

Gemeinde Zeuthen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

- Abwägungsvorschläge –

Mit Schreiben vom 01.04.2026 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB statt. Nach ergänzender E-Mail vom 09.04.2026 wurden sie zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.05.2026 aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 12.03.2026 bis einschließlich 27.03.2026 statt.

Von den beteiligten Behörden und Nachbargemeinden äußerten folgende keine Bedenken oder Anregungen bzw. es erfolgte keine Rückantwort:

Beteiligte Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde	Schreiben v.	Anmerkung
envia Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom GmbH	01.04.2026	Ihre Planunterlagen haben wir erhalten. Der bezeichnete Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Netzgebietes der envia Mitteldeutschen Energie AG, der envia TEL GmbH bzw. der envia THERM GmbH. Bitte wenden Sie sich an das für dieses Gebiet zuständige Versorgungsunternehmen. Fragen, Hinweise und Widersprüche zu dieser Stellungnahme senden Sie bitte grundsätzlich an folgende Anschrift: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofen Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz bzw. an das Postfach TOEB-Brandenburg@mitnetz-strom.de. Dieses Schreiben hat eine Gültigkeitsdauer von 2 Jahren.
50Hertz Transmission GmbH	02.04.2026	Ihre Anfrage haben wir dankend erhalten. Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu zählen z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

		Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich sowie ggf. externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH. <u>Hinweis zur Digitalisierung</u> Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-) Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen um Übersendung der Planzeichnung(en) als georeferenzierte Vektor-PDF-Dateien und nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) inkl. eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodaten austauschformat (KML-Datei oder im SHP-Format inkl. PRJ-Datei).
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege/Archäologisches Landesmuseum	07.04.2026	Den vorliegenden Entwurf der o.g. Planungsänderung habe ich geprüft. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Bodendenkmale nicht betroffen. Seitens der Denkmal-fachbehörde, Abt. Archäologische Denkmalpflege, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Pla-nungsabsichten der Gemeinde Zeuthen. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDschG zu beachten. <u>Bitte beachten:</u> Da durch das Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.
Landesamt für Umwelt Brandenburg Abteilung T 2 – Technischer Umweltschutz 2 / Überwachung	07.04.2026	Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung folgendes mitgeteilt. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald. Eine Stellungnahme aus der Fachabteilung Immissionsschutz kann aus Kapazitätsgründen nicht erfolgen.
Landesamt für Bauen und Verkehr	08.04.2026	Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrs oberbehörde des Landes

		Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) geprüft. Planziel ist es, den Anfang der 2020er Jahre aufgestellten und beschlossenen Bebauungsplan zu ändern und zu ergänzen. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 dient der Ermöglichung und Einhaltung des weiterentwickelten und konkretisierten städtebaulichen Planungskonzeptes und den damit verfolgten Planungszielen. Aus Sicht der Landesverkehrsplanung bestehen gegen das Vorhaben am ausgewiesenen Standort keine Einwände. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnen-schifffahrt und übriger ÖPNV werden durch die Änderungen nicht berührt. Für die vorgenannten Verkehrsbereiche liegen mir Informationen zu Planungen oder sonstigen Maßnahmen, die das Vorhaben betreffen könnten, nicht vor. Eine Beurteilung des Planungsvorhabens aus ziviler luftrechtlicher Sicht erfolgt gesondert durch die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV). Die Prüfung straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.
--	--	--

GDMcom GmbH	08.04.2026	Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: <table><tr><th>Anlagenbetreiber</th><th>Hauptsitz</th><th>Betroffenheit</th><th>Anhang</th></tr><tr><td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹</td><td>Schwaig b. Nürnberg</td><td>nicht betroffen</td><td>Auskunft Allgemein</td></tr><tr><td>ONTRAS Gastransport GmbH ²</td><td>Leipzig</td><td>nicht betroffen</td><td>Auskunft Allgemein</td></tr></table> 1) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG). 2) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen. Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind! Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang											
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein											
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein											

		 Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 52.362110, 13.616327
BADC Berlin-Brandenburg Area Development Company GmbH	13.04.2026	Ich habe keine Anregungen zu den Planungsinhalten.
Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg	15.04.2026	Landesplanerische Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.
Regionale Planungsstelle	16.04.2026	Keine Einwendungen.
Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg	16.04.2026	Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 115-3-1 „Zeuthener Winkel Mitte“ der Gemeinde Zeuthen (Stand: 10.03.2026) wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen: 1. Das Planungsgebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der LuBB.

		2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftverkehrsrechtlicher Sicht durch die o.g. Planung teilweise berührt. 3. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem obigen Vorhaben nicht entgegen. 4. Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 115-3-1 „Zeuthener Winkel Mitte“ der Gemeinde Zeuthen (Stand: 10.03.2026). <u>Begründung:</u> Das Planungsvorhaben befindet sich in Zeuthen, im Landkreis Dahme-Spreewald des Bundeslandes Brandenburg. Der Flughafenbezugspunkt (FBP) des Verkehrsflughafens Berlin-Brandenburg „Willy Brandt“ (BER) ist ca. 7,4 km vom Planungsgebiet entfernt. Der Startbahnbezugspunkt (SBP) der südlichen Start- und Landebahn (SLB) 06R/24L ist ca. 8,2 km entfernt. Der Hubschrauber-Sonderlandeplatz (HSLP) des Achenbach-Krankenhauses Königs Wusterhausen befindet sich ca. 6,4 km südlich der Planungsfläche. Für den BER ist ein Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG planfestgestellt. Danach sind im Umkreis bis 6 km um den FBP und bis 15 km um die SBP Bauhöhenbeschränkungen zu beachten. Das Planungsvorhaben befindet sich knapp unterhalb des süd-östlichen An- und Abflugsektors 24L. Die möglichen Bauhöhen betragen hier ca. 120 m über NHN. Weder die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet, Verkehrsfläche und sonstige Sondergebiete Photovoltaik und „Kommunaler Bauhof“ – noch die zum Maß der baulichen Nutzung maximale
--	--	--

		Zahl der Vollgeschosse: drei (III) – sind geeignet, luftverkehrsrechtliche Belange zu beeinträchtigen. Anlagenschutzbereiche von Flugsicherungsanlagen iSd. § 18a LuftVG werden durch die Planung nicht betroffen. Insgesamt bestehen keine Bedenken gegen den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 115-3-1 „Zeuthener Winkel Mitte“ der Gemeinde Zeuthen (Stand: 10.03.2026). <u>Hinweise:</u> 1. Sollten die geplanten Inhalte/Gebiete des o. g. Planungsvorhabens geändert werden, wird darum gebeten, die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde erneut zur Prüfung einzureichen. 2. Weitere Informationen über die Lage und Hindernisfreiflächen zu einzelnen Landeplätzen finden Sie unter: „https://lubb.berlin-brandenburg.de/aufgaben/flugplaetze-berlin-brandenburg“. Um Überlassung einer Kopie des Abwägungsbeschlusses wird gebeten.
GASCADE Gastransport GmbH	17.04.2026	Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des

		Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB-Beteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen sind. Bitte richten Sie daher Ihre zukünftigen Anfragen an uns, direkt an das o.g. BIL-Portal. Anlage BIL-Flyer
Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg Dienststätte Wünsdorf	30.04.2026	Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen zu o.g. Bebauungsplan (B-Plan) gibt es aus Sicht des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg (LS), Dienststätte Wünsdorf keine Einwände. Das Plangebiet befindet sich an einer Erschließungsstraße und wird über kommunale Straßen erschlossen. Planungen oder Belange von Bundes- oder Landesstraßen sind aus heutiger Sicht nicht betroffen.
Stadt Königs Wusterhausen	06.05.2026	Seitens der Stadt Königs Wusterhausen (Sachgebiet Stadtplanung und Wirtschaftsförderung) gibt es keine Einwendungen, Hinweise oder Bemerkungen zum Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans 115-3-1 „Zeuthener Winkel Mitte“.
NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG	22.05.2026	Die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN)

		Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG. Im Bereich Ihrer Anfrage liegen keine Anlagen der NBB bzw. vorhandene Anlagen können mehr als 2 km entfernt sein. Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen. Hierzu sind von Ihnen gesonderte Auskünfte einzuholen. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege, Baudenkmalpflege		Keine Rückantwort
Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg		Keine Rückantwort
Stadt Wildau		Keine Rückantwort
Gemeinde Schulzendorf		Keine Rückantwort
Gemeinde Schönefeld		Keine Rückantwort
Bezirksamt Treptow-Köpenick		Keine Rückantwort
Stadt Mittenwalde		Keine Rückantwort

Zusammenfassung der Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und Öffentlichkeit:

Inhalt

Stellungnahme 1 (Nr. 101), Landkreis Dahme-Spreewald, Schreiben vom 29.04.202611

Stellungnahme 2 (Nr. 208): Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, Schreiben vom 14.04.2026.....24

Stellungnahme 3 (Nr. 401), E.DIS Netz GmbH, Schreiben vom 15.04.202628

Stellungnahme 4 (Nr.406): EWE Netz GmbH, Schreiben vom 02.04.202629

Stellungnahme 5 (Nr. 410): Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband vom 22.04.202632

Stellungnahme 6 (Nr. 411): RVS Regionale Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH, Schreiben vom 07.04.202638

Stellungnahme 7 (Nr. 501), Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände, Schreiben vom 16.04.2026.....39

Stellungnahme 8 (Nr. 501), Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR, Schreiben vom 14.04.2023 / 18.04.2026.....40

Stellungnahme 9 (Nr. 604), Bürgermeister der Gemeinde Eichwalde, Schreiben vom 28.04.2026.....73

Stellungnahme 1, Landkreis Dahme-Spreewald, Schreiben vom 29.04.2026

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
Die o. g. Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden zur Kenntnis genommen. Es ergeht nachfolgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Untere Naturschutzbehörde gemäß BauGB, BNatSchG2 [X] Betroffenheit durch die vorgesehene Planung 1. Einwendungen 2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts	
a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen: Alle Anforderungen gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB sind zu erfüllen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Umweltbericht in Bezug auf die Auswirkungen, die durch die geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes 115-3-1 entstehen, wird im weiteren Verfahren erstellt.
b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung: Die Methoden und Mindeststandards bei der Erfassung des Arteninventars für den Artenschutzfachbeitrag haben sich grundsätzlich am Stand der wissenschaftlichen Forschung und an den sich daraus ableitbaren Qualitätsstandards zu orientieren. Diese Erfassungen liefern letztendlich die Datenbasis für ein damit verbundenes, parallel zu erarbeitendes Artenschutzkonzept, über welches im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Vorgaben und konkrete Artenschutzmaßnahmen für die späteren Baugenehmigungsverfahren vorbereitet werden (z. B. Vorhaltung und Umfang von Ersatzflächen)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Umweltbericht in Bezug auf die Auswirkungen, die durch die geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes 115-3-1 entstehen, wird im weiteren Verfahren erstellt. Er wird sich standardmäßig am Stand der Wissenschaft orientieren und auch angrenzende Strukturen in die Untersuchung einbeziehen. Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 115-3-1 um einen Änderungsbebauungsplan handelt, wird sich der Umweltbericht lediglich die Bereiche einbeziehen, die von Änderungen betroffen sind.

zur Umsiedlung, Umfang von Ersatzniststätten oder Nistplatzoptimierungen etc.). Die im Plangebiet vorkommenden Biotope sind als eine der Grundlagen für Artenschutzprüfungen in einer eigenen Kartierung zu erfassen. Angrenzende Strukturen sind ebenfalls in die Untersuchungen einzubeziehen, um gerade für künftige aus der Bebauungsplanänderung resultierende Bautätigkeiten und Nutzungsveränderungen mögliche Verbotstatbestände des Artenschutz- bzw. des Biotopschutzrechtes auszuschließen.	
3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen: Im Rahmen der regulären Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Prüfung der Umsetzung und der Effektivität der Kompensation durch den Träger der Satzung erfolgt die über § 4c BauGB gesetzlich verankerte Überwachung hinsichtlich möglicher erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten können. b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich auf die Bauausführung und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
4. Weiter gehende Hinweise Im Umweltbericht sind die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (z.B. Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen usw.) zu beschreiben und zu bewerten. Es sind die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern darzustellen. Für sich daraus entwickelnde nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen, um die	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Umweltbericht inklusive einer Betrachtung der Schutzgüter in Bezug auf die Auswirkungen, die durch die geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes 115-3-1 entstehen, wird im weiteren Verfahren erstellt.

Beeinträchtigungen auf den unvermeidbaren Rest zu minimieren. Bei der Festsetzung der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist die "Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" (Licht-Leitlinie) des Landes Brandenburg vom 16. April 2014 (ABl./14, Nr. 21, S. 691), geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABl./21, Nr. 40, S. 779) anzuwenden sowie bereits die künftige Aktivierung des § 41 a BNatSchG (Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen) zu berücksichtigen.	
Bei der Ermittlung der Auswirkungen der mit der Bebauungsplanänderung beabsichtigten Vorhaben auf Naturhaushalt und Landschaft, insbesondere in Hinblick auf das Schutzgut Boden und Biotope, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§§ 14 und 15 BNatSchG) gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Dementsprechend ist ein Ausgleich durch konkrete Maßnahmen zur Kompensation festzusetzen. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB hat der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als "Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich" im Plangebiet zu erfolgen. Die Kompensationsmaßnahmen sind zu beschreiben und darzustellen. An anderer Stelle vorgesehene Kompensationsflächen und -maßnahmen aufgrund einer unzureichenden Flächenverfügbarkeit im Plangebiet selbst sind ebenfalls konkret im Plandokument festzusetzen. Alternativ können städtebauliche Verträge, welche die Kompensation gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Detail regeln, im Plandokument verankert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und Ermittlung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf die Auswirkungen, die durch die geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes 115-3-1 entstehen, wird im weiteren Verfahren erstellt.
Der aktuelle "Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze" (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl./24, Nr. 31, S. 667) ist zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Umweltbericht in Bezug auf die Auswirkungen, die durch die geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes 115-3-1 entstehen, wird im weiteren Verfahren erstellt.
Im Umweltbericht ist die Betroffenheit geschützter Arten (alle wildlebenden Vögel und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) darzulegen. Im ersten	Der Hinweis wird berücksichtigt. Ein Umweltbericht in Bezug auf die Auswirkungen, die durch die geplanten Festsetzungen des

Schritt sind die Arten zu ermitteln, die im Plangebiet vorkommen können (Relevanzprüfung). Die ermittelten Arten sind in einem gesonderten Artenschutzfachbeitrag (AFB) darzulegen. Im AFB müssen die betroffenen Artengruppen beschrieben und im Hinblick auf die relevanten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot) abgeprüft werden. Sollten Arten beeinträchtigt werden, sind geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorbereitend in einem Konzept zur Umsetzung im folgenden Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Insbesondere hinsichtlich des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG und des Biotopschutzes nach § 30 BNatSchG ist grundsätzlich zu prüfen, ob der Ausführbarkeit der Planung entsprechende, nicht überwindbare Sachverhalte entgegenstehen könnten.	Änderungsbebauungsplanes 115-3-1 entstehen, wird im weiteren Verfahren erstellt. Die von den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 115-3-1 betroffenen Flächen werden im weiteren Verfahren in Bezug auf Veränderungen seit der Erstellung des Artenschutzfachbeitrages im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 115-3 aus Mai 2023 vor Ort fachgerecht überprüft. Dabei werden auch die relevanten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Da der im Mai 2023 erstellte Artenschutzfachbeitrag weniger als fünf Jahre zurückliegt, kann grundsätzlich angenommen werden, dass dessen Aktualität weiterhin gegeben ist. Der Pflicht zur Überprüfung, ob dies tatsächlich der Fall ist, wird in Form der oben beschriebenen Aktualisierung nachgekommen.
Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Zeuthen ist zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
[X] Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise Bei Überschneidungen der dargestellten Verkehrsgrundfläche mit den bereits ausgeführten Eidechsenersatzhabitaten sind Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde notwendig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Überschneidungen der Verkehrsflächen mit den bereits hergestellten Ersatzhabitaten der Zauneidechsen.
Die bereits aus dem vorhandenen Bebauungsplanverfahren vorliegenden Umweltfachdaten, z.B. Artenschutz, Biotop usw., können für das aktuelle Verfahren ergänzend verwendet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Untere Wasserbehörde gemäß BbgWG³, WHG⁴ [X] Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise Niederschlagsentwässerung:	

