung einbezogen. Die wesentlichen Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes betreffen:

- Biotoperfassung und -bewertung vgl. Pkt. 2.2,
- Niederschlagswasserbewirtschaftung: vgl. Pkt. 2.4,
- Lärmschutz: vgl. Pkt. 3.3,
- Pflanzfestsetzungen, Artenschutz: vgl. Pkt. 3.4.

### **3.5 Verkehrserschließung**

#### **Straßenbegrenzungslinie**

Da die Straße Am Gutshof selbst nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, sondern diesen auf der westlichen Seite begrenzt, muss zur Klarstellung in der **textlichen Festsetzung Nr. 8** festgesetzt werden, dass die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zwischen den in der Planzeichnung festgelegten Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie ist. Denn über die Straße Am Gutshof sind die öffentlichen Grünflächen erschlossen.

### **3.6 Altlasten**

#### **Altlastenverdacht/ Altstandort**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flurstück 247) ist im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald als altlastverdächtige Fläche bzw. Altstandort unter der Bezeichnung "Ehemalige LPG Tierproduktion, Zeuthen/ Miersdorf", Gemarkung Miersdorf, Flur 8, Flurstück 247 enthalten.

Diese Fläche besitzt nach Auskunft der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (Altlastenkatasterauskunft vom 15.11.2021) auf Grund vorliegender Untersuchungen nur ein geringes Gefährdungspotential für den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser. Und für den Gefährdungspfad Boden-Mensch im Nutzungsszenario "Kinderspielflächen" und "Wohngebiete" konnten keine Prüfwertüberschreitungen festgestellt werden.

Somit kann die Umsetzung des Bebauungsplanes – bei enger Einbindung der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde – erfolgen.

### 3.7 Nachrichtliche Übernahmen

#### Bodendenkmal, Altlast

In den Bebauungsplan werden nachrichtlich übernommen:

- die Lage des gesamten Bebauungsplangebietes innerhalb des Bodendenkmals Nr. 12450 "Siedlung Urgeschichte, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Kirche deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit, Friedhof deutsches Mittelalter, Friedhof Neuzeit",
- die den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffende und im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald enthaltene altlastverdächtige Fläche bzw. der Altstandort gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG: Registernummer 0329610550, Bezeichnung "Ehemalige LPG Tierproduktion, Zeuthen/ Miersdorf", Gemarkung Miersdorf, Flur 8, Flurstück 247.

Diese beiden nachrichtlichen Übernahmen werden, da jeweils das gesamte Plangebiet betroffen ist, nicht auf der Planzeichnung, sondern im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter "Nachrichtliche Übernahmen" wiedergegeben.

### 3.8 Hinweise

Unter dem Punkt "Hinweise" im Anschluss an die textlichen Festsetzungen und die nachrichtlichen Übernahmen sind der Hinweis auf die gemeindliche "Baumschutzsatzung", Hinweise zum Artenschutz sowie Hinweise zum Lärmschutz enthalten.

Die Hinweise zum Artenschutz sind dem Artenschutzfachbeitrag vom 19.09.2023 entnommen und betreffen die Bauzeitenregelung bezüglich Rodungs- und Baumaßnahmen (außerhalb der Brutzeit von Brutvögeln), den Umgang mit einem 2023 aufgefundenen Waldameisennest im Bereich der privaten Grünfläche "Naturgarten" sowie die Empfehlung der Durchführung bzw. Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung im Rahmen der Ausführungsplanung, der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im zur Durchführung der Kontrolle und Dokumentation der Artenschutzmaßnahmen.

Die Hinweise zum Lärmschutz betreffen erforderliche Begrenzungen der Nutzungsdauer auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bolzplatz" sowie "BMX-Strecke" und außerdem die erforderlichen Maßnahmen bei seltenen Ereignissen (Veranstaltungen wie Osterfeuer etc.) auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Festwiese" und "Bolz-

platz" in Bezug auf die Begrenzung der Lautsprecherpegel sowie in Bezug auf ggf. erforderliche Sondergenehmigungen.

