

Gemeinde Zeuthen

Begründung

zur

5. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 142
"Dorfstraße 8 - 11"

5.November 2025

Planungsträgerin

Gemeinde Zeuthen
Schillerstraße 1
15738 Zeuthen

Planverfasserin

SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
www.sr-planung.de

Planungsträgerin: Gemeinde Zeuthen
Schillerstraße 1
15738 Zeuthen
Ansprechpartnerin: Fr. Haarfeldt
Tel: 033762-753-574
E-Mail: haarfeldt@zeuthen.de

Planverfasserin: Änderung des Flächennutzungsplanes
SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Kristian Kortas
M. Sc. Dominique Reyes

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand	4
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.2 Beschreibung des Plangebietes	4
2. Planerische Ausgangssituation	6
2.1 Raumordnung und Landesplanung	6
2.2 Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Miersdorf	7
2.3 Einzelhandelskonzept	9
2.4 Standortalternativen	11
3. Planinhalt	12
Wesentlicher Inhalt der Planänderung	12
4. Rechtsgrundlagen und Verfahren	15

Anhang: Umweltbericht

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine unversiegelte Wiese und ein leerstehendes Wohngebäude.

Im Zuge der sich ändernden Nachfragesituation sowie Flächenanforderung für Einzelhandelseinrichtungen stoßen die Kapazitäten des aktuellen Lebensmittelmarktes an ihre Grenzen. Es wurde im Planungsprozess von der Gemeinde auch Kontakt zum Besitzer des Bestandsgebäudes aufgenommen, doch dieser ist nicht zu einer Modernisierung oder Ausbau des Bestandsgebäudes bereit. Aus diesem Grund ist eine Neuplanung eines Lebensmittelmarkts an der Dorfstraße in Miersdorf mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.730 qm mit darüber liegender Wohnbebauung beabsichtigt.

Laut Einzelhandelskonzept 2011 befindet sich der Schwerpunkt der Nahversorgungseinrichtungen im Dorf Miersdorf welches über 39% der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche verfügte, wohingegen das Ortszentrum nur über 35% verfügte (vgl. EHK 2011¹). Damit ergibt sich eine Bedeutung für die gesamte Gemeinde. Der Standort steht in aktiver überörtlicher Konkurrenz mit der Metropole Berlin und den nahe gelegenen Ober- und Mittelzentren (A-10 Center Wildau), welche ihr Sortiment auch ständig erweitern (vgl. EHK 2011). Hierbei ist festgehalten worden die vorhandenen Einzelhandelsmerkmale Zeuthens zu sichern und nachfrageorientiert weiterzuentwickeln. Besonders zu verfolgende Ziele sind, laut Einzelhandelskonzept 2011, der Schutz und Weiterentwicklung vom Schwerpunkt Ortszentrum und Miersdorf in Verbindung mit der Sicherung der wohnortbezogenen Nahversorgung, was durch die Mischnutzung Wohnen mitgesichert ist (vgl. EHK 2011). Dies wird bestärkt durch das Städtebaulicher Rahmenplan Miersdorf von März 2013, welches nochmal das Ziel der bipolaren Zentrenstruktur hervorhebt, sowie die Steigerung der allgemeinen Zentralität und dadurch Attraktivität.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sollen künftige geplante Wohnbauflächen als vorbereitende Bauleitplanung dargestellt werden. Die geplanten Wohnungen dienen neben der Deckung der Nachfrage nach Wohnraum auch der Integration der Lebensmittelmärkte in fußläufig erreichbare Siedlungs- und Wohnstrukturen.

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Sonderbaufläche für den Einzelhandel und für Wohnnutzung geschaffen werden.

In dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen in der Fassung vom Juli 2000 ist das Plangebiet als "Wohnbaufläche", „Grünfläche“ und „gemischte Baufläche“ dargestellt. Die bisherige FNP-Darstellung steht den geplanten Nutzungen entgegen, daher ergibt sich das Erfordernis, den Flächennutzungsplan zu ändern. Dies soll nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 142 "Dorfstraße 8 - 11" erfolgen.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Flächennutzungsplan-Änderung befindet sich Ortskern Miersdorf und damit nördlich der Kirche Miersdorf und dem sowjetischen Ehrenkmal, entlang der Dorfstraße (L 402) im Gemeindeteil Miersdorf.