Im Rahmen der Planerstellung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte" beinhaltete die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde die Forderung nach einem Niederschlagsentwässerungskonzept für die Straßenentwässerung. Dieses Konzept wurde bislang nicht eingereicht. In der vorliegenden Planung geht es lediglich um kleinere Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte" hat mittlerweile Rechtskraft erlangt. Für die Planstraße C wurde im Jahr 2024 die Wasserrechtliche Erlaubnis beantragt und ausgestellt. Hier wurde auch eine Probe des Deponiekörpers veranlasst und ergab, dass eine Versickerung in diesem Bereich möglich ist. Aufgrund dessen wird nun lediglich für das Sondergebiet "Kommunaler Bauhof" gefordert, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Verbringung des Niederschlagswassers nachzuweisen. Gleiches gilt für die Planstraße B. Dazu ist ein ortsspezifisches Baugrundgutachten einzuholen und der Nachweis nach den aktuell gültigen Verfahren (Versickerung nach Arbeitsblatt DWA-A 138-1 vom Oktober 2024; Einleitung nach DWA-A 102-2 vom Dezember 2020) zu führen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen das Baugenehmigungsverfahren und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
Gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Das unverschmutzte Niederschlagswasser (z. B. der Dach- und Stellflächen) ist vorzugsweise als Brauchwasser zu nutzen (Schonung der Ressourcen) bzw. unter Berücksichtigung von Standortbedingungen schadlos auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Der Bau und der Betrieb des Niederschlagsentwässerungssystems haben nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft das Baugenehmigungsverfahren und die Bauausführung und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
Es ist darauf zu achten, dass ein Mindestabstand von den baulichen Anlagen zu den Versickerungsflächen bzw. Versickerungsanlagen eingehalten wird. Bei der Flächenversickerung in den Seitenräumen befestigter Flächen ist insbesondere für einen linienhaften gleichmäßigen Über-gang des Wassers auf die Versickerungsflächen zu sorgen, die begrünt sein müssen. Der Betreiber oder ein beauftragter Dritter hat für den ordnungsgemäßen Betrieb der Versickerungsflächen zu sorgen und eine hinreichende Wartung, Unterhaltung, Reinigung der Versickerungs-flächen durchzuführen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft die Bauausführung und den Betrieb der Anlage und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Bei der Planung, insbesondere der Gelände- und Gefälleverhältnisse, ist der Fall der Überflutung der Versickerungsflächen/-anlagen zu betrachten, welcher bei einem (seltenen) Niederschlagsereignis eintreten kann. Ein Überlauf aus der Versickerungsfläche/-anlage auf fremde Grundstücke ist nicht zulässig. Die befestigten Flächen an den Grundstücksgrenzen sind in den Gefälleverhältnissen so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert. Alternativ können entsprechende Schlitzrinnen oder Borde verwendet werden, um ein Übertreten von Niederschlagswasser auf die Straße oder Nachbargrundstücke hinreichend zu verhindern. Bei einer undurchlässigen Fläche von > 800 m ² (Gebäude+ befestigte Flächen) ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft das Baugenehmigungsverfahren und die Bauausführung und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
Gewässerbenutzungen bedürfen gemäß § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Nach § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Brunnen/Wärmepumpen) anzeigepflichtig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Trinkwasserversorgung/Abwasserentsorgung: Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung hat über die zuständige ver-/entsorgungspflichtige Körperschaft zu erfolgen. Entsprechende Verträge sind abzuschließen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde [X] Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Untere Denkmalschutzbehörde <u>Bau- und Bodendenkmalschutz</u> [X] Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Untere Bauaufsichtsbehörde gemäß BauNVO⁵, PlanZV⁶ [X] Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise Die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung überwiegend in hellgrau ist ungünstig und unübersichtlich. Farbton (ggf. Schraffur) und Strichstärke sollten so gewählt werden, dass der Inhalt klar und deutlich erkennbar ist. Auf die PlanZV wird verwiesen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Alle Festsetzungen, die durch den Bebauungsplan 115-3-1 vorgenommen werden sollen, sind der PlanZV entsprechend dargestellt. Lediglich die unveränderten Festsetzungen des Bebauungsplanes 115-3 sind in grau dargestellt. Eine Prüfung und Abstimmung der Darstellungsweise erfolgt im weiteren Verfahren. Nach Abschluss des Verfahrens und Festsetzung des Bebauungsplanes erfolgt im Übrigen eine Zusammenzeichnung, in der alle durch den Bebauungsplan 115-3-1 erfolgten Änderungen mit den danach weiterhin gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 115-3 zusammengeführt dargestellt werden.
Die Umsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 könnte schwierig werden, wenn das Grundstück z. B. geteilt wird. Ein Nachweis der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt in der Regel für das jeweilige Baugrundstück. Entsprechend der Festsetzung kann ausnahmsweise für Reihemittelhäuser eine GRZ von 0,4 zugelassen werden, wenn die GRZ von 0,35 für das gesamte Baugebiet WA 8 nicht überschritten wird. Aufgrund der Größe des Baugebietes WA 8, einer unbestimmten unterschiedlichen zeitlichen Antragstellung, Teilungen des Grundstückes in mehrere einzelne Grundstücke usw. ist diese Festsetzung in der Praxis schwer umsetzbar. Für einen rechtssicheren GRZ-Nachweis wäre bei dieser Ausnahme immer ein aktueller amtlicher Lageplan des gesamten WA 8 erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Festsetzung wird der Baugenehmigungsbehörde ein Handlungsspielraum eröffnet, durch den die Zulässigkeit von Reihemittelhäusern mit einer GRZ in Höhe von 0,4 ermöglicht werden kann. Es handelt sich demnach um eine Ausnahmemöglichkeit, die der Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde bedarf. Da sich das Grundstück nach aktuellem Stand im Eigentum eines Eigentümers befindet, ist keine nachteilige Bebauung zu Lasten eines anderen Eigentümers zu erwarten. Die Erforderlichkeit und Formulierung werden im weiteren Verfahren insbesondere in Bezug auf die Umsetzbarkeit überprüft.
Ist bei der in der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 zur Bauweise geregelten Gebäudelänge die reine Außenwandlänge gemeint oder Außenwandlänge + Dachüberstand? Im § 6 Abs. 8 BbgBO z. B. zählt zur Gebäudelänge auch der Dachüberstand. Für eine rechtssichere	Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. In Bezug auf die Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO ist die Gebäudelänge einzuhalten, die in selbigem Absatz benannt wird. Dies bedarf allgemein keiner weiteren Konkretisierung. Zur Klarstellung wird die Begründung dahingehend ergänzt.

Anwendung der textlichen ist eine zweifelsfreie Formulierung vorzunehmen.	
Das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Kommunaler Bauhof" liegt nicht an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Das Gebiet ist lediglich durch einen Radweg erschlossen. Zufahrten müssen über Baulasten rechtlich gesichert werden.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. An der Erschließung des Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Kommunaler Bauhof“ hat sich gegenüber der vorherigen Zweckbestimmung „EFL – Erweiterungsfläche Friedhofslager“ im Bebauungsplan 115-3 nichts geändert. Die Fläche bleibt über die außerhalb des Planänderungsbereiches liegende Heinrich-Heine-Allee, die entlang der Bahnleise führt, erschlossen.
Die Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 für das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" ist nicht eindeutig und bestimmt. Vermutlich sollen auf der ergänzten Fläche bauliche Anlagen zugelassen werden, die den mit der Photovoltaikanlage produzierten Strom zur Erzeugung von Nahwärme nutzen (Errichtung einer der Photovoltaikanlage zugeordneten Nahwärmeversorgungsanlage, vgl. Punkt 1.2 sowie 3.2 der Begründung). Der zeichnerisch dargestellte "Haken" zwischen den beiden Sondergebietsflächen SO "Photovoltaik" fehlt in der Erläuterung der Planzeichenerklärung. Die Bedeutung der Darstellung ist nicht verständlich.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Formulierung der textlichen Festsetzung Nummer 1.1.2 wird im weiteren Verfahren in Hinblick auf Eindeutigkeit und Bestimmtheit überprüft. Um zusätzlich einen erforderlichen bodenrechtlichen Bezug herzustellen, soll eine Umformulierung erfolgen, sodass die textliche Festsetzung folgendermaßen lauten soll: „Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" sind nur bauliche Anlagen, die der Nutzung der Photovoltaikanlage dienen, einschließlich einer der Photovoltaikanlage zugeordneten Nahwärmeversorgungsanlage, zulässig.“ Der benannte Haken wird in der Planzeichenerklärung ergänzt.
Die konkrete Lage der ergänzten Sondergebietsfläche SO "Photovoltaik" sowie der neuen öffentlichen Verkehrsfläche auf der Westseite des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist nicht nachvollziehbar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen eindeutig und bestimmt sein. Es fehlt eine Bemaßung zu den Grundstücksgrenzen.	Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Die ergänzte Sondergebietsfläche SO "Photovoltaik" ist eindeutig bestimmt vermaßt, da die westliche Baugebietsgrenze des SO „Kommunaler Bauhof“ (ehemals „EFL“) und der Radweg „R“ (ehemals „FR“) im ursprünglichen Bebauungsplan 115-3 eindeutig vermaßt sind und die Vermaßung auf diesen Linien aufbaut. Die Vermaßung zur Bestimmtheit der Lage der neuen Verkehrsfläche auf der Westseite des Planänderungsbereiches wird im weiteren Verfahren ergänzt.
Nach den sonstigen Festsetzungen werden entfallende Festsetzungen gekreuzt. Die Kreuze auf der neu festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche auf der Westseite des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nicht nachvollziehbar.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Kreuze auf der neuen Verkehrsfläche auf der Westseite des Planänderungsbereiches dienen der Streichung der Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinie, die in diesem Bereich entfallen sollen.

Brandschutzdienststelle gemäß BbgBKG⁷ [X] Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise Der Grundsatz der Löschwasserversorgung ist durch die Kommune entsprechend der vorge-sehenen Nutzung zu gewährleisten (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG i. V. m. dem DVGW-Arbeitsblatt W 405). Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist bei neu zu errichtenden bau-lichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahrens nachzuweisen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen das Baugenehmigungsverfahren und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
Bei der Straßenplanung und Erschließung sind die "Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Straßenverkehrsamt gemäß StVO⁸, ÖPNVG⁹ [X] Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise Die Verbreiterung des "Radweges" wird begrüßt. Es wird aber keine Beschilderung als "Radweg" erfolgen. Das ist in einer 30-Zone nach § 45 Abs. 1 c StVO nicht zulässig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Gehweg auf der Straßenseite gegenüber der geplanten Schule mit einer Breite von nur 1,80 m ist für einen Neubau bei angrenzendem Schul- und Kitastandort unzureichend.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die geplante Breite des Gehweges stellt das Mindestmaß dar. Eine Verbreiterung ist aufgrund der geplanten Versickerungsmulden nicht möglich.
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):	

Mit der Änderung sollen u. a. die "planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Schule ... " geschaffen werden, deren Anbindung mit Niederflurbussen wird in der Begründung aber in keiner Weise thematisiert. Gemäß § 2 Abs. 3 ÖPNVG hat der Landkreis als Aufgabenträger für den übrigen ÖPNV (Busverkehr) bei der Bauleitplanung darauf hinzuwirken, dass eine verkehrsgerechte Zuordnung von Wohn-bereichen zu Arbeits- und Ausbildungsstätten, wie insbesondere Schulen sowie eine angemessene Anbindung dieser Bereiche an öffentliche und private, gewerbliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und an Erholungsbereiche mit Verkehrsmitteln des öffentlichen Personennahverkehrs auf möglichst kurzen Wegen erfolgt.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Erschließung mittels ÖPNV bleibt im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan 115-3 unverändert. Die Straßenverkehrsfläche der Planstraße B wird sich lediglich in dem Umfang ändern, der aus den Änderungen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung resultiert. Durch die geplante Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Radweg“ für den interkommunalen Radweg wird sie sich verkleinern und durch das Wegfallen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wird sie sich vergrößern. Darüber hinaus bleibt sie unverändert, entspricht dem aktuellen Planungsrecht und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erschließung durch den ÖPNV. Die ÖPNV Anbindung erfolgt nach Abstimmung mit dem RVS an der Julie-Wolfthorn-Allee mit einer barrierefreien Bushaltestelle am Fahrbahnrand im Bereich der Zugänge zur Schule und Turnhalle für Niederflurbusse.
Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde daher bereits mitgeteilt, dass die Regionale Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) als zuständiges Verkehrsunternehmen mit den eingesetzten barrierefreien Niederflurbussen (mind. 12 m-Busse) das Gebiet derzeit nicht bedienen kann. Ersatzweise musste ein Drittunternehmen mit Kleinbussen beauftragt werden. Ursächlich sind neben der baulichen Einschränkung der Fahrbahnfläche (Höhe und Breite) in der Otto-Nagel-Allee, eine fehlende Buswendeanlage. Deshalb müssen hierfür die (oftmals durch parkende PKW schwer befahrbaren) Wohnstraßen Otto-Dix-Ring bzw. Adolph-Menzel-Ring genutzt werden. Die alternative Weiterführung der RVS-Linie über die Max-Liebermann-Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße z. B. zum S-Bahnhof Eichwalde ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten für große Linienbusse ebenfalls kaum/nicht nutzbar. Mit steigenden Einwohnerzahlen wird die derzeitige Bedienung mit Kleinbussen nicht mehr ausreichen. Wie wird mit diesem Sachverhalt umgegangen?	Den Hinweisen wird nicht gefolgt. Es ist insbesondere die Julie-Wolfthorn-Allee für die ÖPNV-Erschließung vorgesehen. Die Weiterführung über die Max-Liebermann-Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße war nicht Bestandteil der Abstimmung. Mit der Baumaßnahme sind eine Führung und Wendemöglichkeit über die Julie-Wolfthorn-Allee, Max-Liebermann-Straße und Otto-Nagel-Allee möglich.

Es wurde daher bereits damals angeregt, gemeinsam mit der RVS und dem Landkreis eine zukunftsfähige ÖPNV-Erschließung für das gesamte Gebiet abzustimmen. Bevorzugt wird hierbei eine durchgängige Befahrbarkeit mit großen Niederflurbussen (mind. 12 m-Busse) zwischen Zeuthen und Eichwalde (Nord/Süd). Alternativ müsste eine nutzbare Wendemöglichkeit geschaffen werden.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Erschließung mittels ÖPNV bleibt im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan 115-3 unverändert. Die Straßenverkehrsfläche der Planstraße B hat sich lediglich in dem Umfang verkleinert, in dem die Fläche für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Radweg“ für den interkommunalen Radweg erforderlich wird, bleibt darüber hinaus unverändert und entspricht dem aktuellen Planungsrecht. Die geplante Julie-Wolfthorn-Allee einschließlich der Bushaltestelle sind für den ÖPNV-Verkehr ausgelegt. Eine großräumige Betrachtung der ÖPNV-Erschließung ist nicht erforderlich und fand nicht statt.
Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass barrierefreie Auftrittsflächen von Bushaltestellen neben Kasseler Bord (oder vergleichbaren Schrägbord) mit 18 cm Höhe eine Mindestbreite von 2,5 m aufweisen sollten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung mittels ÖPNV bleibt im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan 115-3 unverändert. Die Straßenverkehrsfläche der Planstraße B hat sich lediglich in dem Umfang verkleinert, in dem die Fläche für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Radweg“ für den interkommunalen Radweg erforderlich wird, bleibt darüber hinaus unverändert und entspricht dem aktuellen Planungsrecht. Zur Gewährleistung der vollständigen Barrierefreiheit für die Bedienung mit Niederflurbussen (auch Gelenkbussen) wird die Bushaltestelle mit einer nutzbaren Länge von min. 15 m ausgebildet. Die Bushaltestelle wird am Fahrbahnrand mit einem spurgeführten Hochbord (Kasseler Bord) und einem Auftritt von 18 cm über die gesamte Nutzlänge der Haltestellen angeordnet. Die hindernisfreie Regelbreite über die gesamte Nutzlänge beträgt min. 2,5 m, um genug Platz für die Nutzung von Einstiegshilfen sowie Bewegungsfläche für Rollstuhlfahrer zu gewährleisten.
Kataster- und Vermessungsamt [X] Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bauleit- und strategische Planung gemäß BauGB, PlanZV [X] Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise Ändern sich in einzelnen Baugebieten die Festsetzungen, z. B. die Bauweise, ist auch die flächenhafte Darstellung der betreffenden	Der Hinweis wird berücksichtigt. Durch die flächenhaften Darstellungen werden grundsätzlich die Arten der Nutzung gekennzeichnet. Erfolgen bspw. lediglich Festsetzungen zur Bauweise und es wird das betroffene Baugebiet

Baugebiete erforderlich, damit eine eindeutige Zuordnung der Festsetzung erfolgen kann.	flächenhaft farbig dargestellt, könnte dies suggerieren, dass auch eine Änderung der Art der Nutzung erfolgt ist. Erfolgt jedoch eine Festsetzung zur Art der Nutzung, kann es der Lesbarkeit des Planes dienen, wenn eine flächenhaft farbig Darstellung erfolgt, wie es aktuell nicht überall der Fall ist. Die Darstellungsweise in der Planzeichnung wird im weiteren Verfahren grundsätzlich geprüft und nach Erforderlichkeit angepasst.
Das neu aufgenommene Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kommunaler Bauhof" (ehemalige Zweckbestimmung "Erweiterungsfläche Friedhofslager") ist entsprechend der Anlage zur PlanZV zeichnerisch mit dem Planzeichen Nr. 1.4.1 festzusetzen. Eine entsprechende Erläuterung ist ergänzend in der Planzeichenerklärung bzw. in der Erläuterung der zeichnerischen Festsetzungen aufzunehmen.	Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Das Planzeichen 1.4.1 der PlanZV dient der Festsetzung von Sondergebieten, die der Erholung dienen. Dies ist hier nicht das Planungsziel. In der Planzeichenerklärung wird das Sonstige Sondergebiet (Nr. 1.4.2 der PlanZV) dargestellt. Zur Erläuterung ist dort die Zweckbestimmung PV „Photovoltaik“ benannt. Es wird dort ein „z. B.“ ergänzt, sodass klargestellt ist, dass es sich um eine beispielhafte Nennung handelt und auch auf weitere Zweckbestimmungen wie den „Kommunalen Bauhof“ beziehen kann.
Mit der neu eingefügten textlichen Festsetzung Nr. I.5.1 werden die konkreten Regelungen für die zeichnerisch festgesetzte Gemeinbedarfsfläche getroffen. In der textlichen Festsetzung wird u. a. auf die Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" Bezug genommen. Eine zeichnerische Festsetzung dieser Zweckbestimmung fehlt jedoch auf dem Änderungsbebauungsplan. Wird für die Gemeinbedarfsfläche eine neue Zweckbestimmung festgesetzt, ist diese auf dem Änderungsbebauungsplan zeichnerisch vollständig festzusetzen, da die Gemeinbedarfsfläche mit der neuen Zweckbestimmung die alte Gemeinbedarfsfläche mit der alten Zweckbestimmung vollständig überlagert. Ergänzend wird festgestellt, dass das Symbol der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" entgegen den Erläuterungen in der Begründung in der Planzeichenerklärung als vollständig ersetzt erläutert wird.	Den Hinweisen wird teilweise gefolgt. Das Planzeichen für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ war bereits im ursprünglichen Bebauungsplan 115-3 enthalten und ist daher entsprechend in grau dargestellt. Ein flächenhaft farbig Darstellung der Gemeinbedarfsfläche wird im weiteren Verfahren geprüft. Die Darstellung in der Planzeichenerklärung, dass eine Streichung des Symbols für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ erfolgt, ist falsch und wird korrigiert.