Grundlage dieser erforderlichen Regelungen ist die Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 143 "Festwiese Miersdorf" der Gemeinde Zeuthen.-HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, 14.02.2025.

### 3.9 Flächenübersicht

#### Flächenangaben nach festgesetzten Nutzungen

Die nachfolgende Übersicht enthält die im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen:

|                                         |                            |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| <u>Grünflächen:</u>                     | <u>6.789 m<sup>2</sup></u> |
| ▪ dav. öffentliche Grünflächen:         | 5.446 m <sup>2</sup>       |
| – öffentliche Grünfläche "Festwiese":   | 3.344 m <sup>2</sup>       |
| – öffentliche Grünfläche "Bolzplatz":   | 1.574 m <sup>2</sup>       |
| – öffentliche Grünfläche "BMX-Strecke": | 528 m <sup>2</sup>         |
| ▪ dav. private Grünflächen:             | 1.343 m <sup>2</sup>       |
| – private Grünfläche "Naturgarten":     | 1.343 m <sup>2</sup>       |
| <u>Fläche für Abwasserentsorgung:</u>   | <u>38 m<sup>2</sup></u>    |
| – Abwasserpumpwerk:                     | 38 m <sup>2</sup>          |
| <u>Gesamtfläche Bebauungsplan:</u>      | <u>6.827 m<sup>2</sup></u> |

*(Hinweis: Das Flurstück 247 der Flur 8 der Gemarkung Miersdorf, das den Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst, hat laut Liegenschaftskataster eine Flächengröße von 6.824 m<sup>2</sup>, die somit minimal von der ermittelten Fläche laut der Grundkarte des Bebauungsplanes – Vermessung – abweicht.)*

## 4 Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Umsetzung des gemeindlichen Vorhabens "Festwiese und Bolzplatz Miersdorf" im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen wurde bereits 2022 nach Abschluss des eingeleiteten Baugenehmigungsverfahrens anvisiert und soll nun nach Abschluss des durch den Landkreis Dahme-Spreewald geforderten Bebauungsplanverfahrens und Rechtskraft des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

## 5 Planverfahren, Rechtsgrundlagen

#### Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes behandelt eine Maßnahme der Innenentwicklung, da das Plangebiet sich innerhalb des Siedlungsgebietes befindet und auch im Übrigen die unter § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt (u. a. weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche, keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter). Daher wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Trotz Verzicht auf die Umweltprü-

fung sind die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen (vgl. u. a. Abschnitte 2.2, 3.3, 3.4 und 3.7).

Im Planverfahren wurde trotz Aufstellung im beschleunigten Verfahren nicht auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) verzichtet, obwohl das möglich wäre.

#### **Aufstellungsbeschluss**

Am 14.02.2023 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss sowie die Durchführung des Planverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wurden im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen vom 01.11.2023 öffentlich bekanntgemacht.

#### **Fachgutachten**

Bereits für die erfolgte Bauantragsstellung wurde für die Umsetzung der Planung 2021 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Als Grundlage für die Festsetzungen und für die Umsetzung des Bebauungsplanes wurde diese schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung von Hinweisen des Landesamtes für Umwelt zum Vorentwurf des Bebauungsplanes überarbeitet und für den Bebauungsplan neu erstellt (Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 143 "Festwiese Miersdorf" der Gemeinde Zeuthen.- HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, 14.02.2025).

Außerdem wurde im Auftrag der Gemeinde Zeuthen der "Artenschutzfachbeitrag – Bebauungsplan Nr. 143 'Festwiese Miersdorf'", UWEG Ingenieure & Analytik GmbH, 19.09.2023 erarbeitet, der die Grundlage für Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Artenschutz bildet.

