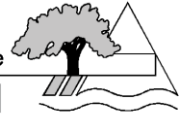


B-Plan „VBP Nr.142, Dorfstraße 8-11“  
Projekt-Nr. 22-024  
Stand November 2022  
Bebauungsplanung Dipl.Ing. J.Volk

15378 Herzfelde, Möllenstr. 50, Haus 10 D  
Tel.: 033434 806733, Fax: 033434 803737  
www.landplan.de, postmaster@landplan.de

**LANDPLAN GMBH**



---

# **Vorhabenbezogener Bebauungs- plan Nr. 142**

## **Dorfstraße 8-11**

### **Vorentwurf**

**Begründung  
gemäß § 2 a BauGB**

---

**Auftraggeber: NOVA-Miersdorf GmbH & Co. KG**  
Culemeyerstraße 2  
12277 Berlin

## Gliederung

	Seite
<b>1 Einführung.....</b>	<b>3</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets.....	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	3
<b>2 Ausgangssituation.....</b>	<b>3</b>
2.1 Gemeinderäumliche Einbindung.....	3
2.2 Bebauung und Nutzung.....	3
2.3 Verkehrserschließung.....	4
2.4 Ver- und Entsorgung.....	4
2.5 Natur, Landschaft, Umwelt.....	4
<b>3 Planungsbindungen.....</b>	<b>5</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
3.2 Landesplanung.....	5
3.3 Flächennutzungsplanung.....	5
<b>4 Planungskonzept – Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>5</b>
<b>5 Planinhalt.....</b>	<b>6</b>
5.1 Nutzung der Baugrundstücke.....	6
5.1.1 Art der Nutzung.....	6
5.1.2 Maß der Nutzung.....	6
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	7
5.1.4 Regelungen zur Gestaltung der Bauten.....	7
5.2 Verkehrsflächen.....	7
5.3 Schutz vor Immissionen.....	8
5.4 Grünflächen.....	8
5.5 Ver- und Entsorgung.....	8
<b>6 Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>9</b>
6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	9
6.2 Auswirkungen auf den Verkehr.....	9
6.3 Auswirkungen auf Ver- und Entsorgung.....	9
6.4 Auswirkungen auf die Umwelt.....	9
<b>7 Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>10</b>
<b>Anlage</b>	
<b>8 Feststellung der realen Vegetation und Ermittlung der Biotoptypen Potentialabschätzung Fauna</b>	

## 1. Einführung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet befindet in der Gemeinde Zeuthen, im Gemeindeteil Miersdorf. Es liegt an der Dorfstraße 11, L 402, südwestlich von Zeuthen.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Miersdorf, Flur 7 und umfasst die Flurstücke Nr. 1,111,131,Teil von 13

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (im Folgenden mit **VBP** abgekürzt) wird begrenzt von folgenden Flurstücken der Gemarkung Miersdorf, Flur 7 und 8: Nr. 2,5,10,12,14,109,110,11,112,247,7,8,114/2,119.

### 1.2 Anlass der Planaufstellung

#### Anlass:

Am Standort Gemeindeteil Miersdorf, einen EDEKA-Markt mit darüberliegenden Wohn- und Bürogeschossen anzusiedeln und einen Betriebsstandort aufzubauen.