Auch für die geänderte zeichnerische Festsetzung des ehemaligen Fuß- und Radweges "FR" als Radweg "R" ist ergänzend die zu ändernde Fläche darzustellen, damit eindeutig klar ist, welche Flächen durch diese zeichnerische Festsetzung ersetzt werden.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Durch die flächenhaften Darstellungen werden grundsätzlich die Arten der Nutzung gekennzeichnet. Erfolgt eine Festsetzung zur Art der Nutzung, kann es der Lesbarkeit des Planes dienen, wenn eine flächenhaft farbige Darstellung erfolgt. Die Darstellungsweise in der Planzeichnung wird im weiteren Verfahren grundsätzlich geprüft und nach Erforderlichkeit angepasst.
Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. I.1.2 ist nicht verständlich. In der gewählten Formulierung fehlt u. a. auch der für eine textliche Festsetzung erforderliche bodenrechtliche Bezug (Nutzung des Stromes). Die textliche Festsetzung sollte die in der Begründung verwendete Formulierung aufnehmen: "Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" sind nur bauliche Anlagen, die der Nutzung der Photovoltaikanlage dienen, einschließlich einer dem Solarpark zugeordneten Nahwärmeversorgungsanlage zulässig." Für die Nahwärmeversorgungsanlage sollten aus städtebaulichen Gründen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden (Höhe der baulichen Anlage bzw. zulässige Maximalhöhe).	Den Hinweisen wird teilweise gefolgt. Die Formulierung der textlichen Festsetzung Nummer I.1.2 wird im weiteren Verfahren in Hinblick auf den erforderlichen bodenrechtlichen Bezug überprüft. Um zusätzlich eine hinreichende Eindeutigkeit und Bestimmtheit herzustellen, soll eine Umformulierung erfolgen, sodass die textliche Festsetzung folgendermaßen lauten soll: „Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" sind nur bauliche Anlagen, die der Nutzung der Photovoltaikanlage dienen, einschließlich einer der Photovoltaikanlage zugeordneten Nahwärmeversorgungsanlage, zulässig.“ Für den in Rede stehenden Bereich des SO „PV“, der neu festgesetzt werden soll, soll eine Gebäudehöhe von 4,0 m festgesetzt werden. Diese gilt auch für eine mögliche Nahwärmeversorgungsanlage.
Mit der geänderten textlichen Festsetzung Nr. II.2.3.b wird für die zu pflanzenden Bäume Bezug auf eine Pflanzliste genommen. Die betreffende Pflanzliste muss als Bestandteil der Festsetzung in den Änderungsbebauungsplan aufgenommen werden.	Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Die Pflanzliste bleibt unverändert Bestandteil des Bebauungsplanes 115-3. weshalb sie nicht in den Änderungen des Bebauungsplanes 115-3-1 auf der Planzeichnung dargestellt werden muss. Pflanzlisten müssen grundsätzlich nicht in die Hinweise der Planzeichnung aufgenommen werden. Eine Auflistung im Anhang der Begründung ist ausreichend. Die Pflanzliste wird daher lediglich ergänzend dem Anhang der Begründung beigelegt.
Zur Eindeutigkeit und Bestimmtheit der neu eingefügten textlichen Festsetzung Nr. II.2.4 ist die betreffende "öffentliche Grünfläche 1 P2" zeichnerisch im Änderungsbebauungsplan darzustellen. In der textlichen Festsetzung Nr. II.2.4 ist weiterhin zu ergänzen, dass die fünf Habitathaufen für Zauneidechsen auch zu erhalten und nicht nur zu pflegen sind.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Dem Wortlaut der textlichen Festsetzung Nr. II.2.4 zufolge sind die Habitathaufen „in der Weise zu pflegen, dass die Lebensraumeignung für Zauneidechsen erhalten bleibt.“ Dies beinhaltet den Erhalt der Habitathaufen. Die Begründung wird dahingehend klarstellend ergänzt.

Es sind alle verwendeten Planzeichen in der Planzeichenerklärung zu erläutern. So fehlt z. B. eine Erläuterung der grün dargestellten "Bäume" (?) auf der "öffentlichen Grünfläche 1 P2 und 2 P2" an der Grenze zur Otto-Nagel-Straße.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Es wird richtig benannt, dass alle in der Planzeichnung verwendeten Planzeichen in der Planzeichenerklärung zu erläutern sind. Die benannten Bäume sind jedoch Bestandteil der Planunterlage und sind in gleicher Weise bereits im Bebauungsplan 115-3 dargestellt. Entsprechend sind sie in der Legende der Planunterlage dargestellt und erläutert. Im weiteren Verfahren wird dennoch geprüft, ob eine Darstellung der Bäume in grau der Eindeutigkeit der Planzeichnung dient und möglich ist.
Insgesamt ist festzustellen, dass der Vorentwurf des Änderungsbebauungsplanes (Planzeichnung) ohne die Erläuterungen in der Begründung nicht verständlich sind. Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes müssen aber bereits aus sich heraus verständlich sein. Das heißt, dass der Änderungsbebauungsplan als eigenständiges Satzungsdocument in seinen Regelungen eindeutig und bestimmt sein muss. Im Änderungsbebauungsplan müssen die alten Regelungen nicht ergänzend dargestellt werden – es reicht, nur die von der Änderung betroffenen Flächen einschließlich die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aufzunehmen.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen, die mit dem Bebauungsplan getroffen werden, sind grundsätzlich aus sich heraus eindeutig und bestimmt. Der Bebauungsplan 115-3-1 wird als Änderungsbebauungsplan im unselbstständigen Verfahren aufgestellt. So wird in der Begründung erläutert: „Die Planänderung ist hier ohne den zugrundeliegenden Ursprungsplan nicht ausreichend, d.h. dass zur städtebaulichen geordneten Entwicklung der Änderungsplan im Zusammenspiel mit dem Ursprungsplan zwingend zu betrachten ist. Im Ergebnis gilt ein einziger Bebauungsplan, nämlich der ursprüngliche Bebauungsplan 115-3 in seiner geänderten Form.“
Die zitierten Rechtsgrundlagen sind vor Satzungsbeschluss zu aktualisieren (BauGB, PlanZV auf der Planzeichnung). Eine Kopie der Stellungnahmen erhält das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Referat GL 5, in Potsdam.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 2: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, Schreiben vom 14.04.2026

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
--	--

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung/Vorhaben wie folgt: B Stellungnahme 1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Keine. 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: Keine.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan: Bodengeologie Laut aktueller Moorbodenkundlicher Karte (MoorFIS 2021) befinden sich im Vorhabengebiet flach mineralisch überdeckte Moore https://geo.brandenburg.de/ (Übersichtskarte, Anlage) Dies ist bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Erlaubnis Das angezeigte Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Feldes der Erlaubnis „Schönefeld (11- 1590)“, welche die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung der im Feld vermuteten Bodenschätze (Erdwärme, Sole, Lithium) berechtigt (Übersichtskarte, Anlage). Die Erlaubnis zur gewerblichen Aufsuchung wurde am 16.08.2023 von der Bergverwaltung erteilt und ist aktuell bis zum 16.08.2028 befristet. Die	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Möglichkeit einer Verlängerung ist auf der Grundlage von § 16 Abs. 4 BBergG gegeben. Eine Aufsuchungserlaubnis wird durch Artikel 14 Grundgesetz als eigentumsrechtliche Position geschützt. Die bergbaulichen Interessen sind somit bei behördlichen Entscheidungen und dem Erlass von Regelungen, die die bergbaulichen Tätigkeiten ausschließen oder einschränken, im Rahmen einer Abwägung zu berücksichtigen. Die aktuelle Inhaberin der v. g. Erlaubnis ist die Deutsche ErdWärme GmbH Marktplatz 3 82031 Grünwald Die Erteilung einer Erlaubnis berechtigt die Inhaberin allein nicht zur Durchführung von Erkundungsarbeiten. Hierzu bedarf es zunächst der vorherigen Zulassung eines oder mehrerer bergrechtlicher Betriebspläne, die die vorgesehenen Arbeiten (z. B. Seismik, Bohrungen) konkret beschreiben. Weiterführende Auskünfte zum Planungsstand können auch bei der Erlaubnisinhaberin eingeholt werden.	
Aus Sicht des Berechtsamswesens stehen der Planung keine Belange entgegen. Bei konkreten Maßnahmen ist das LBGR weiterhin zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Geologie: Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

Auf das Anzeigeportal des LBGR <https://bohranzeige-brandenburg.de> wird verwiesen.

Hinweise:

Innerhalb des LBGR wird die Bearbeitung / Darstellung des TöB – Beteiligungsprozesses komplett digital abgebildet. Für eine effiziente, widerspruchsfreie und fristgerechte Bearbeitung des TöB – Prozesses im LBGR ist es dabei notwendig, das Datenaustauschformat XPlan zur Unterstützung eines verlustfreien Austausches von Bauleitplänen, Raumordnungsplänen und Landschaftsplänen zwischen unterschiedlichen IT-Systemen zu nutzen.

Dieses Format ist gemäß §12 des Gesetzes über die elektronische Verwaltung im Land Brandenburg (Brandenburgisches E-Government-Gesetz - BbgEGovG) auf der Grundlage des Beschlusses vom 5. Oktober 2017 des IT-Planungsrates verbindlich als Austauschstandard im Planungsbereich festgelegt worden. Bis zur flächendeckenden Verfügbarkeit besteht die Möglichkeit, die Planungs- und Maßnahmenflächen bei Beteiligungsverfahren als GIS-Standard shape EPSG – Code 25833 (ETRS 89 / UTM Zone 33) zu übersenden.

Bei Beteiligung des LBGR als Träger öffentlicher Belange ist zwingend die E-Mail-Adresse lbgr@lbgr.brandenburg.de zu nutzen. Nur unter dieser E-Mail-Adresse ist ein ständiger Datenabruf im Vertretungs- oder Krankheitsfall etc. gewährleistet.

Anlagen: Übersichtskarte LBGR

Stellungnahme 3, E.DIS Netz GmbH, Schreiben vom 15.04.2026

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
Wir beziehen uns auf die E-Mail vom 1. April 2026 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o.g. Planung keine Bedenken bestehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Des Weiteren befinden sich weitere Anlagen und Leitungen, entlang der Straße B, in Planung, um das Gelände zu erschließen. Sollte eine Umverlegung bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen (LÄM) von unseren Leitungen bzw. Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten. Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen errichtet. Hierfür wäre ein Platzbedarf von ca. 7,2m x 5,2m für Stationsbaukörper, inklusive der Umpflasterung, Arbeits- und Bedienbereich sowie Fluchtwegmöglichkeit vorzusehen. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft. Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt und gesichert werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen das Baugenehmigungsverfahren und die Bauausführung und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Zur weiteren Beurteilung benötigen wir rechtzeitig Informationen, um Aufwendungen für die künftige Stromversorgung einschätzen zu können. Folgende Angaben werden benötigt: - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500 - Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o.g. Bereich berücksichtigen möchten: 1. „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Anlagen Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen	
---	--

Stellungnahme 4: EWE Netz GmbH, Schreiben vom 02.04.2026

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Leitungsanlagen stehen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes derzeit nicht entgegen.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.	Die Hinweise zur Umsetzung sind für das Bauleitplanverfahren nicht relevant und sind erst während nachgeordneter Genehmigungsverfahren oder bei konkreten Baumaßnahmen zu beachten.
Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz. Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen das Baugenehmigungsverfahren und die Bauausführung und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieteterschliessung In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen Unsere Kontaktdaten haben sich geändert! Ab sofort erreichen Sie unsere Fachabteilung für "Träger öffentlicher Belange" ausschließlich unter folgender eigenständiger E-Mailadresse: ToeB-Verfahren@ewe-netz.de Ändern Sie zudem, falls noch nicht geschehen, unsere postalische Anschrift wie folgt:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
---	---

EWE NETZ GmbH GE-AS Leitungsrechte Cloppener Straße 302 26133 Oldenburg Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner [...] unter der folgenden Rufnummer: [...].	
---	--

Stellungnahme 5: Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband vom 22.04.2026

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
Zu dem mit Schreiben vom 01.04.2026 eingereichten Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 115-3-1 „Zeuthener Winkel Mitte“ (Stand März 2026), hier durch das Büro GfP – Gesellschaft für Planung mbH (Berlin), möchten wir folgende Stellungnahme als Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverbund (MAWV) Königs Wusterhausen abgeben: „Am nördlichen Siedlungsrand von Zeuthen und unmittelbar an der Grenze zur Nachbargemeinde Eichwalde befindet sich das Wohn- und Bebauungsplangebiet „Zeuthener Winkel“. Für das in drei Teilbereiche gegliederte Gebiete bestehen jeweils rechtskräftige Bebauungspläne (Nr. 115-1 „Zeuthener Winkel Nord“, Nr. 115-2 „Zeuthener Winkel Süd“ und Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“). [...] Seit Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ sind die [...] zugrundeliegenden Ansätze des städtebaulichen Konzeptes weiterentwickelt und konkretisiert worden. Im Zuge dessen sind Änderungs- und Ergänzungserfordernisse des aktuellen Bebauungsplanes aufgetreten, um die Umsetzung des Konzeptansätze zu gewährleisten und langfristig planungsrechtlich zu sichern.	

So wurde festgestellt, dass zur Realisierung des in einem Teilbereich entlang der Planstraße B vorgesehenen interkommunalen Radwegs eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich ist. Die entlang der Planstraße zu pflanzende Bäume sollen darüber hinaus mit größerem Abstand zueinander angeordnet werden. Städtebauliche, entwässerungstechnische sowie naturschutzfachliche Überlegungen sind hierbei von Relevanz.

Weitere Anpassungsabsichten betreffen u.a. die zulässige Bauweise, die es im Sinne eines einheitlichen Siedlungsbildes zu bestimmen gilt, und ein neues Sondergebiet für eine zur Photovoltaikanlage gehörende Nachwärmeversorgungsanlage.

Da die Änderungen im Ergebnis des Planungsfortschritts dem aktuellen Bebauungsplan zum Teil entgegenstehen bzw. nicht hinreichend geregelt sind, ist eine Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ erforderlich. Ziel der Planung ist die Vorbereitung und Sicherung der städtebaulichen Planungskonzeption.

Mit dem Verfahren zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ soll die geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB vorbereitet und gesichert werden. [...]

Inhaltlich betreffen die Änderungen die folgenden Festsetzungen.