¹ Gemeinde Zeuthen (Hrsg.) (2011): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Zeuthen Endbericht (EHK 2011).

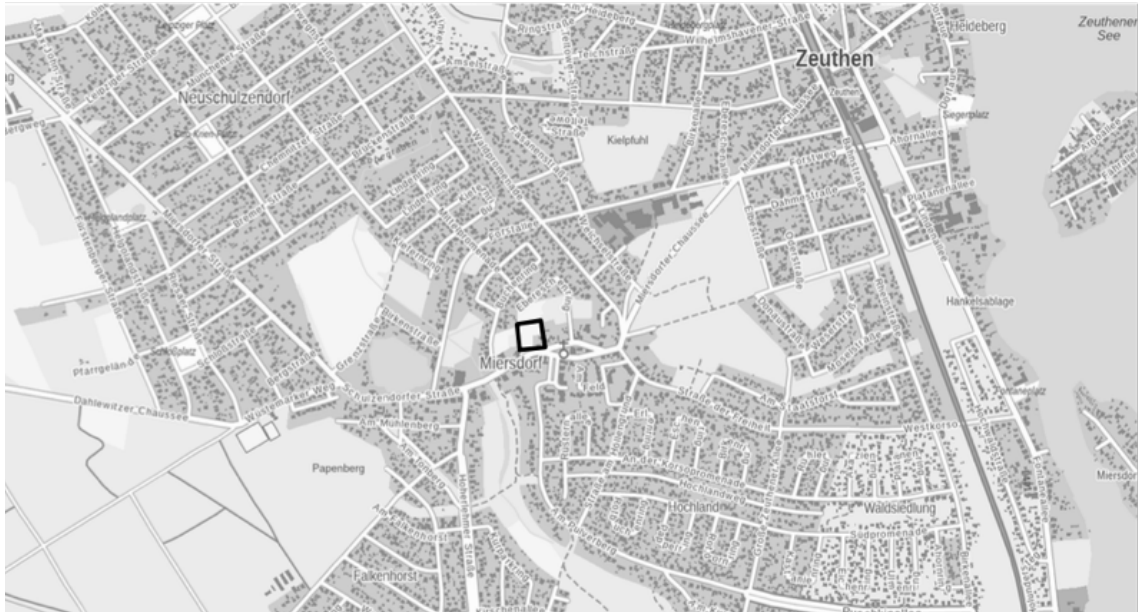


Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Stadt, o .M.

Derzeit ist die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend unbebaut und ungenutzt. Im nördlichen Teilbereich befindet sich eine Feuchtwiese und im östlichen Teil ein Wald. Auf dem südlichen Teil des Plangebietes befindet sich der Parkplatz der im Westen angrenzenden Jugendclub Zeuthens.

Im Rahmen der Abwägung kommt die Gemeinde Zeuthen zu dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung des Verlustes unversiegelter Grünflächen eine Siedlungsentwicklung (Einzelhandel) gemäß der zeitgemäßen Nahversorgung mit Lebensmitteln ein höheres Gewicht beizumessen ist. Im Zuge dessen wird der FNP an die wechselnden Bedürfnisse der Gemeinde angepasst.

Altlasten

Im Rahmen der Behördebeteiligung wurde folgender Hinweis von der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gegeben:

„Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.“

Im Westen des Änderungsbereiches befindet sich eine ehemalige Rinder- und Schweinemastanlage. Diese ist unter der Reg.-Nr. 0329610550 und der ortsüblichen Bezeichnung "Ehemalige LPG Tierproduktion, Zeuthen/Miersdorf" als altlastenverdächtige Fläche/Altstandort gemäß §2 Abs. 6 BBodSchG im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald erfasst. Das betreffende Flurstück 247 der Flur 8 in der Gemarkung Miersdorf grenzt direkt an den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes an (nördlich der Feuerwehr).“

2. Planerische Ausgangssituation

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) wurde von den Landesregierungen Berlins und Brandenburgs jeweils als Rechtsverordnung erlassen und trat am 1. Juli 2019 in Kraft.

