



Informationsvorlage

Vorlage Nr.	IV-007/2026	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Frau Lange		23.02.2026
Einreicher	Bürgermeister, Geschäftsbereich Infrastruktur und Ordnung		

Betreff:

BP 115-3 1.Änderung "Zeuthener Winkel Mitte" - Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	03.03.2026	Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur	Information

Begründung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen hat auf ihrer Sitzung am 22.07.2025, mit Beschluss-Nr. BV-026/2025 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ vom 21.05.2024 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen (20. Jahrgang, Nummer 6/2025) erfolgte mit Datum vom 06.08.2025.

Inhaltlich betreffen die Änderungen die folgenden Festsetzungen:

- Änderungen der zulässigen Bauweise in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 4, 5 und 6 zum Ausschluss sowie WA 8 zur Ermöglichung einer Reihenhausbauweise,
- Erhöhung der GRZ um 0,05 auf 0,35 in dem allgemeinen Wohngebiet WA 8,
- Eröffnung einer Umverteilung der GRZ zur Erhöhung der GRZ für Reihemittelhäuser im allgemeinen Wohngebiet WA 8,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Schule und sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen auf der Gemeinbedarfsfläche sowie einer außerschulischen Nutzung der Schulgebäude und der Sportanlagen,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer dem Solarpark zugeordneten Nahwärmeversorgungsanlage, die den durch die PV-Anlage erzeugten Strom zur Erwärmung von Wasser nutzt, in der öffentlichen Grünfläche 4 auf einer südlich an das Sondergebiet „Erweiterungsfläche Friedhofslager“ angrenzenden neuen Sondergebietsfläche,
- Änderung der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes „Erweiterungsfläche Friedhofslager“ zu „Kommunaler Bauhof“, siehe *BV-052/2025 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 115-3 Zeuthener Winkel Mitte*
- Abschnittsweise Verbreiterung der Planstraße B zur Gewährleistung der Umsetzungsvoraussetzungen für die Realisierung des interkommunalen Radweges in diesem Bereich,
- Verlegung der das allgemeine Wohngebiet WA 1 im nordwestlichen Bereich durchquerende öffentlichen Straßenverkehrsfläche,
- Vergrößerung des Abstandes der entlang der Planstraße B zu pflanzenden Bäumen (durch planexterne Sicherung von Baumpflanzungen im entsprechenden Umfang gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gesichert),

- Sicherung des im Artenschutzfachbeitrag in der öffentlichen Grünfläche 2/P2 vorgesehenen Ersatzhabitates für Zauneidechsen in der öffentlichen Grünfläche 1/P2,
- Streichung der nicht weiter erforderlichen Zweckbestimmung „Spielplatz“ aus der öffentlichen Grünfläche 7

Räumlich beziehen sich die Änderungen somit auf die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 4, WA 5, WA 6, WA 8 und WA 9, die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“, das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Erweiterungsfläche Friedhofslager“, die Planstraßen B und C sowie die öffentlichen Grünflächen 2/P2, 1/P2, 4 und 7.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Als nächster Verfahrensschritt erfolgt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB. Sie wird im Zeitraum 12.03.2026 bis einschließlich 27.03.2026 durchgeführt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

Anlage/n

- Begründung gemäß § 2a BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115-3-1 „Zeuthener Winkel Mitte“ 1. Änderung zur Änderung des Bebauungsplanes 115-3
- Bebauungsplan 115-3-1 zur Änderung des Bebauungsplans 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte" in der Gemeinde Zeuthen, Landkreis Dahme-Spreewald, Brandenburg