- Änderungen der zulässigen Bauweise in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 4, 5 und 6 zum Ausschluss einer Reihenhausbauweise,
- Änderungen der zulässigen Bauweise in den Allgemeinen Wohngebieten WA 88 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 sportliche Zwecken dienenden Gebäuden und Errichtungen 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 südwestlichen des Sondergebietes ‚Erweiterungsflächen Friedhofslager‘ gelegenen neuen Sondergebietsflächen, ➤ Änderung der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets ‚Erweiterungsfläche Friedhofslager‘ zu ‚Kommunaler Bauhof‘ ➤ abschnittsweise Verbreiterung der Planstraße B zur Gewährleistung der Umsetzungsvoraussetzungen für die Realisierung des interkommunalen Radwegs 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 pflanzende Bäume (durch planexterne Sicherung von Baumpflanzungen im entsprechenden Umfang gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gesichert) ➤ Sicherung des im Artenschutzfachbeitrag in der öffentlichen Grünfläche 2/P“ vorgesehenen Ersatzhabites für Zauneidechsen in der öffentlichen Grünfläche 1/P2 ➤ Streichung der nicht weiter erforderlichen Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ aus der öffentlichen Grünfläche 7“.	
Gegen die Aufstellung der 1.- Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3-1 ‚Zeuthener Winkel Mitte‘ der Gemeinde Zeuthen bestehen seitens des MAWV keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der MAWV hat sich zum Bebauungsplan Nr. 115-3 ‚Zeuthen Winkel Mitte‘ mit Stellungnahme vom 10.08.2022 (hier zum Vorentwurf, Stand Januar 2022)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

bzw. mit Stellungnahme vom 06.04.2023 (hier zum Vorentwurf, Stand November 2022) geäußert.	
In den vorgenannten Stellungnahmen hat der MAWV die trink- und schmutzwassertechnische Bestandsituation im Plangebiet, die Planungsgrundsätze zur trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung des Plangebiets sowie sonstige zu berücksichtigen Belange (hie u.a. Abstandsregelungen zu geplanten Baumpflanzungen, Leitungsänderungsmaßnahmen) dargelegt – die dort gegebenen Hinweise und Anmerkungen sind inhaltlich weiterhin gültig und bei der Planfortschreibung zur 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zwingend zu beachten. Zur Information haben wir Ihnen die vorgenannten Stellungnahmen als Anlage 1 und 2 beigelegt. Die Belange des MAWV fanden zwischenzeitlich mit der vorliegenden und abgestimmten Erschließungsplanung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 115-3 ‚Zeuthener Winkel Mitte‘ entsprechend Berücksichtigung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Ergänzend möchten wir zu den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3-1 ‚Zeuthener Winkel Mitte‘ beschreiben, dass ➤ mit der geplanten Änderung der zulässigen Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 (Zulässigkeit einer Reihenhausbauweise) die in den Stellungnahmen zum Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115-3 ‚Zeuthener Winkel Mitte‘ beschriebenen Planungsgrundsätze sinngemäß gelten. Augenscheinlich wird, wie bereits in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3-1 ‚Zeuthener Winkel Mitte‘ beschrieben, die beabsichtigte Änderung der Festsetzung keine Auswirkungen auf die grundsätzliche trink- und schmutzwassertechnische Erschließung des Planungsgebietes haben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft das Baugenehmigungsverfahren und die Bauausführung und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Der Umstand der möglichen Reihenhausbebauung ist jedoch im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. deren Umsetzung, insbesondere bei der Herstellung der Hausanschlüsse (TW / SW), hinreichend zu beachten – ggf. ist die dem MAWV vorliegende Erschließungsplanung erneut als Index-Planung einzureichen.	
➤ mit der „Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer dem Solarpark zugeordneten Nahwärmeversorgungsanlage“ ein (möglicher) zusätzlicher Wasserbedarf im Plangebiet generiert wird sowie die Möglichkeit geschaffen wird, ein Gebäude mit einer „maximale[n] Gebäudehöhe von 4,0 m [...] [zu errichten], um in diesem Bereich die für die vorgesehene Nahwärmeversorgungsanlage erforderlichen Anlagen errichten zu können. Die dazu vorgesehene Fläche befindet sich südwestlich des Sonstigen Sondergebietes SO ‚Kommunaler Bauhof‘, auf dem die Errichtung von Gebäuden nicht zulässig ist und folglich bisher keine trink- und schmutzwassertechnische Erschließung vorgesehen ist. Insofern für den Zweck der Nahwärmeversorgung die trink- und schmutzwassertechnische Erschließung des Teilbereiches erforderlich wird, ist die vorliegende Erschließungsplanung, um entsprechende aussagekräftige Planunterlagen zu ergänzen. Eine Bewertung hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die technische Infrastruktur, hier Trink- und ggf. Abwasser, kann abschließend erst nach Vorliegen der entsprechenden Planung erfolgen. Wir empfehlen Ihnen den Hinweis / die Anmerkung zur hinreichenden Berücksichtigung an den Vorhabenträger weiterzuleiten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Der Hinweis betrifft das Baugenehmigungsverfahren und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine trink- und schmutzwassertechnische Erschließung des Sonstigen Sondergebietes SO „PV“ nicht erforderlich.

Für die Aufstellung der ergänzenden Planunterlagen gelten die bereits aufgezeigten Planungsgrundsätze zur trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung des Plangebietes – siehe hierzu Anlage bzw. 2.	
➤ wir die darüber hinaus beschriebenen Änderungen der Festsetzungen entsprechend zur Kenntnis genommen haben – augenscheinlich begründen „die angestrebten Änderungen [keine] über den Ursprungsbebauungsplan hinausgehende Auswirkungen auf die technische Infrastruktur“.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Des Weiteren wird erläutert, dass „die durch die Änderung des Bebauungsplanes bedingten über den Ausgangszustand hinausgehenden bzw. davon abweichenden Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt [...] im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt [werden]. Die Ergebnisse der Umweltprüfung finden als Umweltbericht Eingang in das Verfahren. Der Umweltbericht wird im Zuge des weiteren Verfahrens als Teil der [...] Begründung aufgenommen. Die Äußerung haben wir entsprechend zur Kenntnis genommen. Die Bewertung einer Betroffenheit ggf. vorhandener zentraler öffentlicher Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV im Bereich erforderlicher Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Belange bzw. zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft kann abschließend erst nach Kenntnis der entsprechenden Ersatz- und Ausgleichsflächen erfolgen. Eine Beteiligung des MAWV im weiteren Planverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren der Ersatzmaßnahmen wird demnach vorausgesetzt. Seitens des MAWV sind innerhalb des Änderungsbereiches zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3-1 ‚Zeuthener Winkel Mitte‘ der Gemeinde	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zeuthen sowie in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet kurzfristig keine Erschließungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Ersatzneubau geplant, die für die städtebauliche Entwicklung des Raums bedeutsam sind. Anlagen: Anlage 1 – Kopie der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 115-3 ‚Zeuthener Winkel Mitte‘ der Gemeinde Zeuthen (Vorentwurf, Stand Januar 2022) des MAWV vom 10.08.2022 Anlage 2 – Kopie der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 115-3 ‚Zeuthener Winkel Mitte‘ der Gemeinde Zeuthen (Entwurf, Stand November 2022) des MAWV vom 06.04.2023	
---	--

Stellungnahme 6: RVS Regionale Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH, Schreiben vom 07.04.2026

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
Vielen Dank für die Gelegenheit der Stellungnahme zum Bebauungsplan 115-3-1 „Zeuthener Winkel Mitte“. Nach Sichtung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die Belange der Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald durch die beschriebenen Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanes nicht berührt werden.	
Jedoch möchten wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass zur Gewährleistung einer leistungs- und zukunftsfähigen Erschließung des Zeuthener Winkels durch den ÖPNV die Herrichtung der Otto-Nagel-Allee innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurde ein Erschließungskonzept erstellt, welches auch die Herrichtung der Otto-Nagel-Allee für den ÖPNV beinhaltet.
Der Zeuthener Winkel stellt bereits heute gemäß aktuellen Nahverkehrsplan eines der Gebiete mit ÖPNV-Erschließungsdefizit im Landkreis Dahme-Spreewald dar, insbesondere bedingt durch die Lastbeschränkung der Otto-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Herrichtung der Otto-Nagel-Allee weist keine Tonnagebeschränkung auf, sodass die ÖPNV-Anbindung nicht auf Kleinbusse bis 7,5 t beschränkt ist.

Nagel-Allee auf 7,5t und die damit einhergehende Verengung/Verschwenkung der Straße an der nördlichen Grenze des Planungsraumes südlich des Adolph-Menzel-Rings. Daher ist die ÖPNV-Anbindung bisher nur mit Kleinbussen möglich. Dies stellt insbesondere bei zunehmender Nachfrage durch weitere private und öffentliche Bauvorhaben keine dauerhafte und tragfähige Lösung dar, weswegen hier ein entsprechender Ausbau bzw. Ertüchtigung der Straßeninfrastruktur notwendig wird.	
---	--

Stellungnahme 7, Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände, Schreiben vom 16.04.2026

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
Die im Landesbüro vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs bedanken sich für die Beteiligung und übermitteln Ihnen nachfolgend ihre Stellungnahme, Äußerung und Einwendung zum o.g. Verfahren. Der Bebauungsplan Nr. 115-3 ist seit dem 07.02.2024 rechtskräftig. Gegenstand der Änderung sind Festsetzungen zur Möglichkeit von Reihenhausbauungen, Änderungen bei der GRZ, Schaffung von Baurecht für eine Schule (mit Sportanlagen), für einen Bauhof und für eine Wärmeversorgungsanlage, Änderungen bei den Straßenverkehrsflächen einschließlich Alleebaumpflanzungen, die Streichung eines Spielplatzes und die Ausweisung eines Ersatzhabitats für Zauneidechsen.	
Da noch kein Umweltbericht vorliegt, ist noch keine abschließende Bewertung möglich. Insbesondere ergibt sich durch die vorgesehene Änderung eine andere Eingriffsausgleichsbilanz.	Dem Hinweis wird gefolgt. Ein Umweltbericht inklusive Eingriffs-Ausgleichsbilanz wird in Bezug auf die Auswirkungen, die durch die geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes 115-3-1 entstehen, im weiteren Verfahren erstellt.

Wir fügen ein Schreiben vom April 2023 bei. Wir regen an, die Änderung des Bebauungsplans zu nutzen, um die drei Jahre alten Forderungen zu berücksichtigen.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Ziel des Änderungsbebauungsplanes 115-3-1 ist die partielle Änderung des Bebauungsplanes 115-3 Zeuthener Winkel Mitte. Der Abwägung sind im Rahmen des Verfahrens folglich lediglich Aspekte zugänglich, die sich auf die beabsichtigten Festsetzungen des sich aktuell in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 115-3-1 beziehen.
Es soll nicht verschwiegen werden, dass die Qualität der Durchführung der Umsiedlung der Zauneidechsen im vergangenen Jahr auf Kritik gestoßen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Umsiedlung der Zauneidechsen und Herrichtung der Ersatzhabitate erfolgten durch ein qualifiziertes Büro und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Eine Umsetzung der Maßnahme in fachgerechter Weise und hinreichender Qualität wurde damit gewährleistet und dokumentiert.
Wir bitten um weitere Beteiligung in diesem Verfahren. Für den Fall, dass in dieser Sache ein das Verfahren beendender Bescheid ergeht (Zustimmung, Ablehnung, Einstellung), beantragen wir auf Grundlage von §3 Abs. 1 UIG deren Übersendung mit Eingangsbestätigung, vorzugsweise per E-Mail an info@landesbuero.de .	

Stellungnahme 8, Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR, Schreiben vom 14.04.2023 / 18.04.2026

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
Der Nabu RV Dahmeland bedankt sich für die erneute Beteiligung und bitte um Berücksichtigung der nachfolgenden Stellungnahme (s. Anhang), der sich auch alle im Landesbüro vertretenen Verbände mit anschließen. Die Änderungen gegenüber unserer Stellungnahme vom 03.06.2022 sind farbig hervorgehoben.	
Mit den nachfolgenden Ausführungen nehmen wir Stellung zum Entwurf des Bebauungsplanes „Zeuthener Winkel Mitte“ Nr. 115-3 (Stand November 2022). Wir halten unsere Stellungnahme vom 02.06.2022 weitestgehend aufrecht, da unsere Belange bisher nicht hinreichend berücksichtigt worden sind. <i>Änderungen zur Stellungnahme vom 02.06.2022 sind zur besseren Nachvollziehbarkeit orange gekennzeichnet.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich wird angemerkt, dass das Ziel des Änderungsbebauungsplanes 115-3-1 die partielle Änderung des Bebauungsplanes 115-3 Zeuthener Winkel Mitte ist. Der Abwägung sind im Rahmen des Verfahrens folglich lediglich Aspekte

	zugänglich, die sich auf die beabsichtigten Festsetzungen des sich aktuell in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 115-3-1 beziehen.
Einordnung des Vorhabens in den Gesamtkontext der Gemeinde Zeuthen Bereits in der jüngeren Vergangenheit seit ca. 1995 erfolgten in Zeuthen zahlreiche bauliche Eingriffe in die Natur und das prägende Ortsbild, die zu einem Verlust von Natur- und Freiflächen führten. Einstige Feucht- und Trockenwiesen/-biotop sowie Bruchwälder wurden sukzessive bebaut und damit auch der Erholungs- und Freizeitnutzung entzogen, z.B.: - in der sogenannten Höffner-Siedlung (Straße Am Feld, Miersdorf; ehem. Feld/Ackerfläche; nach der Wendezeit Bebauung zu Wohnzwecken, mehrgeschossig), - Edeka und Penny/Niedrigpreis (Bau von Supermärkten am Ebbegraben, in naturnahen Bruchwäldern und Feuchtbiotopen; letztere wurde vor einigen Jahren aufgegeben, stand lange Zeit leer; Fläche wird aktuell für Wohnzwecke neu bebaut), - Doppelhaushälften östlich und südlich vom Morellenweg (ehem. Feld/Ackerfläche bzw. Trocken- bis Frischwiese), - am südlichen Ende der Waldpromenade, Koppelweg (ehem. beweidete Feuchtwiese; Einfamilienhäuser), - Zeuthener Winkel Nord und Süd (Bebauung von Feuchtwiesen in der Niederung des Flutgrabens mit Einfamilienhäusern), - in der Straße Am Pulverberg (Bebauung einer Wiesenfläche für Parkplätze, 2021)	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Zudem ist der Bau der neuen, 2. (Evangelischen) Grundschule auf einer artenreichen Mischwald-Fläche am nördlichen Ende der Schillerstraße geplant, obwohl im Verfahren zwischenzeitlich auch die Wiesenflächen des Zeuthener Winkels Mitte zur Debatte standen. Warum der Zeuthener Winkel als Schulstandort nun nicht mehr infrage kommt, wurde öffentlich nicht nachvollziehbar begründet. Wir fordern eine entsprechende Information und nachvollziehbare Begründung! Als vergleichsweise dringend benötigte und gute Alternative ist dem Schulneubau aus ökologischer und	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung einer Schule an der Schillerstraße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes 115-3-1. Im Rahmen des Bebauungsplanes 115-3-1 soll unter anderem eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden, auf der auch die Errichtung einer Schule zulässig wäre. Nach aktuellem Stand ist die Errichtung einer Grundschule auf dieser Fläche vorgesehen.

Gemeinbedarfssicht im Zeuthener Winkel der Vorrang vor weiterer Bebauung zu ausschließlichen Wohnungszwecken einzuräumen, da die Grundschule am Wald bekanntlich zu klein ist. Nicht zuletzt sucht auch die Waldorfschule Zeuthen vergeblich einen Standort - 11.000 m² - die ebenfalls gut mit den Standortbedingungen im Zeuthener Winkel oder z.B. auf der Dorfwiese, Dorfstraße 8-10 vereinbar wäre.	
Die Umsetzung des Gemeindevertreter-Beschlusses in 2022 zur Bebauung der Mischwald-Fläche am nördlichen Ende der Schillerstraße wird zu einer Vernichtung einer naturnahen Waldfläche von bis zu 1,5 ha führen. Für diesen erheblichen Eingriff in die Schutzgüter Wald/Biotope und Arten werden möglichst im näheren Umfeld Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benötigt. Diese stehen in der Gemeinde nur sehr begrenzt zur Verfügung. Ohnehin kann ein über mehrere Jahrzehnte gewachsener Wald in seinen ökologischen Funktionen nicht in einem Menschenleben ersetzt werden. Im Zuge des geplanten Neubauvorhabens der Grundschule sollten die hier in Rede stehenden Flächen im Zeuthener Winkel nicht ebenfalls weiter bebaut und versiegelt werden. Der Bedarf für zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzflächen aufgrund des ohnehin bestehenden Flächen- und Funktionsmangels sollte nicht noch weiter erhöht werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Umweltbericht zur Beurteilung der Eingriffe wird in Bezug auf die Auswirkungen, die durch die geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes 115-3-1 entstehen, im weiteren Verfahren erstellt, um erforderliche Ausgleichsmaßnahmen festzustellen. Die bereits rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 115-3 sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.
Im Ausschuss für Ortsentwicklung wird darüber hinaus die Planung eines neuen, größeren Supermarktes im Dorfkern von Miersdorf diskutiert. Dafür soll im Miersdorfer Ortszentrum die letzte größere und wertvolle Wiesenfläche in Anspruch genommen werden, die bisher noch das charakteristische und historische Landschaftsbild prägt und bereits eine wichtige Funktion zum klimatischen Ausgleich innehat. Obschon ein vollkommen funktionaler Edeka-Supermarkt mit großem Sortiment in unmittelbarer Nähe besteht, dessen Parkplatz nie voll ausgelastet ist und für den bereits wertvolle Feucht-Biotope vernichtet worden sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren des Bebauungsplanes 115-3-1.
<u>Zwischenfazit:</u> Die bereits umgesetzten und die Umsetzung der aktuell in Planung befindlichen Maßnahmen werden den Naturhaushalt, das	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Umweltbericht zur Beurteilung der Eingriffe wird in Bezug auf die Auswirkungen, die durch die