#### **Frühzeitige Beteiligungsverfahren und Abwägung**

Zwar sind in einem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung die frühzeitigen Beteiligungsverfahren entbehrlich, im Sinne einer schrittweisen und zielgerichteten Herangehensweise wurden die frühzeitigen Beteiligungsverfahren für diesen Bebauungsplan dennoch durchgeführt. Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes (11/2023) wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen am 01.11.2023 vom 20.11.2023 bis 20.12.2023 im Amt für Ortsentwicklung/Bauamt durchgeführt. In diesem Zeitraum bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die Ziele der Planung und deren Auswirkungen anhand des Vorentwurfes des Bebauungsplanes, Stand 11/2023 zu informieren, die Planung zu erörtern sowie sich zur Planung schriftlich oder zur Niederschrift zu äußern. Die Planunterlagen wurden außerdem auf der Internetseite der Gemeinde (zeuthen.de) zugänglich gemacht. Es gingen vier Stellungnahmen ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit E-Mail der ews GmbH im Auftrag der Gemeinde Zeuthen vom 27.11.2023 ausgelöst. Von den 24 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben sich 19 mit Stellungnahmen zurückgemeldet, wobei von einigen geäußert wurde, dass die zu vertretenden Belange nicht betroffen sind.

Die eingegangenen Stellungnahmen umfassten verschiedene Aspekte, u. a. Hinweise auf Formales wie die erforderlichen nachrichtlichen Übernahmen (Bodendenkmal, Altlastenverdacht/Altstandort), Hinweise zu Fragen der Niederschlagswasserbewirtschaftung, zur Lage eines Abwasserpumpwerkes im Plangebiet (als Fläche für Versorgungsanlagen festzusetzen), Anregungen zu Änderungen der geplanten Nutzungen (u. a. Verzicht auf die Lärmschutzwand und die Beseitigung der Pappelreihe), sowie diverse Hinweise, z. B. zur Gestaltung und Ausstattung der Festwiese, die nicht die Bebauungsplanfestsetzungen, sondern deren Umsetzung betreffen.

Die in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Gemeindevertretung im Rahmen einer Abwägung (Beschluss) am 21.05.2024 behandelt und entsprechend bei der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes berücksichtigt. Das betraf unter anderem:

- nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals (gesamtes Plangebiet),
- nachrichtliche Übernahme altlastverdächtige Fläche/Altstandort "Ehemalige LPG Tierproduktion, Zeuthen/Miersdorf" (gesamtes Plangebiet),
- Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung auf Grundlage der bereits vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2021 (Bestandteil der Bauantragsunterlagen von 2022) als Grundlage für die Bewertung der Lärmauswirkungen der Planung und als Grundlage für die abzuleitenden Festsetzungen.

#### **Entwurf 08/2025 des Bebauungsplanes und Beteiligung zum Entwurf**

Auf Grundlage der Abwägung zu den Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde der Entwurf 08/2025 des Bebauungsplanes erarbeitet (bestehend aus: Planzeichnung, textliche Festsetzungen nachrichtliche Übernahmen und Hinweise sowie Entwurfsbegründung).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf 08/2025 des B-Planes wurde durch Veröffentlichung im Internet vom 21.08. bis 22.09.2025 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 und Gutachten 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 06.08.2025 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Es gingen 3 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 21.08.2025 benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes innerhalb eines Monats gebeten. Von den 17 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben sich 9 mit Stellungnahmen zurückgemeldet.

#### **Fassung 06/2026 des Bebauungsplanes (für den Satzungsbeschluss)**

Durch die eingegangenen Anregungen erfolgten im Nachgang der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes – neben der Fortschreibung der Begründung – wenige Anpassungen von Festsetzungen. So wurden die im Entwurf 08/2025 des Bebauungsplanes enthaltenen textlichen Festsetzungen Nr. 9 (b) und Nr. 9. (c) zur Begrenzung der Nutzungsdauer des Bolzplatzes sowie der BMX-Strecke wegen des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs ge-

strichen und stattdessen als Hinweise im Nachgang der textlichen Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen unter dem Punkt "Lärmschutz" eingefügt. Ergänzt wurde dabei der Hinweis auf erforderliche Regelungen zu seltenen Ereignissen mit höheren Geräuschemissionen (Begrenzung der Lautsprecherpegel und ggf. erforderliche Sondergenehmigungen).

## Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen 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 3 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]).