## 2. Ausgangssituation

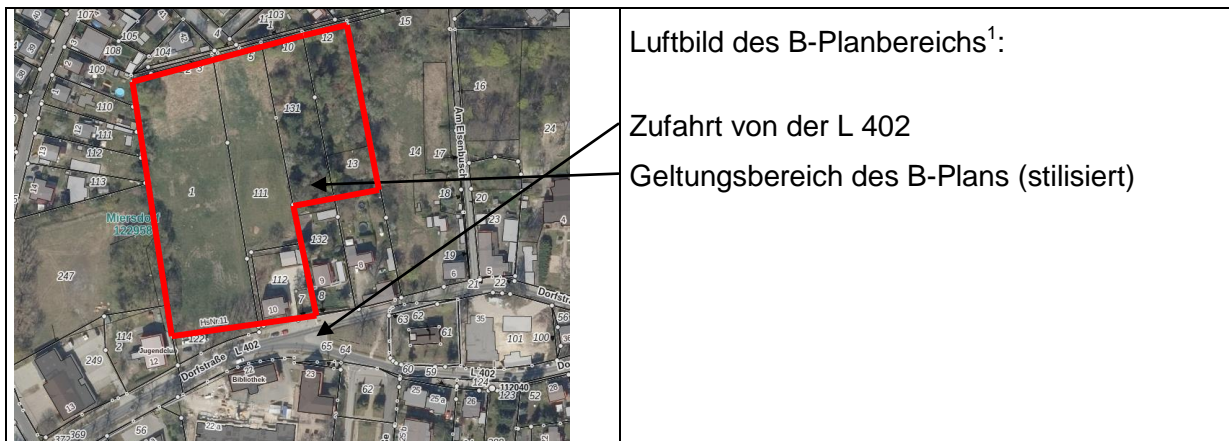
### 2.1 Gemeinderäumliche Einbindung

Das Plangebiet erstreckt sich an der Dorfstraße im Zentrum von Miersdorf, an der L402.

Die neue Einzelhandelseinrichtung wird somit in zentraler Lage geplant und ist fußläufig vom Gemeindeteil her sowie mit Kraftfahrzeugen von der L402 her zu erreichen.

### 2.2 Bebauung und Nutzung

#### Ist-Bestand



Es ist vorgesehen, in das Plangebiet hineinragende massive Gebäude abzureißen.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein zeitweise wasserführender Graben.

<sup>1</sup> Quelle: Brandenburg-Viewer, Luftbild nach 2020

## 2.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet mit einer eigenen Einfahrt von der L 402 her an das Straßennetz angebunden.

Eine fußläufige Erreichbarkeit des Plangebiets auf direktem Wege ist gegeben.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

Da der Neubau an einer bereits bebauten Straße liegt, ist der Anschluß an die Medien wie Wasser, Abwasser usw. gegeben. Genaue Angaben darüber können erst nach der frühzeitigen Beteiligung gegeben werden.

## 2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das in etwa 50 m ü. NN gelegene Gelände ist nahezu eben.

Schutzgebiete bzw. geschützte Landschaftsbestandteile betreffen weder das Plangebiet selbst noch grenzen sie an bzw. befinden sich in räumlicher Nähe.

Ein geschütztes Biotop befindet sich rückwärtig im Plangebiet. Es ist das Biotop 0513111, Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzbedeckung < 10%)

Geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden, geschützte Tierarten entsprechend der Nutzungsstruktur nicht zu erwarten.

Großbaumbestand ist im Plangebiet vorhanden.

Wasserschutz: Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Der Grundwasserflurabstand beträgt etwa 1 m.

Bodendenkmalschutz:

12840 Flur 15, 17, 1, 2

Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Bronzezeit

Denkmalschutz:

09140308 Die evangelische Dorfkirche stammt aus dem 15./16. Jahrhundert. Aufgrund ihrer unregelmäßigen Aufmauerung aus kaum behauenen Feldsteinen besitzt sie unter den Teltower Kirchen Seltenheitswert. Ungewöhnlich sind auch ein in die Westfassade eingemauerter Mühlstein und ein Grabstein. Die Hallenkirche hat die Grundmaße 17,65 Meter x 9,62 Meter. Bei späteren Umbauarbeiten wurden die Mauern um 1,50 Meter mit Ziegelsteinen erhöht und das Gebäude erhielt einen Dachstuhl auf der Westseite. Die Kirche weist mehrfach umgebaute Fenster auf, darunter ein rundes in der Westfassade. Zur Innenausstattung zählen Emporen mit farbigen Brüstungen. Auf der Westempore steht die Schuke-Orgel aus dem Jahr 1912. Ursprünglich befanden sich drei geschnitzte Madonnenfiguren hier. Von den zwei noch erhaltenen ist die gotische Miersdorfer Madonna besonders erwähnenswert. Sie wird auf das Jahr 1400 datiert und soll aus Polen stammen.

09140309 Dorfstraße / Am Pulverberg

Sowjetischer Ehrenfriedhof für 449 in den Frühjahrskämpfen 1945 gefallene sowjetische Soldaten und Offiziere.

### **3. Planungsbindungen**

#### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Fläche befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Das Plangebiet liegt direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB an.

#### **3.2 Landesplanung**

Zur Beurteilung der Übereinstimmung eines Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) maßgebend:

- Grundsatz G 5.8  
„5.8 Wohnsiedlungsflächenentwicklung in den Städten der zweiten Reihe  
In den Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum, die aus der Metropole Berlin über die Schiene in weniger als 60 Fahrminuten erreichbar sind (Städte der zweiten Reihe), sollen wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden. Hierzu sollen Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt.

