



Informationsvorlage

Vorlage Nr.	IV-008/2026	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Frau Lange		23.02.2026
Einreicher	Bürgermeister, Geschäftsbereich Infrastruktur und Ordnung		

Betreff:

Entwurf 4. Änderung BP 001 "Miersdorf Süd"-Dorfanger für Offenlage

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit

Begründung:

Gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.06.2025 wurde das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 "Miersdorf-Süd" eingeleitet. Das Verfahren wird unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt, da hierfür die erforderlichen Voraussetzungen vorliegen.

Der Bebauungsplan Nr. 001 "Miersdorf-Süd" im Südwesten des bebauten Gemeindegebietes war einer der ersten Bebauungspläne der Gemeinde Zeuthen, der Rechtskraft erlangt hat (1993). Durch den Bebauungsplan wurde unter anderem Baurecht für Wohnungsneubau ("Höffner-Siedlung") einschließlich der erforderlichen Erschließung südlich des Dorfangers Miersdorf geschaffen. Der überwiegende Teil der Planung wurde bereits verwirklicht.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes betrifft am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes nur die Mitte des Dorfangers Miersdorf und umfasst hinsichtlich des räumlichen Geltungsbereiches das Flurstück 101 der Flur 7 der Gemarkung Miersdorf (Dorfstraße 35). Östlich benachbart befindet sich das Grundstück der Kirche Miersdorf. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Festsetzungen in dem für das Ortsbild und die Nutzungsstruktur im Dorfzentrum Miersdorf wichtigen Grundstück, das derzeit nach Abbruch der vorhandenen Bebauung unbebaut ist. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes für dieses Grundstück wurden zuletzt mit der am 13.10.2010 in Kraft getretenen 2. Änderung des Bebauungsplanes geändert, waren aber auf den seinerzeit noch vorhandenen baulichen Bestand ausgerichtet. (Die am 05.09.2018 in Kraft getretene 3. Änderung des Bebauungsplanes betraf den westlichen Teil des Plangebietes und dort insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der kommunalen Kita "Kinderkiste" und für den Neubau der Evangelischen Kita "Senfkorn".)

Der Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Stand 12/2025 (Anlage) enthält die Erläuterungen zu den Planungsintentionen und –inhalten für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen am 10.12.2025 fand vom 15.12.2025 bis 24.01.2026 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Parallel wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen 4 Stellungnahmen ein und von den 26 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben sich 18 mit Stellungnahmen zurückgemeldet, wobei teilweise mitgeteilt wurde, dass zu vertretende Belange nicht betroffen sind. Gegenwärtig wird der Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung vorbereitet, der vom 16.03. – 15.04.2026 in die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gehen soll. Die in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen sind zu berücksichtigen. Dabei ist generell ist zu beachten, dass es sich nicht um die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplanes handelt, sondern um die Anpassung des bereits bestehenden Planungsrechtes für das Grundstück. Zu prüfende Anregungen betreffen unter anderem Belange des Arten- und Biotopschutzes, der Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie des Denkmalschutzes (Umgebungsschutz des Einzeldenkmals Dorfkirche) und des Ortsbildes.

Die in den Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeit und Behörden) eingehenden abwägungsrelevanten Anregungen sind vor dem Satzungsbeschluss in der Abwägung zu behandeln und zwar zusammen mit den bereits eingegangenen Anregungen der frühzeitigen Beteiligung.

Die Gemeindeverwaltung ist mit den Grundstückseigentümern in Kontakt und hat in entsprechenden Beratungen auf die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes hingewiesen, die bei deren Nutzungsüberlegungen zu beachten sind.

Anlage/n

Anlage: Vorentwurf 12/2025 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 "Miersdorf-Süd"