Das Plangebiet liegt in der Feststellungskarte 1 des LEP HR im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6).

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 9. Juli 2024 ist die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung nur unter folgenden Voraussetzungen möglich. In der Stellungnahme der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg werden hierzu nähere Ausführungen getroffen:

„Für die Planung sind folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:

- *Z 5.6 Abs. 1 LEP HR: Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Siedlungsentwicklung konzentriert werden soll und die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben.*
- *Z 1 RegPI-GSP: Zeuthen ist Grundfunktionaler Schwerpunkt.*
- *Z 2.6 LEP HR: Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte*
- *Z 2.12 Abs. 1 LEP HR: Abweichend von Ziel 2.6 LEP HR sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen dann außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben der Nahversorgung dient (max. 1.500 m² Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche) und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet.*
- *Z. 2.12 Abs. 2 LEP HR: In Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Planung von zusätzlich 1.000 m² Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung möglich. Gemäß Ziel 1 des Sachlichen Teilregionalplans „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald ist Zeuthen Grundfunktionaler Schwerpunkt im Rahmen der Grundversorgung (G 3.2 i. V. m. Z 3.3 LEP HR)*
- *Z 2.14 LEP HR: Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten - d. h. sowohl nahversorgungsrelevanten als auch sonstigen zentrenrelevanten - Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).*
- *Z 2.7 LEP HR: Schutz benachbarter Zentren (Beeinträchtigungsverbot).*

Die Gemeinde Zeuthen ist nach den Regelungen des LEP HR kein Zentraler Ort, so dass entsprechend G 3.2 LEP HR nur die Grundversorgung innerhalb der Standortgemeinde, nicht aber für Nachbargemeinden abgesichert werden soll.

Zur Vereinbarkeit der Planung mit Ziel 2.12 LEP HR ist die Vorlage einer kommunal beschlossenen, nachvollziehbar begründeten gesamtgemeindlichen (Gemeinde Zeuthen) konzeptionellen Grundlage mit eindeutig abgegrenztem Zentralen Versorgungsbereich i.S. des LEP HR erforderlich. Mit Bezug auf die Begründung zum LEP HR sind Zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche in städtebaulich integrierter Lage, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt

durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Dabei können sich Zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Festschreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben.

Da Zeuthen als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt ist, wäre die Planung von zusätzlich 1.000 m² Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung möglich. Im B-Plan sind im weiteren Verfahren unter Beachtung von Z 2.12 Abs. 1 (nahversorgungsrelevante Sortimente auf 75% der Verkaufsfläche) Festsetzungen zum Umfang der nahversorgungsrelevanten Sortimente zu treffen. Der vorliegende Entwurf des B-Plan enthält keine entsprechende Festsetzung.

Bezogen auf Z 2.7 LEP HR ist auch nachzuweisen, dass die Entwicklung und Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung in benachbarten Gemeinden gemäß Z 2.7 LEP HR durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.“

Die in Planung befindliche Fläche liegt innerhalb der im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Zeuthen aus dem Jahr 2011 ausgewiesenen Potenzialflächen für die Nahversorgung (vgl. Kap. 2.3). Darin wird Miersdorf als zweites Zentrum der Gemeinde ausgewiesen, das vorrangig der Nahversorgung dienen soll. Durch die Realisierung des Vorhabens wird die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde umgesetzt.

Gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde bestehen quantitative Verbesserungspotenziale der Nahversorgung in Zeuthen (vgl. EHK 2011). Innerhalb der Ortslage von Miersdorf sind keine weiteren geeigneten bzw. verfügbaren Flächen vorhanden. Der bestehende Standort des EDEKA-Marktes in der Gemeinde erfordert eine zeitgemäße Erweiterung, die am bestehenden Standort nicht realisierbar ist. Der geplante Standort ist zentral gelegen und gut erschlossen. Damit wird eine mögliche Standortalternative im unzerschnittenen Freiraum vermieden.

Im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Gemeindebeteiligung wurde keine Betroffenheit der Nachbargemeinden vorgetragen, so dass eine Beeinträchtigung der Nachbargemeinden durch die Planung ausgeschlossen werden kann.

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Regionalplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Baubauungsplans befindet sich in der Region Lausitz-Spreewald. Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 9. Juli 2024 ist die Planungsabsicht mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vereinbar.

Es gelten folgenden Grundlagen:

- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“, veröffentlicht am 26. August 1998 im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 33
- Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“, bekanntgemacht am 2. Dezember 2021 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 50
- Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes „Windenergienutzung“, gebilligt am 14.09.2023

2.2 Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Miersdorf

Der städtebauliche Rahmenplan für den Ortsteil Miersdorf aus dem Jahr 2013 gibt einen Handlungsrahmen für die Entwicklung des Nebenzentrums der Gemeinde vor. Dabei werden verschiedene Aspekte wie Verkehr, Freiraum und Versorgung analysiert und das Leitbild definiert, dass die Zentralität und Attraktivität von Miersdorf als zweitem Ortszentrum der Gemeinde und als Wohnstandort erhöhen sollen.

Für die Planung sind folgende Aspekte des städtebaulichen Leitbildes relevant:

- *„Bipolare Zentrenstruktur der Gemeinde: Zentrum Zeuthen – gesamtgemeindliche und überörtliche Bedeutung, Zentrum Miersdorf - örtliche Bedeutung für den gesamten südwestlichen Teil der Gemeinde, partiell für die gesamte Gemeinde.*
- *Erhalt und Qualifizierung der Gemeinbedarfsnutzungen als Schwerpunkt der funktionellen Bedeutung des Zentrums Miersdorf; dazu: arbeitsteilige Verteilung ausgewählter Gemeinbedarfsnutzungen in den Zentren Miersdorf und Zeuthen (Verwaltung, Heimatfreunde, Senioren, Jugendfreizeit, Bibliothek).*
- *Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches "Nahversorgungszentrum" Miersdorf; Schwerpunkte: Nutzungsanreicherung im Kreuzungsbereich Hoherlehmer/ Schulzendorfer Straße und im Bereich der Neubebauung "Dorfplatz" durch öffentlichkeitswirksame gewerbliche Nutzungen einschließlich Einzelhandel.*
- *(...)*
- *Erhalt und Berücksichtigung des Biotopverbundes, insbesondere im Verlauf der Fließgewässer und Freiflächenverbindungen.*
- *Schwerpunkt städtebaulicher Neuordnung im Bereich des Dorfplatzes nördlich des Dorfangers: abschnittsweise Entwicklung entsprechend Bedarf.“*

Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung im Sinne des Leitbildes. Der Ausbau des EDEKA-Marktes am geplanten Standort erfolgt klimagerecht, so dass auch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird. Der Standort ist zudem zentral gelegen und sowohl fußläufig als auch mit dem ÖPNV gut erreichbar. Das Vorhaben stärkt die Funktion des Stadtteils als Nahversorgungszentrum und wird durch die Schaffung von Wohnraum in den Obergeschossen der Nachfrage nach z.B. studentischem Wohnen gerecht. Die kompakte Bauweise des Vorhabens ermöglicht einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, so dass der Eingriff in unversiegelte Flächen geringgehalten wird. Die angrenzenden Waldflächen und das geschützte Biotop werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Rahmenplan dargestellten Flächen mit dem Schwerpunkt Einzelhandel, Dienstleistungen/Konzentration Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe.