#### **3.3 Flächennutzungsplanung**

Die Gemeinde Zeuthen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahre 2000.

Die Fläche des VBP ist im FNP der Gemeinde Zeuthen als Mischbaufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird parallel geändert.

### **4. Planungskonzept - Ziel und Zweck der Planung**

Das Ziel der Planung besteht darin, im Geltungsbereich die bauliche Entwicklung einer Einzelhandelseinrichtung mit Wohn- und Büronutzung zu ermöglichen.

Es wird ein EDEKA-Markt mit eingegliedertem Cafe gebaut, auf den mittels 2 Staffelgeschossen eine Wohn- und Büronutzung gegeben ist.

Darin eingeschlossen sind Festsetzungen

- zur verkehrsseitigen Erschließung einschließlich des ruhenden Verkehrs,
- zur Freiflächengestaltung / Eingrünung des Standortes,
- zur baulichen Gestaltung des Gebäudes.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Nutzung der Baugrundstücke**

#### **5.1.1 Art der Nutzung**

Im Geltungsbereich des VBP wird ein großflächiger EDEKA- Markt incl. Wohn- und Büronutzung in Staffelgeschossen festgesetzt.

#### **5.1.2 Maß der Nutzung**

Im B-Plan kann das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO bestimmt werden durch Festsetzung

1. der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen.
2. der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
3. der Zahl der Vollgeschosse,
4. der Höhe der baulichen Anlagen.

#### **Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO**

Folgende Grundflächen werden festgesetzt:

Die Grundfläche GR für den Markt beträgt: 2.240 m<sup>2</sup>

Die Grundfläche GR für die Verladerampe beträgt: 207 m<sup>2</sup> ( einschl. des Vordachs von 45 m<sup>2</sup>)

GR für das Vordach ( N,O,S): 350 m<sup>2</sup> ( davon 45 m<sup>2</sup> über der Laderampe)

#### **Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO**

Im Geltungsbereich des B-Plans wird für das Sondergebiet eine Geschossflächenzahl (GFZ) von **2,7** festgesetzt.

#### **Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO**

Im VBP wird eine maximal Geschoszahl von III festgesetzt.

Die maximale Höhe des Gebäudes beträgt ca. 51,50 m (DHNN2016)

#### **5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

##### **Bauweise gemäß § 22 BauNVO**

Grundsätzlich können in B-Plänen offene, geschlossene oder davon abweichende Bauweisen festgesetzt werden.

Hier wird nichts festgesetzt, da es sich um ein VBP handelt.

## **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen können mit Baulinien – auf denen zwingend gebaut werden muss, Baugrenzen – die mit Gebäuden nicht überschritten werden dürfen, oder Bauungstiefen – gemessen von einer Straße her, bestimmt werden.

Hier wird ein Baufenster festgesetzt.

### **5.1.4 Regelungen zur Gestaltung der Bauten**

Gemäß § 8 BbgBO sind bauliche Anlagen nach den anerkannten Regeln der Baukunst durchzubilden und so zu gestalten, dass sie in Form, ... Werkstoff und Farbe nicht verunstaltet wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.

Das Geschoss des EDEKA-Marktes (hier Erdgeschoss) wird fassadentechnisch mit Klinkern und/oder Holz ausgeführt. Die Obergeschosse werden in Staffelbauweise (allgemein zurückgesetzt) ausgeführt. Die Fassadengestaltung wird dem Erdgeschoss angeglichen.

## **5.2 Verkehrsflächen**

### **Äußere Anbindung**

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die Dorfstraße von Miersdorf, L 402.

Die Straßenbreite der Ein- und Ausfahrt an der Geltungsbereichsgrenze beträgt etwa 10 m. Dies ermöglicht die problemlose Ein- und Ausfahrt mit Fahrzeugen aller Größen.

### **Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt mit einer privaten Verkehrsfläche. Diese ermöglicht

- den Anlieferverkehr,
- den Besucherverkehr zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplätze),
- den Anliegerverkehr zu weiteren, zwischen dem Plan- und dem Stadtgebiet liegenden Gewerbebetrieben.
- die ungehinderte Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr und andere Rettungsfahrzeuge zum Einkaufsmarkt und zu den dahinter gelegenen Einrichtungen.