Landschaftsbild, die Möglichkeiten der wohnungsnahen Erholung und die Grenzen der zu Stoßzeiten bereits vollgestauten Hauptverkehrsstraßen in der Gemeinde erheblich belasten und negativ verändern. Habitats sowie besonders und streng geschützte Arten (Amphibien, Reptilien, Vögel, Insekten) werden weiter negativ beeinträchtigt, reduziert und zerschnitten; lokale Populationen bestimmter Amphibien-, Vogel- und Insektenarten werden vollkommen erlöschen.	geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes 115-3-1 entstehen, im weiteren Verfahren erstellt, um erforderliche Ausgleichsmaßnahmen festzustellen.
Die Alternativenprüfung in der weiteren, vorausschauenden kommunalen Planung und Bebauung ist primär auf die Bedürfnisse des Gemeinbedarfs und entsprechend des beschlossenen Zeuthener Leitbildes auf die geringsten ökologischen Konflikte einschl. geringster Inanspruchnahme unversiegelter Flächen hin auszurichten, damit geschützte Habitats, die Lebensqualität für die menschliche Gesundheit und die Nutzung von Freiraum möglichst hochwertig erhalten bleiben. Die Schaffung neuer Ein- und Mehrfamilienhäuser verschärft die angespannte Situation der bereits überlasteten sozialen bzw. Bildungseinrichtungen und kann daher nur nachrangig und behutsam, standortangepasst realisiert werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Umweltbericht zur Beurteilung der Eingriffe wird in Bezug auf die Auswirkungen, die durch die geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes 115-3-1 entstehen, im weiteren Verfahren erstellt, um erforderliche Ausgleichsmaßnahmen festzustellen.
Auswirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch und menschliche Gesundheit Das hier relevante Plangebiet grenzt an die weiter westlich gelegenen Feuchtwiesen und naturnahen Laubmischwälder des Heideberggebietes hinter dem Flutgraben an. Insbesondere die westlich gelegenen Wiesenflächen (Teil-Flächen WA1, WA2 und WA3) bilden zusammen mit dem Flutgraben noch ein harmonisches Landschaftsbild des erhalten gebliebenen Naturraums. Durch den geplanten Eingriff würde das ästhetische und Erholung bietende Landschaftsbild nachhaltig gestört. Damit einher ginge ein erheblicher Verlust der Erholungsfunktion.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Umweltbericht zur Beurteilung der Eingriffe wird in Bezug auf die Auswirkungen, die durch die geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes 115-3-1 entstehen, im weiteren Verfahren erstellt, um erforderliche Ausgleichsmaßnahmen festzustellen.
Die Beurteilung im Umweltbericht zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als „räumlich eng begrenzte Veränderungen durch	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan

zusätzlich mögliche Gebäude“ (s. S. 22, Tab. 3, Natur und Landschaft – zusammengefasste Erheblichkeitsbewertung) auf ca. 16,4 ha bzw. 16.400 m2 aktuell unbebauter Fläche ist falsch, verharmlosend und wird daher nach wie vor stark kritisiert und abgelehnt. Das eingezeichnete unbebaute Plangebiet im Luftbild auf dem Deckblatt der Begründung zum B-Plan verdeutlicht dies bereits auf den ersten Blick. So heißt es auf S. 1 der Begründung: „Dieser innerörtliche Bereich eignet sich als ein guter Wohnbaustandort, der sich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und Angebote für unterschiedliche Bedarfe generationsübergreifend bereitstellen kann. Darüber hinaus können Einrichtungen des Gemeinbedarfes und eine Mischbebauung die Nutzungsvielfalt dieses relativ zentralen Siedlungsbereiches deutlich erhöhen.“	115-3-1 nicht vorgesehen und daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
Dass weniger als 10 % des Plangebiets tatsächlich zum Gemeinbedarf vorgesehen sind sowie Freizeit- und Erholungsflächen für Familien, Kinder und Jugendliche geopfert werden, wird nicht ansatzweise thematisiert respektive sachlich bewertet. Es ist bezeichnend und verklärend, dass hier die Fehler der bisherigen Bebauung im Zeuthener Winkel Nord und Süd in dieser wertvollen Naturlandschaft in keiner Weise erkannt bzw. wieder gut gemacht werden, sondern weiter vergrößert werden sollen. Sogar auf der Sitzung der Gemeindevertreter im Frühjahr 2022 wurde bereits von Gemeindevertretern mündlich eingestanden, dass die Niederung am Flutgraben damals gar nicht hätte bebaut werden dürfen! Aus den damaligen Fehlern wird also nicht gelernt, obwohl die Gemeinde dies als einen Leitsatz der „positiven Fehlerkultur“ für die aktuelle und künftige Entwicklung des Ortes begreift. Mit der aktuellen Planung werden die Zahlen und der Bedarf für Kitabetreuungen und Schulplätze, ärztliche Versorgung, Verkehrsinfrastruktur sowie der Freizeit- und Erholungsdruck, deutlich über die vorgesehene Gemeinbedarfsfläche hinaus, weiter unverträglich steigen und zusätzliche Kosten für die kommunale Versorgung erhöhen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes 115-3-1 hätten lediglich eine geringe Erhöhung des Nutzungsmaßes von 0,3 auf 0,35 im WA 8 zur Folge. Der dadurch entstehende Mehrbedarf an sozialer, grüner und technischer Infrastruktur ist im Vergleich zur Realisierung des Nutzungsmaß, welches durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 115-3 ermöglicht wird, als gering einzuschätzen. Dadurch sind keine erheblichen Auswirkungen auf die soziale, grüne und technische Infrastruktur zu erwarten, die nicht durch die bestehenden Infrastrukturen erfüllt werden können.
Auf S. 1 der Begründung zum B-Plan heißt es: „Im Ergebnis werden ein angepasster Siedlungszusammenschluss und ein harmonischer Übergang zur Landschaft hergestellt.“ Fakt ist, dass auf Grundlage dieser Planung eben kein	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan 115-3 ist bereits festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 115-3 sind daher nicht Gegenstand des Verfahrens zum Bebauungsplan 115-3-1.

Kommentiert [GfP1]: #Bearbeiten: Gibt es für Zeuthen in Bezug auf die soziale und grüne Infrastruktur (regionale) Richtlinien oder ähnliches, welche einzuhalten sind? Bestehen Bestandsaufnahmen, wie die Auslastung der bestehenden Infrastrukturen sind? --> hier wäre es ggf. erforderlich, dass die Gemeinde noch etwas ergänzt.

Kommentiert [GfP2R1]: #BGR: Ggf. in BGR zu ergänzen

harmonischer Übergang zur Landschaft hergestellt werden, da die Landschaft bis auf einen wenige Meter breiten Streifen westlich zum Flutgraben dicht mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern bebaut werden soll.



Blick von Osten, von der Eichen-Reihe bzw. dem Wanderweg über die Feuchtwiese Richtung Südwesten zum Flutgraben – hier soll der Großteil an Ein- und Mehrfamilienhäusern entstehen, den Landschaftsraum und die Wirkung der markanten Alt-Eiche entwertet (Foto: J. Bauer)

Der von Alt-Eichen durchsetzte Pfad entlang des überwallten Trinkwasserkanaals wird als Wanderweg von Erholungssuchenden regelmäßig den ganzen Tag über genutzt, sodass diesem Bereich eine besondere, hohe Bedeutung zuteil wird. Die Alt-Eichen-Reihe und markanten Altbäume am Flutgraben sind für den Landschaftsraum prägend und besitzen eine hohe Bedeutung für die Artenvielfalt.

Der „Landschaftsraum“ nordöstlich des Flutgrabens als öffentliches Gut würde mit der aktuellen Planung komplett entwertet (s. Foto oben).

Wir fordern eine entsprechende Klarstellung der bestehenden Planung bzw. Normen bzgl. der Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch und menschliche Gesundheit in den Unterlagen zum B-Plan Entwurf.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan 115-3 ist bereits festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 115-3 sind daher nicht Gegenstand des Verfahrens zum Bebauungsplan 115-3-1. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 115-3 in Bezug auf die benannten Eichen bleiben bestehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Umweltbericht inklusive einer Bewertung des Eingriffes in die Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch und menschliche Gesundheit wird in Bezug auf die Auswirkungen, die durch

	die geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes 115-3-1 entstehen, im weiteren Verfahren erstellt.
Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Biotope bzw. auf den speziellen Artenschutz Der Lebensraum für gefährdete, besonders und streng geschützte Arten würde durch das Vorhaben nachhaltig, d.h. unwiederbringlich zerstört. Bisher sind keine Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen zur integrativen Planung bzw. zur Erhaltung der Habitate vorgesehen. Die Erfassungen von 2021 der Brutvögel und Zauneidechsen sind unvollständig. Im Einzelnen: Zum Artenschutzfachbeitrag (DUBROW GmbH, Januar 2022) (kurz: AFB), Kap. 1.4 ff.: Erfassungsdaten / Methodik / Ergebnisse Der Erfassungszeitraum für geschützte Biotope und Arten wird als geeignet angesehen. Es ist jedoch sehr fragwürdig, wie am ersten Termin, dem 07.04.21, Biotope (außerhalb der tatsächlichen Vegetationszeit zwischen Mai und Juli!), Brutvögel (zur Hauptsaison), Zauneidechsen UND Amphibien gleichermaßen an einem Termin in nur vier Stunden hinreichend erfasst werden konnten. Das gleiche gilt für den zweiten Termin, an dem in nur drei Stunden auf dieser großen B-Plan Fläche drei verschiedene Artengruppen hätten erfasst werden sollen, die alle für sich besondere Methoden erfordern. Insbesondere für die Erfassung und Bewertung von Zauneidechsen (streng geschützte Art nach Anhang IV Fauna-Flora-Habitat-(FFH-)Richtlinie) sind nach einschlägigen fachlichen Methoden-standards¹ höhere Anforderungen zu erfüllen. Diese Anforderungen mit einer zeitgleichen (vermeintlich) vollständigen Brutvogelkartierung und weiteren Artengruppen an einem Termin zu vereinen wird sehr kritisch bzw. als fachlich unzureichend angesehen. Zudem werden die Termine am 19.07. (14 - 15 Uhr) und 10.08.2021 (10:45 - 11:45 Uhr) bei starker Bewölkung als methodisch unzureichend und zu kurz gewertet, da eine Erfassung unter diesen Bedingungen suboptimal ist (siehe auch Fußnote 1). Erfassungstermine zwischen Mitte August bis Ende September fehlen gänzlich,	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der benannte Artenschutzfachbeitrag aus Januar 2022 ist nicht Gegenstand des Verfahrens zum Bebauungsplan 115-3-1. Eine artenschutzfachliche Umsiedlung der Zauneidechsen ist bereits erfolgt.

um Reproduktionserfolge und damit auch eindeutige Aussagen zur Habitatqualität zu ermöglichen.

¹Nach Hachtel et al. 2009, Methoden der Feldherpetologie und Schnitter et al. 2006 sind folgende Methodenstandards zur hinreichenden Erfassung und Bewertung von Zauneidechsen erforderlich:

- Mind. 6 Erfassungen mittels Sichtbeobachtungen und Transektbegehungen, vornehmlich an geeigneten Habitat-/Saumstrukturen
- Haupterfassung zwischen März/April bis Mitte September (schwerpunktmäßig im Mai/Juni, Jungtiere ab Mitte August bis Ende September) in den frühen Morgen - und späten Nachmittagsstunden (nicht an Tagen über > 25°C)
- Fokus auf Lebensraumstrukturen: Verstecke/Deckungsstrukturen, Eiablageplätze, Sonnenplätze, (pot.) Winterhabitate
- Entsprechende Ergebnisdokumentation der Erfassung (Zeiten, Witterungsbedingungen, Transektbegehung), Bewertung der Teilhabitate und des Populationszustandes nach Schnitter et al. 2006; Sinnvoll ist es außerdem die Parameter (Habitatqualität & Beeinträchtigung) zu integrieren und diese ggf. in einer Karte bzw. zumindest im Bericht darzustellen.

Die Vorkommen und Beurteilungsrelevanz zur Zauneidechse, vgl. S. 8 des AFB, Tab. 2., ist nicht vollständig und korrekt.

Das Ergebnis der Zauneidechsen-Untersuchung, vgl. Kap. 2.5.2 ist lückenhaft und nicht nachvollziehbar. Für die Erfassung wurden lediglich 5 Termine angesetzt, mind. zwei davon zu suboptimalen Bedingungen, s.o. Die Funde „einiger Individuen“ auf der ehemaligen Deponie sind offenbar nicht alle in der Karte verortet (vgl. Abb. 11.)? Eine Bewertung und Einordnung der Ergebnisse fehlen völlig. Es wurden mindestens eine subadulte sowie eine juvenile Eidechse in größerer Entfernung nachgewiesen. Die Steinhäufen und Areale mit Wurzelstubben samt der dortigen Gras-/Hochstaudenfluren und sog. „Lagerfläche“ (vgl. Abb. 4) und nicht zuletzt die Verbindung zur Bahnlinie sind

entscheidende Kriterien für optimale Zauneidechsen-Lebensräume dar (eigene Bewertung). All dies spricht für optimale Reproduktionsbedingungen, also eine flächendeckende Besiedlung der Deponie und höchstwahrscheinlich auch der westlich angrenzenden Bereiche (Zauneidechsen haben einen Aktionsradius von mind. 50 Metern pro Individuum, bei subadulten Tieren auch mehrere 100 Meter; Gärten, insbesondere wilde Ecken und Komposthaufen werden ebenfalls sehr gerne als Habitat genutzt) – diese Bewertung fehlt völlig im AFB, was mangelhaft ist.

Noch dazu ist die Erfassung der Zauneidechsen und Bewertung der Habitate bzw. des Lebensraums im Vorhabengebiet mangelhaft. Zauneidechsen leben nachweislich nicht nur auf ruderalen, vergleichsweise trockenen, von Totholz und Steinen geprägten Standorten, sondern auch entlang von Gräben (wie dem Flutgraben) und in feuchten Niederungen auf Grünlandbrachen bzw. Feuchtwiesen. Als Biotopverbindungsstrukturen bzw. zur Ausbreitung nutzen sie regelmäßig Kraut- und Altgrasstreifen, also Säume, wie sie z.B. entlang der Otto-Nagel-Allee, rund um den Emil-Nolde-Ring, den Flutgraben sowie entlang des Wanderweges und der Alt-Eichen bestehen. Diese Säume weisen nach augenscheinlichen Begehungen auch geeignete Kleinsäugerbauten und offene Sandstellen sowie viele verschiedene Deckungs- und Sonnenplatzstrukturen auf, die die Art bevorzugt nutzt (s. eigene Fotos von April 2022).



Links: offene Sandstellen auf dem Wall entlang der Baumreihe; rechts: Altgrasstreifen auf den Wall (Fotos: J. Bauer)



Wilde Ecken, hier beispielhaft nördlich des Emil-Nolde-Rings mit Reisig, Holzbalken, Sandablagerungen, Kompost, die von Zauneidechsen nachweislich gerne genutzt werden (Foto: J. Bauer)



Böschungstreifen entlang des Flutgrabens (hier noch kurzwüchsig nach Unterhaltung im Herbst) als nachweislicher Lebensraum für Zauneidechsen (Foto: J. Bauer, Ende April 2022)

Der NABU-Gruppe Zeuthen liegen folgende zusätzliche Nachweise von Zauneidechsen im Vorhabengebiet bzw. in unmittelbarer Nähe vor, die zu beachten sind:

- Nachweis eines subadulten Männchens im Zeuthener Winkel Nord, Adolph-Menzel-Ring 9
- Nachweis eines adulten Männchens im Zeuthener Winkel Süd
- Regelmäßige Funde von Männchen und Weibchen verschiedenen Alters im Emil-Nolde-Ring 16 und Umgebung (auch durch Hauskatzen)

- Mind. 5 subadulte und 3 adulte Individuen westlich des Flutgrabens bzw. südlich des Ebbgrabens auf den extensiven Weideflächen. Es ist bekannt, dass im Zuge von gezielten Erfassungen und Zufallsbeobachtungen max. 10% der tatsächlich im gesamten Untersuchungsraum vorkommenden Individuen einer Zauneidechsen-Population dokumentiert werden können. Dies liegt an ihrer heimlichen Lebensweise und schwierigen Erfassbarkeit zur Vegetationszeit, sofern nicht Fanghilfen und zusätzliche Verstecke wie Bleche, Dachpappen o.Ä. eingesetzt werden (können). Demnach ist von einer weitläufigeren, guten Besiedlung des Vorhabengebiets durch Zauneidechsen, insbesondere entlang des Flutgrabens, des Adolph-Menzel-, Emil-Nolde-Rings und das jeweils in mind. 50 Meter Entfernung, respektive einer stabilen Population auszugehen. Auch die Ausbreitung vom Deponiekörper über die Grünlandbrachen zu den Randbereichen und in die Gärten östlich der Otto-Nagel-Allee kann nicht ausgeschlossen werden. Das alleinige „Absammeln“ von Zauneidechsen (vgl. AFB, S. 17) ist fachlich nicht hinreichend und ohne artenschutzrechtliche Prüfung und Genehmigung seitens der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im Übrigen rechtswidrig. Die Aussage, dass lediglich an den Fundorten eine Beeinträchtigung zu erwarten ist, ist ebenfalls von Grund auf falsch (vgl. Hinweise oben zur Biologie, Habitatbewertung und Nachweise).	
Sollte die Planung wie im vorliegenden Entwurf beschlossen werden, ist im gesamten Geltungsbereich 115-3 die Zaunstellung von Reptilienschutzzäunen, tägliche Kontrollen und Abfänge (Methodenmix aus Eimer- und Handfang) von Zauneidechsen im Zeitraum von April bis Oktober erforderlich, da von einer flächendeckenden Besiedlung ausgegangen werden muss (s.o. aufgeführte Nachweise). Die ordnungsrechtliche Zuständigkeit obliegt der unteren Naturschutzbehörde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 115-3 und die aus diesem resultierenden erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind nicht Gegenstand des Verfahrens zum Bebauungsplan 115-3-1. Die Bestandsaufnahme von Potenzialflächen für Lebensräume von Zauneidechsen, die Umsiedelung der Zauneidechsen und Herrichtung der Ersatzhabitate erfolgten durch ein qualifiziertes Büro und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Eine Umsetzung der