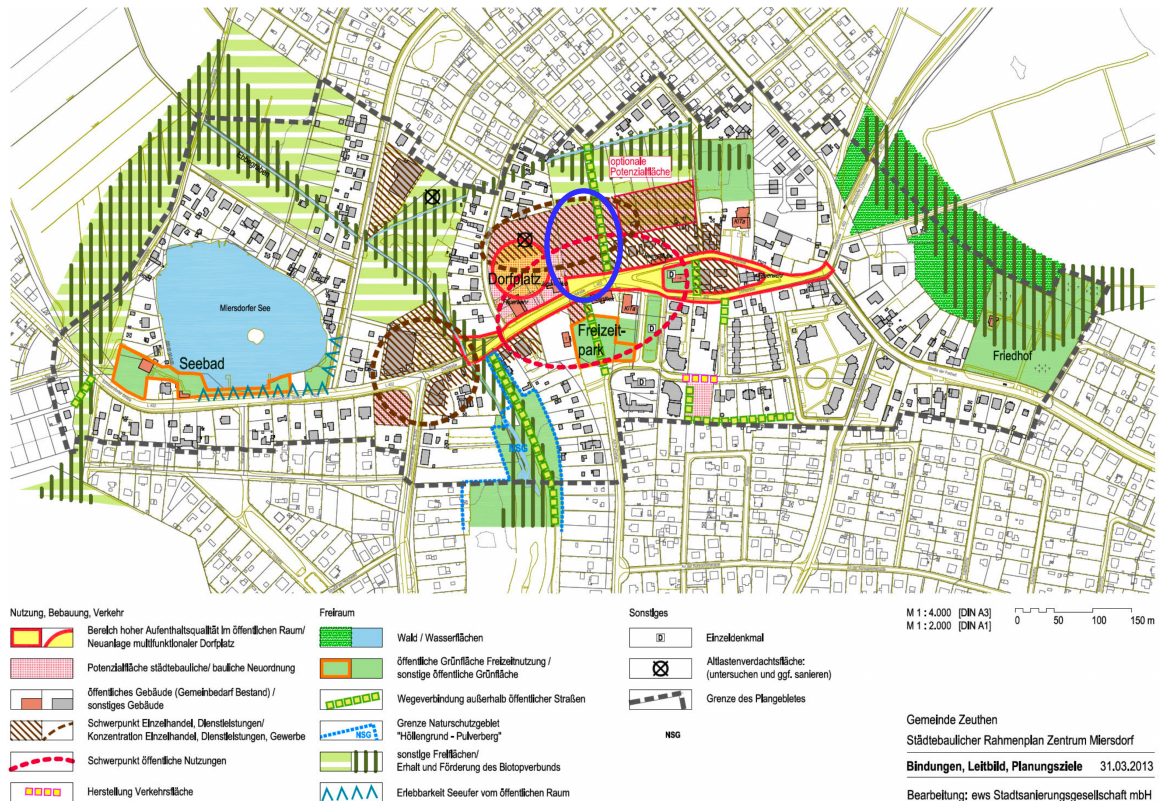


Abb. 4: Auszug aus dem städtebaulichen Rahmenplan mit Markierung des Geltungsbereiches (blau), o.M.

2.3 Einzelhandelskonzept

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Zeuthen vom 14. Dezember 2011² kam zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen (S i - ii):

„Zusammengefasst stellen sich Angebots- und Nachfrageseite in Zeuthen wie folgt dar:

In Zeuthen sind insgesamt 44 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 5.570 m² vorhanden, die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner liegt mit 0,54 m²/EW unter dem Bundesdurchschnitt und dem Schnitt Brandenburgs.

Von den 44 Einzelhandelsbetrieben sind rd. 66 % im Ortszentrum angesiedelt. Weitere rd. 16 % der Einzelhandelsbetriebe befinden sich im Nahversorgungszentrum Miersdorf. Somit befinden sich rd. 80 % der Einzelhandelsbetriebe, die rd. drei Viertel der gesamt-gemeindlichen Verkaufsflächen ausmachen, in zentralen Versorgungsbereichen. Dies ist als außerordentlich positive Ausgangslage hervorzuheben.