### **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Der überwiegende Teil der Flächen wird als Außenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist „Parkplatz“. Diese ist nur für den EDEKA-Markt bestimmt.

Dies schließt ein:

- 126 Parkplätze,
- 2 Behindertenparkplätze,
- 2 Ladesäulen für E-Fahrzeuge,
- 3 Eltern/Kind Parkplätze,
- Begrünung.

Weiterhin gibt es unter dem Markt eine Tiefgarage. Diese sind für die Wohn- bzw. Büronutzung der Staffelgeschosse vorgesehen.

### **5.3 Schutz vor Immissionen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO**

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet ... nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Lärmemissionen können als solche Eigenschaften verstanden werden.

Im Prozess der Planung wurde untersucht, ob von Bau und Betrieb des Einkaufsmarktes schädliche Umweltwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung ausgehen.

Kurzfristig sind in der Bauphase Belästigungen durch Lärm- und Staubentwicklung nicht auszuschließen. Diese werden die Schwelle der Erheblichkeit nicht übersteigen, wenn nur tags gebaut wird und nachts sowie an Sonn- und Feiertagen der Bau ruht.

Weiterhin wird davon ausgegangen, dass vom Betrieb des Einkaufsmarktes keine erheblichen Beeinträchtigungen für schutzwürdige Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzung, ausgehen.

Im Rahmen des Bauantrags ist konzeptionell sicherzustellen, dass von immissionsrelevanten Gebäuden, Flächen und Anlagen (LKW-Anlieferung, Warenumsschlag, Rangiervorgänge, Lüftungsanlagen, Kundenstellplätzen) insbesondere während der Ruhe- und Nachtzeit unzumutbare Belästigungen ausgeschlossen werden.

### **5.4 Grünflächen**

Im B-Plan „EMZ Zeuthen Miersdorf“ werden Grünflächen festgesetzt. Diese sind dem Plan zu entnehmen.

### **5.5 Ver- und Entsorgung**

#### **Energieversorgung**

Der Anschluss an das Elektroenergienetz ist prinzipiell möglich.

Nähere Ausführungen erfolgen im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf.

#### **Trinkwasserversorgung**

Der Anschluss an das Trinkwassernetz ist prinzipiell möglich.

Nähere Ausführungen erfolgen im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf.

#### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf zu klären.

#### **Abwasserentsorgung**

Der Anschluss an das Abwassernetz ist prinzipiell möglich.

Nähere Ausführungen erfolgen im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf.



### **Niederschlagswasserentsorgung**

Nicht verschmutztes Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert werden.

Dafür sind die konzipierten Grünstreifen zu nutzen, entsprechend auszuformen und zu gestalten.

Der Parkplatz – Flächen für ruhenden Verkehr – hier wird das Wasser abgeleitet und über eine belebte Bodenzone versickert.

### **Abfallentsorgung**

Die Einbindung in das örtliche Verkehrsnetz gewährleistet die uneingeschränkte Erreichbarkeit des Plangebiets mit Fahrzeugen der kommunalen Abfallentsorgung.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Bei Durchführung des Planvorhabens wird bezüglich der Planfläche eine Verbesserung durch geordnete Bebauung und Nutzung erfolgen.

Mit den neuen Verkaufseinrichtungen wird das Warenangebot zur Nahversorgung in Miersdorf diversifiziert.

### **6.2 Auswirkungen auf den Verkehr**

Grundsätzlich wird es auf die Verkehrssituation in und um Miersdorf keine negativen Auswirkungen geben.

### **6.3 Auswirkungen auf Ver- und Entsorgung**

Der Bau des Einkaufsmarktes wird keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung mit Medien im Gemeindegebiet Zeuthen haben.

### **6.4 Auswirkungen auf die Umwelt**

Diese werden im Umweltbericht analysiert, welcher im Rahmen des Entwurfs erarbeitet wird.

Grundsätzlich ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen, die nicht kompensierbar sind.

## 7 Rechtsgrundlagen

Der VBP wird entsprechend folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) m.W.v. 13.10.2022
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362) m.W.v. 29.07.2022
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- **Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** <sup>[1]</sup>  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])
- **Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG -) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I Nr. 9 S. 215).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG -) vom 17. März 1998 BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021
- **Gesetz über den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge** (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) m.W.v. 13.10.2022