Die Möglichkeiten der Erhaltung und Entwicklung von Habitaten vor Ort sind vor der Schaffung und Entwicklung von Ersatzhabitaten artenschutzfachlich/-rechtlich zu prüfen und zu bewerten. Prioritäten haben - das Vermeidungsgebot gem. §15 BNatSchG sowie - die Vermeidung von Zugriffsverboten gem. §44 Abs. 1 BNatSchG - die Wahrung des günstigen Erhaltungszustandes der besonders und streng geschützten Arten bzw. ihrer Habitate gem. europäischer FFH-Richtlinie und Vogelschutz-Richtlinie - Verschlechterungsgebot Ergo ist für alle Maßnahmen, die die Brut bzw. Fortpflanzungs-/Ruhestätten UND essentiellen Nahrungshabitate der geschützten FFH- und Vogelarten zerstören, eine artenschutzrechtliche Ausnahmezulassung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG einschl. Fangenehmigung durch die zuständige untere Naturschutzbehörde einzuholen.	Maßnahme in fachgerechter Weise und hinreichender Qualität wurde damit gewährleistet und dokumentiert. Ein Umweltbericht in Bezug auf die Auswirkungen, die durch die geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes 115-3-1 entstehen, wird im weiteren Verfahren erstellt und es erfolgt eine Prüfung der aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 115-3-1 resultierenden artenschutzrechtlichen Auswirkungen, um den aus Mai 2023 stammenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf seine Aktualität hin zu überprüfen. Dies geschieht in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.
Zusammenfassend: 1) Der Erhaltungszustand der nach FFH-Richtlinie Anhang IV streng geschützten Zauneidechse darf sich lokal und landesweit nicht verschlechtern. Dies gilt auch für andere Arten der FFH- und Vogelschutz-Richtlinie.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2) Umsiedlungen von streng geschützten Arten wie der Zauneidechse können nur im Ausnahmefall verantwortet werden, s.o., wenn es nach eingehender Prüfung und Planung keine Alternativen/Varianten am Eingriffsort gibt, wenigstens eine überlebensfähige Teilpopulation bzw. entsprechende Habitatflächen zu erhalten und ggf. aufzuwerten und zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen. Dafür sind nachvollziehbare Begründungen zu liefern und abzustimmen. Zudem müssen vergleichbare und <u>optimale</u> Habitatbedingungen in Bezug auf die Teilhabitate im Ersatzhabitat hergerichtet und langfristig sichergestellt werden können, die das Überleben einer lokal stabilen Population tatsächlich ermöglichen bzw. Verluste innerhalb der umgesiedelten Population so weit wie möglich minimieren. Die aktuelle	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 115-3 und die aus diesem resultierenden erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind nicht Gegenstand des Verfahrens zum Bebauungsplan 115-3-1. Die Bestandsaufnahme von Potenzialflächen für Lebensräume von Zauneidechsen, die Umsiedelung der Zauneidechsen und Herrichtung der Ersatzhabitate erfolgten durch ein qualifiziertes Büro und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Eine Umsetzung der Maßnahme in fachgerechter Weise und hinreichender Qualität wurde damit gewährleistet und dokumentiert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 115-3, wie die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes PV, sind mit Ausnahme der Erweiterungsfläche

Überplanung der Deponie mit PV-Anlagen ist nicht alternativlos und damit artenschutzrechtlich unzulässig.	des SO-PV (ehemals öffentliche Grünfläche 4) nicht Gegenstand des Verfahrens zum Bebauungsplan 115-3-1.
3) Es ist nach fachlichen Gesichtspunkten und nicht zuletzt nach Kriterien der IUCN (1998) unzulässig, verschiedene Populationen von Zauneidechsen auf Ersatzflächen zu „mischen“, da dies letztlich zum Verlust beider Populationen führen kann. Ist die Alternativlosigkeit nachvollziehbar belegt und ist eine Ersatzfläche grundsätzlich fachlich geeignet (strukturelle und vegetative Ausstattung, Mindesthabitatgröße, Vernetzung, Abschirmung/ Schutzmaßnahmen bzgl. Gefährdungen/Beeinträchtigungen, ggf. weitere Faktoren), verfügbar, gesichert bzw. in Aussicht gestellt, von Zauneidechsen unbesetzt und zwischen den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt, wären weitere Schritte erforderlich (u.a. Prüfung der Zielkonflikte mit anderen geschützten Arten). Ersatzflächen für die Zauneidechsen wären grundsätzlich im Verhältnis 1:1 - gleiche Flächengröße bei gleichwertiger Habitatausstattung und -eignung zu sichern und zu entwickeln. Die Entwicklungszeit von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen beträgt in der Regel mind. 2-3 Jahre, sofern überhaupt ein Zugriff auf Ersatzflächen gegeben ist. Die Ersatzflächen müssen dauerhaft dinglich gesichert (Grundbucheintrag o.Ä.) und den Habitatansprüchen entsprechend für mind. 25 Jahre gepflegt sowie einem Populations- und Strukturmonitoring unterzogen werden. Vorsorglich gebe ich den Hinweis, dass es im Naturraum bekanntermaßen kaum noch geeignete, bisher von Zauneidechsen unbesiedelte Flächen gibt. Zwingende Voraussetzungen für eine Umsiedlung von Zauneidechsen sind u.a.: - Die Alternativlosigkeit in der Umsetzung des geplanten Vorhabens (die hier explizit nicht von uns gesehen wird) - unbesetzte und gleichgroße und in Habitatausstattung und Vernetzung gleichwertig geeignete Habitate als Ersatzlebensraum ohne Isolationswirkung für den Fortbestand der lokalen Population	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 115-3 und die aus diesem resultierenden erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind nicht Gegenstand des Verfahrens zum Bebauungsplan 115-3-1. Die Bestandsaufnahme von Potenzialflächen für Lebensräume von Zauneidechsen, die Umsiedlung der Zauneidechsen und Herrichtung der Ersatzhabitats erfolgten durch ein qualifiziertes Büro und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Eine Umsetzung der Maßnahme in fachgerechter Weise und hinreichender Qualität wurde damit gewährleistet und dokumentiert.

Schulte (2017) empfiehlt für die Umsiedlung von Reptilien mind. eine Aktivitätsperiode, besser mehrere Jahre. Wenn nur während einer Aktivitätsperiode abgefangen werden kann, muss sich der Fang mindestens vom Beginn der Paarungszeit bis nach dem Schlupf der Jungtiere erstrecken (Schneeweiß et al. 2014). Umsiedlungen, die nur einen Teil der Aktivitätsperiode abdecken, sind als unzureichend anzusehen und werden daher nicht akzeptiert. Es sind möglichst alle Lebensstadien abzufangen. Für Reptilien empfiehlt Schulte (2017) insbesondere trächtige Weibchen vor der Eiablage oder dem Absetzen der Jungtiere sowie Jungtiere zu fangen, d.h. vor Mitte/Ende Mai, da eine längere Eingewöhnungszeit und auch die Prägung auf den neuen Standort den Überwinterungserfolg und die Annahme des Habitats maßgeblich erhöht.	
Die Installation von Photovoltaikanlagen auf der ehem. Deponie entlang der Bahn ist ebenfalls nicht alternativlos, damit artenschutzrechtlich unzulässig (s.o.) und wird daher abgelehnt. Die Gemeinde hat enorme Potenziale hinsichtlich ungenutzter Dachflächen, mind. in kommunaler Hand, die prioritär für alternative Energieerzeugung genutzt werden sollten, bevor Freiflächen und nach FFH-Richtlinie besonders geschützte Habitate bzw. Lebensräume streng geschützter Arten wie der Zauneidechse dauerhaft beansprucht werden. Wenn dieses Potenzial der verfügbaren Dachflächen erschöpft ist, können zusätzliche PV-Anlagen artenschutzgerecht geplant und umgesetzt werden, so dass eine überlebensfähige Population der Zauneidechsen vor Ort erhalten bleibt. Dies sollte gleichfalls nur unter der Prämisse realisiert werden, dass die Gemeindeverwaltung sorgfältig prüfen und sicherstellen kann, dass die erzeugte Energie tatsächlich dezentral innerhalb der Gemeinde genutzt wird und nicht ins öffentliche Netz abgeführt werden muss. Die Bewertung des „Beitrags zum Natur- und Umweltschutz“ (s. S. 1 der Begründung zum B-Plan) durch die Errichtung eines Solarparks auf der ehem. Deponie wird unter den Gesichtspunkten der Flächeninanspruchnahme wertvoller ökologischer Flächen, respektive hier betroffener Habitatflächen für	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 115-3, wie die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes PV, und die aus diesem resultierenden erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind mit Ausnahme der Erweiterungsfläche des SO-PV (ehemals öffentliche Grünfläche 4) nicht Gegenstand des Verfahrens zum Bebauungsplan 115-3-1.

europäisch streng geschützte Arten und (bisher nicht untersuchte) Insekten ebenfalls als falsch angesehen und daher <u>abgelehnt</u>.	
Brutvögel (insbesondere Feldlerchen, Baumpieper) Die Feldlerche wurde mit 2 Brutpaaren im Vorhabengebiet durch DUBROW GmbH nachgewiesen: 1 Brutpaar östlich der Otto-Nagel-Allee, sowie ein weiteres Brutpaar westlich der Otto-Nagel-Allee bzw. nördlich des Emil-Nolde-Rings auf der großen Feuchtwiese. Diese zwei Brutpaare konnten bei eigenen Erhebungen bestätigt werden. Von dem Brutpaar auf der ehem. Deponie ist allerdings davon auszugehen, dass es weiter im zentralen Bereich, der angesiedelt ist. Im weiteren Umfeld konnten auf der südlichen Grünlandbrache, südlich vom Emil-Nolde-Ring ein weiteres Brutpaar im Frühjahr 2022 nachgewiesen werden. Die Feldlerche gilt in Brandenburg bereits als gefährdet (Rote Liste 3, NundL 2019). Der Baumpieper (1 Brutpaar) wurde in der Baumreihe nachgewiesen. Diese Art steht bereits auf der Vorwarnliste Brandenburgs. Die beiden Arten sind besonders relevant für die Planung bzw. Kompensation, da sie große Raumansprüche (Feldlerche – Offenland, pro Brutpaar mind. 1-1,5 ha ohne Störfaktoren) bzw. Strukturansprüche (Baumpieper – Altbäume, Alleen/Baumreihen und Säume im Verbund mit Offenland, > 1 ha) haben, die nicht ohne Weiteres ausgeglichen werden können. Gemäß nationalem Vogelschutzbericht (Bundesamt für Naturschutz 2019)² besteht auf Grundlage von Daten zwischen 1980 bis einschl. 2016 bereits ein bundesweit abnehmender Trend von -55% für die Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>) und -58% für den Baumpieper (<i>Anthus trivialis</i>) (weitere sinkende Tendenz anzunehmen). Die nächsten Vorkommen dieser Arten in unmittelbarer Nähe bzw. außerhalb der Siedlungsflächen von Zeuthen, Wildau, Eichwalde und Schulzendorf	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 115-3 und die aus diesem resultierenden erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie der benannte Artenschutzfachbeitrag sind nicht Gegenstand des Verfahrens zum Bebauungsplan 115-3-1. Ein Umweltbericht in Bezug auf die Auswirkungen, die durch die geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes 115-3-1 entstehen, wird im weiteren Verfahren erstellt und es erfolgt eine Prüfung der aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 115-3-1 resultierenden artenschutzrechtlichen Auswirkungen, um den aus Mai 2023 stammenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf seine Aktualität hin zu überprüfen.

befinden sich ausschließlich nur noch im NSG „Flutgrabenaue Waltersdorf“ (südlichste Vorkommen auf Schulzendorfer Gemeindeland; eigene Erhebungen der letzten drei Jahre). Die lokalen Populationen würden demnach vollständig ausgelöscht. EU-weit und auch von nationalen Rechtswegen besteht jedoch die Verpflichtung, dass sich die Erhaltungszustände der lokalen Populationen ohne zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses nicht verschlechtern dürfen. Würde dieses Bauvorhaben umgesetzt, gäbe es in Zeuthen demnach keine Feldlerchen und ebenfalls keine Baumpieper mehr – sie wären damit verschollen. Die Verluste der ganzjährig und dauerhaft geschützten Habitate (Schutz gilt nicht nur für die Nester bzw. Brutzeit, sondern auch darüber hinaus für die essentiellen Nahrungshabitate!) der Feldlerchen und des Baumpiepers respektive ihr schlechter Erhaltungszustand sprechen klar gegen die Genehmigungsfähigkeit des B-Planes. Denn in der Aufstellung und im Vollzug des B-Planes dürfen ebendiesem keine artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG2, insbesondere Nr. 3, entgegenstehen (s. auch Abschnitt unten, Artenschutzrechtliche Hinweise). Die Habitatbeseitigungen bei Umsetzung des B-Planes wären gemäß Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten; Artikel 2 u.A.) **rechtswidrig, da sich die lokale Population eines Gebietes nicht erheblich verschlechtern darf**. Rückblickend auf die Entwicklungen in den letzten Jahren hat bereits eine drastische Verschlechterung des Erhaltungszustandes dieser Arten stattgefunden. **Es ist davon auszugehen, dass in den letzten 20 Jahren bereits zahlreiche Reviere der Feldlerche und Habitate der Zauneidechsen im Zeuthener Winkel überbaut worden sind**. Geschah dies mit einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung und der Sicherung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bzw. -flächen? *(Ergänzende Anmerkung: Gleiches gilt auch für den Ritterschlag Schulzendorf, wo von vergleichsweise größeren Verlusten auszugehen ist.)*

Diese letzten Vorkommen von Feldlerche und Baumpieper lediglich eine mittlere Bedeutung im Gebiet zuzusprechen (vgl. Tab. 6 auf S. 11 des AFB), wird – in Anbetracht des schlechten lokalen Erhaltungszustandes – als fachlich

unzureichend und rechtswidrig angesehen. Die ordnungsrechtliche Zuständigkeit liegt bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises.

² Quelle: <https://www.bfn.de/vogelschutzbericht-2019> bzw. https://www.bfn.de/sites/default/files/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_Vogelschutz_Bericht_2019/Berichtsdaten/Brutvogel/fbisgo_b.pdf ; https://www.bfn.de/sites/default/files/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_Vogelschutz_Bericht_2019/Berichtsdaten/Brutvogel/abisbi_b.pdf

Es sind nach bisherigem Kenntnisstand keine weiteren Vorkommen dieser Arten im Zeuthener Gemeindegebiet bekannt, da es keine weiteren derart großen Offenflächen ohne Baumreihen, Wälder, Straßen und Siedlungen im nahen Umfeld gibt (maßgebliche Kriterien für die Besiedlung von Feldlerchen). Durch massive Bebauungen in den letzten Jahren wurde der Lebensraum dieser Arten in Zeuthen und den umgebenden Gemeinden immer weiter dezimiert. **Die nächsten Vorkommen der Feldlerche existieren** noch auf der Brachfläche hinter Miersdorf im Wildauer Außenbereich östlich der Hoherlehmer Straße (*die ebenfalls perspektivisch mit Wohngebäuden bebaut werden soll*) sowie in Schulzendorf, östlich der Miersdorfer Str. zwischen Kölner Straße und Friedhof (*das ebenfalls bald zum Baugebiet für Gemeinbedarf werden soll*), nördlich der Dahlwitzer Chaussee auf Ackerflächen (*meist Rapsanbau, die als ökologische Falle wirken*) und im NSG „Flutgrabenaue Waltersdorf“ (*auf Flächen der Gemeinde Schulzendorf*) (*eigene Erhebungen der letzten 4 Jahre*).