Die ermittelte gesamtgemeindliche Einzelhandelszentralität von 38 % ist gering; wenngleich eine gewisse Steigerung wünschenswert und auch realistisch ist, ist entsprechend der Lage Zeuthens im Raum, der begrenzten Einwohnerzahl und des Versorgungsauftrags der Gemeinde, der Wert allerdings als eher bedingt steigerungsfähig zu bewerten. Über die Verkaufsflächenausstattung hinaus spielen qualitative Aspekte, wie die Erreichbarkeit und das Parkplatzangebot, die Qualität der Waren, der Umfang an Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten oder die Möglichkeit zum Bummeln und Verweilen, eine wesentliche Rolle bei der Bewertung eines Ortszentrums. In diesem Kontext ist dem Zeuthener Ortszentrum eine verbesserungsfähige Ausgangslage zu attestieren.

² Gemeinde Zeuthen (Hrsg.) (2011): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Zeuthen Endbericht (EHK 2011).

Besondere Aufmerksamkeit verlangen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

Das Ortszentrum ist zwar stark gemessen an der Betriebsanzahl (66 % aller gesamtgemeindlichen Einzelhandelsbetriebe befinden sich dort), das Gewicht nach Verkaufsflächen liegt aber im Nahversorgungszentrum Miersdorf. Dieses verfügt über 16 % der Einzelhandelsbetriebe und 39 % der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche, wohingegen das Ortszentrum mit 35 % knapp dahinter liegt.

Die Länge und relativ geringe bauliche Dichte des Ortszentrums sowie die Kleinteiligkeit der Immobilienstruktur können sich hemmend auf die zukünftige Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs auswirken.

Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im gesamten kurzfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralität bei rd. 60 %. Diese Zentralitätswerte sind vor dem Hinblick auf eine möglichst umfassende Nahversorgung in Zeuthen als steigerungsfähig zu bewerten.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt daraus, dass die vorhandenen Einzelhandelsmerkmale Zeuthens für die Zukunft gesichert und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer aktiven überörtlichen Konkurrenz gerade in der Metropole Berlin und in den nächstgelegenen Ober- und Mittelzentren, die ihr Angebot ständig fortentwickeln.

Hergeleitet aus der Bestandsanalyse sowie der Analyse des zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens, verbunden mit räumlich-funktional erarbeiteten Entwicklungsszenarien, sollten in Zeuthen künftig insbesondere folgende Ziele für eine Fortentwicklung der Einzelhandelsstruktur zugrunde gelegt werden: der Schutz und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Ortszentrum Zeuthen und Nahversorgungszentrum Miersdorf, die Sicherung der wohnortbezogenen Nahversorgung, [...]

Zum Planvorhaben wurden folgende Aussagen getroffen (S.72):

„Im Sinne einer aktiven Umsetzung des Konzeptes mit Weiterentwicklung der Standortstruktur sollten folgende (Teil-) Beiträge zur Umsetzung gelangen:

- Die Realisierung von Entwicklungsvorhaben im Ortszentrum und im Nahversorgungszentrum Miersdorf (siehe empfohlene Flächen/ Sortimente).*
- Detailkonzepte für ausgewählte Fragestellungen zu Branchenmix, Marktauftritt, städtebaulicher Gestaltung.*
- Die Anpassung der Bebauungspläne entsprechend der Zielaussagen des Konzeptes.*
- Die Aufstellung neuer Bebauungspläne.*
- Prozessbegleitende Maßnahmen zur Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Stärkung des Orts- und des Nahversorgungszentrums.*
- Erarbeitung eines ganzheitlichen Ortszentrumsentwicklungskonzeptes als Basis für Maßnahmen der aktiven Zentrenentwicklung.*
- Etablierung eines Ladenflächenmanagements.“*

Die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 142 „Dorfstraße 8-11“ befindet sich gemäß Einzelhandelskonzept an dem zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Miersdorf, innerhalb der dort ausgewiesenen Potenzialfläche.

