GEMEINDE ZEUTHEN

Informationsvorlage

Vorlage Nr.	**IV-055/2026**	öffentlich	Datum 18.09.2026
Bearbeiter	Frau Blaschkowski		
Einreicher	Bürgermeister		

Betreff:
Einführung einer Erhaltungssatzung zur Erhaltung der ortsbildprägenden Bausubstanz

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	29.09.2026	Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur	Information

Begründung:

In der Vergangenheit kam es immer wieder im Rahmen von Bauvorhaben zu Abrissarbeiten an historischen Gebäuden in direkter Uferlage am Zeuthener See. Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz. Ebenso hat die Denkmalschutzbehörde bisher keine flächige Unterschutzstellung des gesamten Gebietes als Denkmalensemble vorgenommen.

Die historischen Gebäude am Zeuthener See aus dem 19. Jahrhundert und Anfang des 20. Jahrhunderts geben dem Gebiet entlang der Niederlausitzstraße, Seestraße, Dorfaue, Eichenallee, Lindenallee und Fontaneallee ein besonderes städtebauliches Erscheinungsbild sowohl von der Landseite, als auch von der Seeseite, das Zeuthen und Miersdorf prägt und maßgeblich identifiziert.

Gem. § 172 BauGB können Gemeinde Erhaltungssatzungen erlassen, die Veränderungen in definierten Gebieten unter einen Genehmigungsvorbehalt stellen.

Die Verwaltung hat auf Grundlage des Leitfadens für Satzungen zur Erhaltung und Gestaltung der ortsbildprägenden Bausubstanz des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg von 2018 einen ersten Entwurf einer Satzung erarbeitet.

Grundsätzlich wird der Erlass einer solchen Satzung befürwortet. In Frage könnte stehen, ob die Sanktionsmöglichkeit der maximal möglichen Bußgeldhöhe nach § 213 Abs. 3 BauGB ein wirksames Mittel ist, um jegliche Veränderungen zu unterbinden.

Wenn der Ausschuss die Erarbeitung einer solchen Erhaltungssatzung befürwortet, wird die Verwaltung eine Beschlussvorlage erarbeiten.

Entwurf:

Erhaltungssatzung „Am Zeuthener See" der Gemeinde Zeuthen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Flurstücke …
Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist in einem Übersichtsplan zeichnerisch abgegrenzt; der Plan ist als Anlage Bestandteil der Satzung.

§ 2 Erhaltungsgründe

Die städtebauliche und geschichtliche Erhaltungswürdigkeit des Gemeindegebiets im Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung besteht darin, dass das historische Erscheinigungsbild durch ein weitgehend unzerstörtes Raumgefüge noch erkennbar und die frühere Maßstäblichkeit noch ablesbar ist. Am Zeuthener See liegen zahlreiche bauhistorisch und gemeindegeschichtlich bedeutende Einzelgebäude und Anlagen, die das historische Erscheinungsbild der Gemeinde in diesem Bereich prägen. Dieser Gemeindebereich wurde im 19. Jahrhundert und Anfang des 20. Jahrhundert

entwickelt. Die städtebauliche Eigenart des Gebietes soll erhalten bleiben.

§ 3 Genehmigungspflicht

(1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung.

(2) Die Genehmigung des Rückbaus, die Änderung oder die Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Gemeindegestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

(3) Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 4 Zuständigkeit

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde Zeuthen erteilt. Ist eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Zeuthen erteilt.

§ 5 Ordnungswidrigkeit

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt ordnungswidrig gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend (30.000) Euro belegt werden.

Anlage/n
keine