Es gibt nach eigener Fachkenntnis daher weder geeignete Ausweich-flächen, bisher unbesetzte Habitate in räumlicher Nähe noch geeignete Ausgleichs- oder Ersatzflächen für die Feldlerchen und Baumpieper in der Gemeinde bzw. im örtlichen Zusammenhang (nach eigener Prüfung auf Grundlage von Ortskenntnissen und zusätzlicher Luftbildauswertung). **Wenigstens eine dieser Bedingungen müsste für eine Ausnahmefähigkeit gem. §45 Abs. 7 BNatSchG bzw. §67 BNatSchG erfüllt werden.** Beispielsweise müsste für ein Feldlerchen-Brutpaar eine offene, extensiv bewirtschaftete bzw. gepflegte Fläche (ohne

angrenzende höhere Baumreihen, Gebäude, Wald, Straßen, Siedlungen, Hochspannungsleitungen < 100 m Abstand) von durchschnittlich 1 - 1,5 ha ausgemacht und für 25 Jahre dauerhaft gesichert werden. Der B-Planentwurf ist damit aktuell nicht rechtssicher vollzugsfähig, da ebendiesem artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, insbesondere Nr. 3 hinsichtlich der geschützten Habitate für besonders geschützte Arten – Feldlerchen und Baumpieper sowie Zauneidechsen – entgegenstehen. Des Weiteren wurden bei eigenen Frühjahrskartierungen 2022 zusätzliche Brutreviere und Nahrungsgäste festgestellt: - 1 Gartenrotschwanz-Brutpaar am südöstlichen Emil-Nolde-Ring, unmittelbar zwischen Gärten und Grünlandbrache bzw. Baustraße - 1 Hausrotschwanz-Brutpaar im süd-westlichen Bereich des Adolph-Menzel-Rings (an bestehendem Einfamilienhaus) - Nahrungsgäste auf der großen Feuchtwiese zwischen Flutgraben, Adolph-Menzel- und Emil-Nolde-Ring: > 5 Bluthänflinge, Turmfalke, 2 Kolkraben, > 50 Stare, Höckerschwan-Paar - 1 Feldlerchen-Brutpaar südlich vom Emil-Nolde-Ring und Flutgraben auf der großen Grünlandbrache. Weitere aktuelle Kenntnisse/Nachweise besonders und streng geschützter durch ehrenamtliche Erfassungen bleiben vorbehalten.	
Amphibien Das bestätigte Vorkommen von Teichfröschen am Flutgraben westlich vom B-Plangebiet ist plausibel. Die Nutzung von Landlebensräumen, also Winterhabitaten im Baufeld kann nicht ausgeschlossen werden. Der Lebensraum ist so weit wie möglich zu erhalten, da auch dies eine der letzten	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der benannte Artenschutzfachbeitrag aus Januar 2022 ist nicht Gegenstand des Verfahrens zum Bebauungsplan 115-3-1. Ein Umweltbericht in Bezug auf die Auswirkungen, die durch die geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes 115-3-1 entstehen, wird im weiteren Verfahren erstellt und es erfolgt eine Prüfung der aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 115-3-1 resultierenden

Teichfroschpopulationen im Gemeindegebiet ist (eigen Bewertung – im AFB werden diese Rückschlüsse nicht gezogen). Es ist fachlich falsch und grob fahrlässig, den Teichfrosch als nicht geschützte Art zu bezeichnen (vgl. AFB, Kap. 3.2.). Denn es sind alle wildlebenden heimischen Tierarten besonders, also nach nationalem Recht geschützt! Es gilt demnach immer das Tötungsverbot und Gebot, Störungen bzw. Beeinträchtigungen von Habitaten im Rahmen der baurechtlichen Eingriffsregelung über Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen zu vermeiden bzw. zu minimieren! Die Habitate (Flutgraben als Laichgewässer und Landlebensraum in der Umgebung in mind. 100 Meter Radius) sind damit zu schützen bzw. zu erhalten. Lediglich der strenge Schutzstatus für alle FFH-Arten und teils auch einige Vogelarten und entsprechend weitergehende Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen gehen darüber hinaus!	artenschutzrechtlichen Auswirkungen, um den aus Mai 2023 stammenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf seine Aktualität hin zu überprüfen.
Biber Biber sind im Gebiet nicht auszuschließen. Biber sind nachweislich am Ebbegraben, östlich der Richard-Wagner-Straße in der Vergangenheit und auch aktuell aktiv. Der Ebbegraben im weiteren Verlauf im Zeuthener Winkel ist also ein Teilhabitat des Bibers. Die widersprüchliche Aussage auf S. 8 des AFB, Tab. 2 ist falsch.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der benannte Artenschutzfachbeitrag aus Januar 2022 ist nicht Gegenstand des Verfahrens zum Bebauungsplan 115-3-1. Ein Umweltbericht in Bezug auf die Auswirkungen, die durch die geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes 115-3-1 entstehen, wird im weiteren Verfahren erstellt und es erfolgt eine Prüfung der aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 115-3-1 resultierenden artenschutzrechtlichen Auswirkungen, um den aus Mai 2023 stammenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf seine Aktualität hin zu überprüfen.
Biotope / Habitatbäume Dass entlang des überwallten Trinkwasserkanals lediglich von „Gehölzen“ die Rede ist, s. S. 3 der zum B-Plan, ist aus fachlicher Sicht falsch und unzureichend. Bei den Alt-Bäumen handelt es sich um mind. 60-80 Jahre alte bestands- bzw. landschaftsprägende markante heimische Eichen, die unter die Baumschutzverordnung fallen und nicht nur um „Gehölze“. Sie fungieren als wertvolle Habitate und sind von hoher ökologischer Bedeutung für die	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 115-3 und die aus diesem resultierenden erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie der benannte Artenschutzfachbeitrag sind nicht Gegenstand des Verfahrens zum Bebauungsplan 115-3-1. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 115-3 in Bezug auf die benannten Eichen bleiben bestehen. Der benannte Artenschutzfachbeitrag aus Januar 2022 ist nicht Gegenstand des Verfahrens zum Bebauungsplan 115-3-1.

Artenvielfalt. Der Saum stellt einen wertvollen Lebensraum und Biotopverbund, insbesondere für Zauneidechsen, Brutvögel und Insekten dar. Nebst der Baumreihe (s. Abb. 9, Biotoplinien, S. 7 des AFB) fehlen die Biotoperwähnung und -verortung der zwei südlichsten, sehr markanten Alt-Eichen. Die südlichste von beiden Alt-Eichen direkt am Flutgraben hat Naturdenkmalcharakter aufgrund ihres hohen Alters (schätzungsweise > 200 Jahre) und ihrer großen Dimension! Dies bleibt vollkommen unerwähnt, was sehr kritisch gesehen wird. Wir fordern die Erhaltung sämtlicher Eichen. De Wanderweg entlang der Eichen-Reihe muss mind. auf einer Breite von 10 m beidseits der Eichen erhalten und öffentlich zugänglich bleiben. Zur Relevanzprüfung in den übrigen Punkten, vgl. AFB, S. 18 ff. und zu Fledermäusen bleiben weitere Hinweise und Ergänzungen vorbehalten, wenn die Planungen konkreter werden. Artenschutzrechtliche Hinweise und Begründung zwecks nicht vorliegender zwingender Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses zum beabsichtigten Wohnungsbau und Ermittlungsmangel bezüglich Zauneidechsen: Sofern sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art absehbar verschlechtern könnte – und dies ist hier insbesondere für die Feldlerchen, Baumpieper und Zauneidechsen der Fall – sind mit dem geplanten Wohnungsbau für sich genommen keine zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses gegeben. So heißt es gem. OVG Hamburg, Urteil vom 11. April 2019, in Auszügen: „(...) Darüber hinaus erfordert eine Ausnahme nach Satz 2, dass zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert; weitergehende Anforderungen des	Ein Umweltbericht in Bezug auf die Auswirkungen, die durch die geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes 115-3-1 entstehen, wird im weiteren Verfahren erstellt und es erfolgt eine Prüfung der aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 115-3-1 resultierenden artenschutzrechtlichen Auswirkungen, um den aus Mai 2023 stammenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf seine Aktualität hin zu überprüfen.
---	--

Art. 16 Abs. 1 FFH-RL sind zu beachten. **Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, die Abweichungen von den Verboten des § 42 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG 2007 rechtfertigen, setzen ein durch Vernunft und Verantwortungsbewusstsein geleitetes staatliches Handeln voraus, dass das Gewicht der Verbotstatbestände zu dem Stellenwert der Bauleitplanung in Verhältnis setzt (vgl. BVerwG Urt. v. 14. 7. 2011 – 9 A 12/10, BVerwGE 140, 149, juris Rn. 146 ff; OVG Hamburg, Beschl. v. 21. 11. 2005 – 2 Bs 19.05, NordÖR 2006, 123, 125, juris Rn. 50; Dolde, NVwZ 2008, 121, 125).**

Das mit dem angegriffenen Bebauungsplan verfolgte Ziel, das Angebot an neuen Wohnbauflächen vorwiegend für Familien mit Kindern zu erhöhen, hat erkennbar nicht das Gewicht, um Eingriffe in die Lebensstätten geschützter Arten rechtfertigen zu können, wie dies z.B. bei der Realisierung bedeutsamer Infrastrukturprojekte oder bei der Ansiedlung von Großbetrieben der Fall sein kann. Außerdem ließe sich das Planungsziel auch an einem nach dem Schutzkonzept der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie günstigeren Standort verwirklichen.

2. Selbst, wenn zugunsten der Antragsgegnerin unterstellt wird, dass eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden ist und dem Bebauungsplan infolgedessen nicht die städtebauliche Erforderlichkeit i.S.v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB fehlt, wären **die Normenkontrollanträge dennoch begründet, weil der Bebauungsplan dann unter einem gemäß §§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beachtlichen Mangel im Abwägungsvorgang litte. Denn die Antragstellerinnen rügen insoweit zu Recht, dass der von der Antragsgegnerin angestellte Ermittlungsaufwand für eine solche artenschutzrechtliche Prüfung unzureichend gewesen wäre. (...)**“

(...) Gemessen daran ist von der Beachtlichkeit des Ermittlungsmangels auszugehen: Die Belange des Artenschutzes waren der Antragsgegnerin nicht nur bekannt, sondern für die Abwägung auch wesentlich, weil mit der Festsetzung neuer Wohnbauflächen ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgte. Das Ermittlungsdefizit ist offensichtlich, weil es sich

unmittelbar aus dem Inhalt der Planaufstellungsakten ergibt. Schließlich ist der Mangel für das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss, weil eine ordnungsgemäße artenschutzrechtliche Prüfung der Zugriffsverbote des § 42 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG 2007 zur Folge hätte haben können, dass eine Festsetzung von neuen Wohnbaugebieten nicht, mit kleinerer Fläche oder unter Festsetzung (weiterer) vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (§ 42 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG 2007) erfolgt wäre. e) Schließlich hätte der Ermittlungsmangel auch die vollständige Unwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge. Mängel, die einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans anhaften, führen nicht zu dessen vollständiger Unwirksamkeit, wenn die übrigen Regelungen, Maßnahmen oder Festsetzungen für sich betrachtet noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bewirken können und wenn die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch eine Satzung dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte (zu diesem Maßstab für eine Teilunwirksamkeit: BVerwG Beschl. v. 17. 9. 2013 – 4 BN 40/13, BRS 81 Nr. 76, juris Rn. 4 f.; v. 24. 4. 2013, BRS 81 Nr. 77, juris Rn. 3). Auch wenn nur allein dieser Ermittlungsmangel vorliegt, ist nach dem vorstehenden Maßstab von einer vollständigen Unwirksamkeit des Bebauungsplans auszugehen, weil die von der Antragsgegnerin unzureichend ermittelten Belange des Artenschutzes geeignet sind, die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung von Wohnbauflächen erheblich zu verringern. Damit wäre zugleich das zentrale Planungsziel, neue Wohnbauflächen zu schaffen, betroffen.	
Auswirkungen des Vorhabens auf den Wasserhaushalt Durch die Versiegelung kommt es zu einem Verlust der Wasserspeicher-Funktion des Bodens bzw. der Niederung zu einer Verschlechterung der Qualität	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Umweltbericht inklusive Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird in Bezug auf die Auswirkungen, die durch die geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes 115-3-1 entstehen, im weiteren Verfahren erstellt.

des versickernden Grundwassers. Weiter unten werden Vorschläge für den Ausgleich dieser Beeinträchtigung gemacht.	
Auswirkungen des Vorhabens auf das lokale und globale Klima Das Vorhaben wird sich auf das lokale und globale Klima auswirken. Es ist falsch, dass „lokalklimatische Funktionsräume ... nicht beeinflusst“ werden und dies „nicht erheblich“ (s. Umweltbericht zur 4. Änderung des FNP, S. 22, Tab. 3) sei. Die Kohlenstoff-Speicherung im Boden der feuchten Wiesen wird sich durch die Versiegelung stark verringern. Die Entstehung von Kaltluft und Nebelerscheinungen in der Feuchtwiesen-Landschaft entlang des Flutgrabens wird deutlich vermindert. Die Angaben zu den Niederschlägen im Umweltbericht für den FNP sind falsch. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge in Zeuthen sind geringer als die angegebenen 677 mm. Auch kommt es regelmäßig, insbesondere im Frühjahr zu Trockenphasen, wie beispielsweise im März 2022 mit ca. 1 mm Niederschlag im ganzen Monat.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 115-3 sowie eine Änderung des Flächennutzungsplanes sind nicht Gegenstand des Verfahrens zum Bebauungsplan 115-3-1 und daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Ein Umweltbericht wird in Bezug auf die Auswirkungen, die durch die geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes 115-3-1 entstehen, im weiteren Verfahren erstellt.
Bewertung des vorgeschlagenen Ausgleichs und der geplanten FNP-Änderung Laut den vorgelegten Unterlagen sollen 29.788 m² für Bebauungen versiegelt werden (eig. Anmerkung: das entspricht ca. 3 Fußballfeldern). Nicht einbezogen wurden die Flächen für zukünftige soziale Einrichtungen. Hinzu kommen 18.235 m² für Verkehrsflächen. Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen insbesondere die Pflanzung von Bäumen und Büschen auf den Privatgrundstücken gleichen den geplanten erheblichen Eingriff in die Natur, insbesondere in die offene Landschaft der Wiesen und Trockenrasen bei weitem nicht aus. Der Ausgleich muss mind. 1:1 bei gleicher Flächengröße und gleicher struktureller Habitateignung erfolgen. Der Ausgleich/Ersatz muss in räumlicher Nähe dinglich, d.h. über eine Grundbucheintragung dauerhaft gesichert werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 115-3, die aus diesem resultierenden erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie eine Änderung des Flächennutzungsplanes sind nicht Gegenstand des Verfahrens zum Bebauungsplan 115-3-1 und daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die vorgesehenen Festsetzungen sind aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan entwickelbar. Ein Umweltbericht inklusive einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird in Bezug auf die Auswirkungen, die durch die geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes 115-3-1 entstehen, im weiteren Verfahren erstellt.

Ergänzungen und Verbesserungsvorschläge zu tatsächlich funktionalen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (vgl. Kap. 4 zum Entwurf des Umweltberichts vom 15.11.2022) behalten wir uns vor.

Die für den Ausgleich geplante Fläche im Süden des B-Plan-Gebietes stellt im nördlichen Bereich zum Teil schon jetzt ein schützenswertes, sehr artenreiches Biotop dar – auf dem das 3. Feldlerchen-Brutpaar existiert und damit kaum Aufwertungsmöglichkeiten bestehen (Vermeidung von natur-/artenschutzrechtlichen Zielkonflikten). Die Ausdehnung der Wiesenfläche, welche als Alternativstandort für die Feldlerche vorgesehen wird, ist für die Feldlerche zu klein. Dabei zu berücksichtigen ist, dass in unmittelbarer Nähe ca. 2.000 m² weiter vom MAWV genutzt werden sollen.

Die vorgesehenen Änderungen des Flächennutzungsplanes werden sehr zu Lasten der Natur gehen, wie es die folgenden Auszüge aus den Unterlagen belegen: „Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden weder bestehende noch geplante Grünflächen neu ausgewiesen.“ „Im Geltungsbereich der 4. FNP-Änderung wird die im Basis-FNP ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgrund der nunmehr neu ausgewiesenen Flächen (südöstl. Wohnbaufläche, nördl. gemischte Baufläche, zentrale Flächen für den Gemeinbedarf) gelöscht.“

Im Zusammenhang mit der FNP-Erstellung bzw. -festsetzung 2000 wurde geprüft, wie und welchem Umfang eine weitere Bebauung im Zeuthener Winkel als verträglich gilt und welche anderweitigen Maßgaben erforderlich sind. Die aktuelle B-Planung jedoch umfasst deutlich mehr Flächen bzw. eine deutlich intensivere Bebauung, auch mit anderen Funktionen, als ursprünglich 2000 geplant war. Die aktuelle Unverträglichkeit ist durch die hier vorliegende B-Planung gesamtheitlich betrachtet demnach bereits gegeben. Das Festhalten an der vorliegenden Planung und deren Umsetzung widerspricht den Ausführungen im gültigen FNP, insbesondere bezüglich der

nachstehenden Leitlinien für die Entwicklung von Natur und Landschaft (FNP, S. 43):

- Schutz und Weiterentwicklung der Naturressourcen und der Landschaft
- Erhaltung und Entwicklung eines flächendeckenden Biotopverbund-systems
- Aufwertung und Zugänglichkeit landschaftsprägender Bereiche am Ufer, in den Wohngebieten sowie auf den Wald-, Wiesen- und Feldfluren
- Umweltverträgliche und ressourcenschonende Erschließung der verfügbaren Erholungs- und Tourismuspoteziale
- Sicherung einer hohen Durchgrünung der Bauflächen.