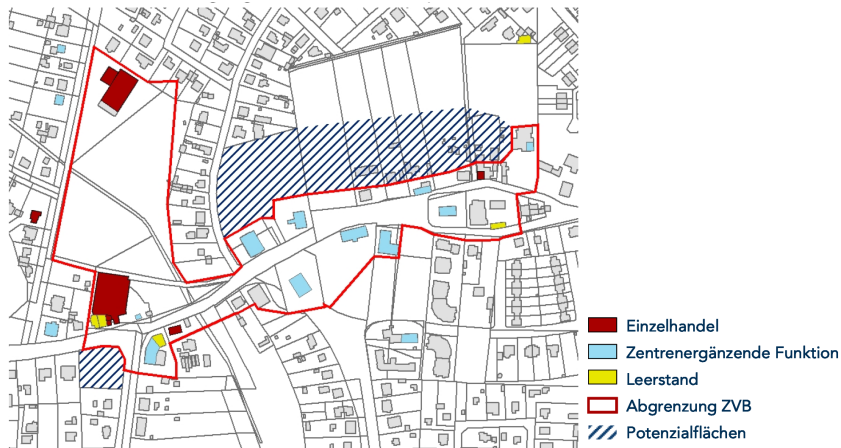


Abb. 5: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Zeuthen (S. 54)

2.3 Schallschutz

Für den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 142 „Dorfstraße 8–11“ wurde ein Schallgutachten erstellt. Die schalltechnische Untersuchung ergab folgende wesentlichen Ergebnisse:

- Anlagenlärm (TA Lärm):
Nachts wird der Richtwert von 45 dB(A) an der Ostseite der geplanten Wohnbebauung um bis zu 1 dB(A) überschritten. Konflikte bestehen nur im Zusammenhang mit dem geplanten EDEKA-Markt. Empfohlen werden angepasste Öffnungszeiten und ein Verbot gewerblicher Nutzung der Tiefgarage in der Nacht.
- Freizeitlärm:
Die Richtwerte von 60 dB(A) tags werden deutlich unterschritten – es bestehen keine Konflikte.
- Verkehrslärm (DIN 18005):
An den straßenzugewandten Fassaden werden die Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) überschritten. Empfohlen wird eine entsprechende Grundrissausrichtung und der Schutz von Außenwohnbereichen.
- Baulicher Schallschutz (DIN 4109):
Für Aufenthaltsräume an der Dorfstraße ist ein Schalldämm-Maß von bis zu 38 dB erforderlich.

2.4 Standortalternativen

Ein Alternativstandort kommt in Miersdorf durch die Kleinteiligkeit der Immobilienstruktur nicht in Frage. Es wurde bereits im Städtebaulicher Rahmenplan Miersdorf von März 2013 als zukünftige Hemmung und Risiko auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches benannt (vgl. EHK 2011). Die ausgewählte Fläche wurde nach Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche gekennzeichnet. Andere Teile der gekennzeichneten Potenzialfläche („Festwiese“) werden bereits mit einem weiteren zukünftigen Bebauungsplan beplant, was die Fläche nicht mehr verfügbar macht (vgl. Kap. 4.1.3).

3. Planinhalt

Wesentlicher Inhalt der Planänderung

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans dient im Wesentlichen der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwickelbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 142 "Dorfstraße 8 - 11" nach § 8 Abs. 2 BauGB. Nähere Inhalte zur Planung sind den entsprechenden Planungsunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Gemeinde Zeuthen vom Juli 2000 bisher als

- Wohnbaufläche,
- Grünfläche
- Gemischte Baufläche

dargestellten Flächen sollen mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans künftig als

- Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel + Wohnen“
- Verkehrsfläche

dargestellt werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen war bisher für die gesamte Fläche eine Grünfläche dargestellt, wobei auch der neugewachsene Wald keine Änderung erforderte. Auch die an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen bleiben als Grünfläche weiterhin dargestellt.

Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB fordert keinen bloßen Vollzug des Flächennutzungsplans, sondern beinhaltet eine von Gestaltungsfreiheit gekennzeichnete planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption (vgl. BVerwG, Urteil vom 3.10.1984, 4 N 4.84). Die Darstellung als Grünfläche hatte das Ziel einer Freihaltung dieser Fläche von Bebauung. Aufgrund der natürlichen Entwicklung und der Freihaltung hat sich der ökologische Wert dieser freigehaltenen Fläche erheblich erhöht. Dieser Zustand wird durch Festsetzung als Wald im Bebauungsplan gesichert und unterstützt. Das Entwicklungsgebot ist daher nicht verletzt.

Hinweise:

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind nicht grundstücksscharf. Es besteht kein Rechtsanspruch. Ein Flächennutzungsplan soll die allgemeinen Planungsabsichten des Amtes als vorbereitende Bauleitplanung zum Ausdruck bringen.

Eine Darstellung des Bodendenkmals in der Planzeichnung der FNP-Änderung ist nicht erforderlich, da direkt angrenzend zwei Bodendenkmale im FNP dargestellt sind und sich daraus eine mögliche Betroffenheit ableiten lässt. Zudem wird das Bodendenkmal im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und planerisch behandelt.

Flächenbilanz der Planung:

Summe Geltungsbereich:	0,84 ha
Sonderbaufläche:	0,79 ha
Verkehrsfläche:	0,05 ha

Die Werte sind gerundet.

Städtebauliche Auswirkungen

Mit Umsetzung der Planänderung bringt die Gemeinde Zeuthen die veränderte städtebauliche Entwicklungsvorstellung bezüglich des Plangebietes zum Ausdruck. Gegenüber der bisherigen Darstellung verdeutlicht die Darstellung "Sonderbaufläche" die sich veränderten öffentlichen Belange und die geänderten städtebaulichen Entwicklungsziele für den Standort an der Dorfstraße in Miersdorf. Der Standort soll planungsrechtlich langfristig für die Nahversorgung und das Wohnen gesichert werden.

Durch die Schaffung der genannten planungsrechtlichen Voraussetzung verbessert sich Versorgung der Bevölkerung in Bezug auf die Nahversorgung mit Lebensmitteln und Wohn- sowie Gewerberaum sowie das kulturelle, soziale und gesundheitliche Angebot.

Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorhaben an diesem Standort:

- Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energetische Gestaltung..)
- Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im unzerschnittenen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden.
- Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend benötigtes, studentisches Wohnen in den Obergeschossen umgesetzt werden.
- Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die Versiegelung mit einer kompakten Bauweise reduziert.
- Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umliegenden öffentlichen Gebäuden.

Im Rahmen eines Vororttermins mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden gestalterische oder architektonische Maßnahmen für das Bauvorhaben als Festsetzung für den Bebauungsplan festgelegt (wie Fassadenfarben und -materialien, Vordachkonstruktionen oder Einfriedungen), welche zu einer Vereinbarkeit der Planung mit dem Bau- denkmalschutz führt.

Die Zunahme des Verkehrs und der Immissionsbelastung wurden auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geprüft und bestätigt, dass sich durch die dort getroffenen Festsetzungen die rechtlichen Orientierungswerte eingehalten werden.

Die Umweltauswirkungen sind im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht (Anhang 1) erläutert worden.

4. Rechtsgrundlagen und Verfahren

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

BbgBO - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2023 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

BbgNatSchAG - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl./13 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

BbgWG - Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

LEP HR - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2011.

WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Einleitungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen hat in ihrer öffentlichen Sitzung am _____ beschlossen, die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf wurden in der Zeit vom 11. Mai 2023 bis einschließlich 14. Juni 2023 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung 34 Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 15. August 2024 sind 33 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 15. Juli 2024 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 20 eine Stellungnahme abgegeben.

Billigungsbeschluss Entwurf

Wird ergänzt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird ergänzt.

Beteiligung der Behörden

Wird ergänzt.

Feststellungsbeschluss

Wird ergänzt.

Genehmigung

Wird ergänzt.