Aus dem Landschaftsplan wurden die folgenden generellen Leitlinien, Handlungsziele übernommen (!):

(...) Naturschutz, Arten und Lebensgemeinschaften:

- **Hohe Wertung einer langfristig angelegten Naturschutzstrategie**
- **Besonderer Schutz, Pflege und Entwicklung von Biotopen, deren Verlust als irreversibel angesehen werden muss**
- **Schaffung eines Biotopverbundes durch Entwicklung extensiver Nutzungsstrukturen bzw. Extensivierung bestehender Nutzungen**
- Erhalt und Aufwertung der Oberflächengewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen als auch in ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild
- **Erhalt der Rückzugsgebiete, keine neue Zerschneidung und keine "Durchlöcherung" der Freiräume und Waldgebiete**

Naturhaushalt und abiotische Schutzgüter:

- **Minimierung des Bodenverbrauchs und anderer nicht regenerierbarer Ressourcen**
- Sicherung der Wasserversorgung und der Grundwasserqualität der Region
- Verbesserung der Qualität der Oberflächengewässer; Renaturierung
- Wiederherstellung verschütteter Kleingewässer und Gräben

Landschaftsbild und landschaftsgebundene Erholung:

- Erhalt und Aufwertung des Landschaftsbildes, Anerkennung des Naturschutzes als Voraussetzung und "Kapital" für das Landschaftserleben

Gemäß FNP, S. 44, Leitlinien für Offenlandschaften gilt:

„In diesen Bereichen sollten weder weitere großflächige Bebauungen noch zusätzliche Zerschneidungen erfolgen. Zum Erhalt der Kulturlandschaft sind die Flächen offen zu halten. Die Flächen sind aus klimatischen Gründen sowie für die Grundwasserneubildung von größter Bedeutung. Grünlandbereiche müssen als Flächen für einen Biotopverbund erhalten und entwickelt werden; eine Erholungsnutzung muss reglementiert werden. Ebenso müssen Kleingewässer wie Torfstiche, Tümpel und Teiche durch Biotoppflege und -entwicklung aufgewertet werden. Die Uferbereiche der Fließgewässer sind als übergeordnete Grünzüge und Vernetzungslinien zu entwickeln.“

Gemäß S. 45 gilt: Die Siedlungsentwicklung sollte sich in den bereits besiedelten Gebieten konzentrieren. **Eine Umwandlung von Wochenend- und Kleingartenanlagen in Wohngebiete und die rationellere Nutzung weitläufiger Einzelhausgebiete ist der Siedlungsausdehnung in die freie Landschaft dringend vorzuziehen.**

Die im "Entwicklungskonzept" des Landschaftsplanes genannten wichtigsten Maßnahmeempfehlungen wurden in den FNP übernommen (s. S. 46 des FNP): „Die Entwicklung des Freiraumes zielt auf eine Extensivierung der Flächennutzung. Hierzu gehört die Anreicherung landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Gehölzstrukturen und das Rückbauen von Meliorationsmaßnahmen. **In den Übergangsbereichen gilt es, die erforderlichen Grünzäsuren zu bewahren und die Kanten der Freiräume zu sichern.** Wichtige innergemeindliche Grünzüge bestehen zwischen Schulzendorf, Eichwalde und Zeuthen sowie im Raum Miersdorf. Innerhalb der Gemeinde sind die folgenden Grünverbindungen zu beachten:

- (von der Schulzendorfer Flutgrabenaue) zum Zeuthener Winkel und zur Zeuthener Heide bzw. entlang des Flutgrabens zum Dorfkern Zeuthen)
- (von Schulzendorf) über den Heideberg zum Zeuthener Winkel bzw. über die Pfuhlkette (Kienpfuhl) an den Zeuthener See (Hankels Ablage)
- (...)

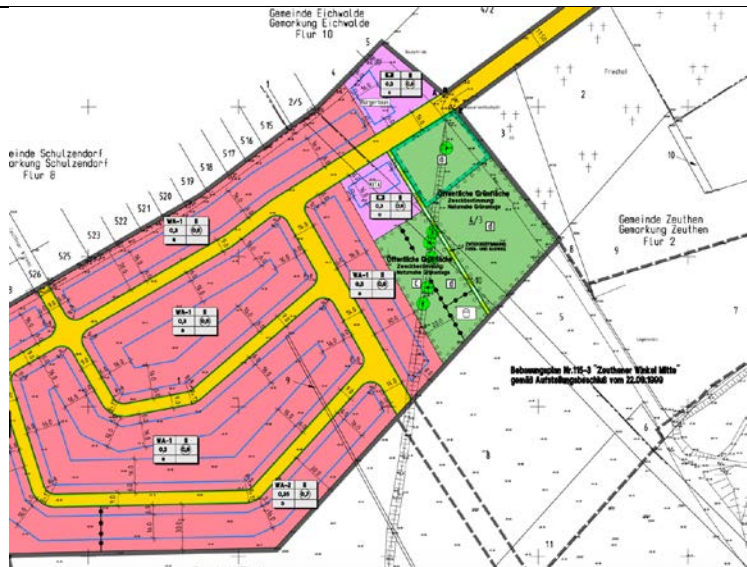
Die Entwicklung von Natur- und Landschaft im Untersuchungsgebiet muss bestrebt sein, den wertvollen Naturraumbestand zu sichern, die ökologischen Bedingungen zu verbessern und die Landschaft für eine stärkere Erholungs- und Tourismusnutzung zu ertüchtigen. Wichtige Elemente sind:

- Stabilisierung der Grünbestände und stärkere Vernetzung zur Erhöhung der ökologischen, gestalterischen und Erholungsqualität
- Renaturierung der Niederungsgebiete und der Gräben zur Sicherung des Klimas und der Durchlüftung sowie eines naturnahen Landschaftserlebens.

Gemäß FNP ist der „Heideberg und Eichengrund westlich Ortslage Zeuthen“ **ausdrücklich geplant!** 87 ha, aufgrund bedeutsamer Amphibienvorkommen, z.T. naturnahe Laubwaldbestockung, **Erholungsgebiet**, besonderer Geomorphologie und aufgrund der Biotoptypen: **Feuchtwiesen**, Erlenbruch, Reste von Stieleichen- und Hutewäldern. **In Zeuthen ist stattdessen bisher kein rechtskräftiges Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Nachrichtlich wurde aus dem Landschaftsrahmenplan Zossen-Königs Wusterhausen ein LSG als Planung aufgenommen. Dieses Gebiet, das den Heideberg und Teile des Zeuthener Winkels umfasst, erfüllt eindeutig die Kriterien zur Festsetzung und umfasst auch den südlichen bzw. westlichen Teil des hier vorliegenden Plangebiets!**

Als Ersatzmaßnahmen werden im FNP auch die „Naturnahe Grünanlage im Zeuthener Winkel einschließlich der Anlage eines Trockenrasenbereichs“ (nördlicher Teil des Zeuthener Winkels) vorgeschlagen.

Darüber hinaus würde mit der vorliegenden Planung die damalige Festsetzung von Ausgleichsflächen bzw. naturnahen Grünflächen im Zuge der B-Plan Aufstellung „Zeuthener Winkel Nord“ (s. nachstehende Abbildung, 2000) rechtswidrig überplant ad absurdum geführt.



Ausschnitt des *bestehenden* B-Plans „Zeuthener Winkel Nord“ – die naturnahen Grünflächen werden durch den aktuellen Vorentwurf des B-Plans Zeuthener Winkel Mitte überplant, obwohl sie bereits als rechtmäßiger Ausgleich und Voraussetzung für die Realisierung für den Nordteil dienen. Ein doppelter Ausgleich wäre grundsätzlich rechtswidrig, zumal in räumlicher Nähe durch die aktuelle Planung keine nennenswerten Spielräume für A+E-Maßnahmen bestehen bleiben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 115-3 sowie die aus diesem resultierenden erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind nicht Gegenstand des Verfahrens zum Bebauungsplan 115-3-1.

Ein Umweltbericht inklusive einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird in Bezug auf die Auswirkungen, die durch die geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes 115-3-1 entstehen, im weiteren Verfahren erstellt.

<u>Zusammenfassung/Fazit:</u> Es werden neben den negativen Auswirkungen auf alle Schutzgüter, s.o., nach wie vor große artenschutzfachliche und -rechtliche Konflikte gesehen, die gegen die Genehmigungsfähigkeit des o.g. B-Planes sprechen (hohe Flächeninanspruchnahme; unvollständiger und fehlerhafter Artenschutzfachbeitrag, der das potenziell flächendeckende Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse nicht darstellt und in weiteren Punkt fachlich unzulänglich ist; Überplanung essentieller Habitats für Zauneidechse, Feldlerchen und Baumpiepern – für letztere die letzten lokalen Populationen innerhalb der Gemeinde und angrenzenden Gemeinden). Die Erhaltung der o.g. besonders und streng geschützten Arten im verbliebenen unbebauten Zeuthener Winkel hat aus natur- und artenschutzrechtlicher Sicht eine hohe Priorität. Die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes WA1 und WA2 westlich der Otto-Nagel-Allee entlang des Flutgrabens werden aus den oben ausführlich dargestellten Gründen abgelehnt. Die Feuchtwiesen sind nicht zuletzt als Retentionsflächen bzw. für den Hochwasserschutz und die klimatische Ausgleichsfunktion unbebaut zu erhalten bzw. allenfalls im Osten als Gemeinbedarfsflächen für einen Schulneubau vorzusehen. Auf den Wiesen im westlichen Bereich des Gebietes brütet die Feldlerche und der Baumpieper, insbesondere entlang des Flutgrabens und entlang der bestehenden Grundstücke kommen Zauneidechsen vor. Die Eichen-Reihe inkl. saumbegleitender Vegetation muss vollständig erhalten und öffentlich erlebbar und nutzbar bleiben (mind. 10 m beidseits der Eichen-Reihe). Die weitere Ausweisung und Entwicklung von Wohnbaugebieten sowie Überbauung von wertvollen Habitats für die streng geschützte Zauneidechse (ehem. Deponie sowie Randbereiche des Flutgrabens und der bereits	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 115-3 und die aus diesem resultierenden erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie der benannte Artenschutzfachbeitrag sind nicht Gegenstand des Verfahrens zum Bebauungsplan 115-3-1. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 115-3 in Bezug auf die benannten Eichen bleiben bestehen. Ein Umweltbericht inklusive einer Betrachtung der Schutzgüter in Bezug auf die Auswirkungen, die durch die geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes 115-3-1 entstehen, wird im weiteren Verfahren erstellt und es erfolgt eine Prüfung der aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 115-3-1 resultierenden artenschutzrechtlichen Auswirkungen, um den aus Mai 2023 stammenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf seine Aktualität hin zu überprüfen.
--	---

bestehenden Grundstücke entlang der offenen Wiesenfläche – WA1 – WA4 - sowie nordöstlich der Otto-Nagel-Alle und beidseits der aktuellen Bau-/Fahrradstraße) für die Energieerzeugung mit Solaranlagen werden abgelehnt, bevor nicht alle verfügbaren Alternativen (insbesondere Errichtung und Betrieb auf Dachflächen) sorgfältig geprüft und begründet worden sind. Die Ausweitung des B-Plangebiets im Zeuthener Winkel Mitte weist erhebliche Widersprüche zum bestehenden FNP 2020 auf. Maßnahmen zur Erhaltung von Natur und Landschaft sowie vorgeschlagene Ersatzmaßnahmen im Umfeld der Baugebiete sind bis heute nicht umgesetzt. Wir fordern die Beachtung der Leitlinien und Vorschläge des FNP von 2020 sowie des 2022 beschlossenen Leitbildes der Gemeinde Zeuthen. Wir fordern eine entsprechende Klarstellung der bestehenden Planung bzw. Normen und Konflikte bzgl. Der Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch/menschliche Gesundheit sowie Arten und Biotope bzw. des speziellen Artenschutzes.	
Forderungen und Vorschläge für die weitere Entwicklung Schutz des verbliebenen, wertvollen und ästhetischen Landschaftsbildes im Bereich der Wälder und Wiesen des Gebietes Heideberg in Verbindung mit den ausgedehnten Wiesen auf beiden Seiten des Flutgrabens: Die Wiesen sind Lebensraum für geschützte Arten wie Feldlerche, Baumpieper und Zauneidechsen. Sie liefern Nahrung für den Biber und sind nicht zuletzt wichtige Lebensräume für Insekten. Erhaltung und Entwicklung (Neupflanzungen und baumgerechte Pflege!) der Alteichen-Reihe entlang des derzeitigen Wanderweges auf beidseits mind. 10 m Breite für die Erholung der Bürgerinnen und Bürger: Die Eichen prägen das Landschaftsbild und sind Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Insekten. Der	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 115-3 und die aus diesem resultierenden erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie der benannte Artenschutzfachbeitrag sind nicht Gegenstand des Verfahrens zum Bebauungsplan 115-3-1. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 115-3 in Bezug auf die benannten Eichen bleiben bestehen. Ein Umweltbericht in Bezug auf die Auswirkungen, die durch die geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes 115-3-1 entstehen, wird im weiteren Verfahren erstellt und es erfolgt eine Prüfung der aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 115-3-1 resultierenden artenschutzrechtlichen Auswirkungen, um den aus Mai 2023 stammenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf seine Aktualität hin zu überprüfen.

Wanderweg und sein unbebautes Umfeld sind ein wesentlicher Erholungsraum für zahlreiche Bürgerinnen und Bürger (s.o.). Durchführung funktionaler Ausgleichsmaßnahmen im unmittelbar anliegenden Flutgraben zur Verbesserung der Erholungsfunktion, des Gewässerschutzes im Sinne der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie und des Artenschutzes: Diese Maßnahme beinhaltet die Verbreiterung des Grabenbettes in einem Abschnitt von ca. 100 m und die Abflachung der Böschung in diesem Bereich. Durch die Verbreiterung des Grabenbettes kann ein Bewuchs mit Pflanzen zugelassen werden. Die Selbstreinigungskraft des Gewässers wird dadurch erheblich verbessert. Gleichzeitig wird die Erlebbarkeit des Wassers für die Bürgerinnen und Bürger ermöglicht. <u>Wir weisen vorsorglich ausdrücklich darauf hin, dass jegliche bauvorbe-reitende Maßnahme zu einer Habitatveränderung bzw. -beeinträchtigung für alle besonders und streng geschützten Arten führen kann, sofern diese nicht verbotsvermeidend einvernehmlich mit den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt bzw. genehmigt worden ist, da sie im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dem Zugriffsverbot unterliegen.</u> Wir behalten uns einen Normenkontrollantrag sowie eine aktive Begleitung zur Überwachung der artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange als anerkannter Naturschutzverband vor.	
Wir möchten zur Synthese und Abwägung unserer eingegangenen Hinweise, Forderungen und Anregungen unaufgefordert informiert werden. Wir sehen es kritisch, dass bisher keinerlei Gespräche und Abstimmungen gesucht worden sind. Für Gespräche und Abstimmungen zum Ziel einer ganzheitlichen und integrativen, also tatsächlich nachhaltigen Planung und Umsetzung stehen wir gerne zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gesetzlich ist eine Beteiligung über die Beteiligungen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB hinaus nicht erforderlich.

Stellungnahme 9, Bürgermeister der Gemeinde Eichwalde, Schreiben vom 28.04.2026

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
Ich bedanke mich für die Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung gern. § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplans 115-3-1 „Zeuthener Winkel Mitte“ der Gemeinde Zeuthen. Die Gemeinde Eichwalde ist Eigentümerin des Flurstücks 7 der Flur 2 im Plangebiet. Wir begrüßen die Änderung der Teilfläche auf das Sondergebiet „kommunaler Bauhof“ in der Festsetzung, Punkt 1.2. 1. Im Punkt 1.2 zum Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kommunaler Bauhof“ wird festgesetzt, dass diese ausschließlich der Lagerung von Baumaterialien dient. Dieser textlichen Festsetzung stimmen wir nicht zu. Die Gemeinde Eichwalde hatte bei der Gemeinde Zeuthen einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans 115-3-1 „Zeuthener Winkel Mitte“ beantragt, dass diese Fläche auch zu Abstell- und Lagerzwecken für die Unterhaltung der technischen Infrastruktur der Gemeinde durch den Betriebshof dienen darf. Dabei handelt es sich um die Lagerung von: a.) Steinen, Splitt und Sand; b.) Zwischenlagerung von Grünabfällen; c.) Masten und Beleuchtungskörpern der Straßenbeleuchtung; d.) Stadtmobiliar wie Papierkörbe, Bänke, Poller etc.; e.) Brunnenringen; f.) Zwischenlagerung von Holzschnitt, Baumstämmen. Es handelt sich um keine Anlage des Abschnitts 8 des Anhangs 1 der 4. BImSchV. Der Beschluss BV-052/2025 liegt als Anlage diesem Schreiben bei. Mit Beschluss BV-052/2025 vom 16.12.2025 hat die Gemeindevertretung Zeuthen ihre Zustimmung zum Antrag auf Befreiung, befristet für 3 Jahre, erteilt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die benannte textliche Festsetzung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Lagerung der benannten Materialien und Gegenstände, die der Nutzung eines kommunalen Bauhofes dienen, schaffen. Die Begründung wird ergänzt.

In der Informationsvorlage IV-007/2026 für den Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur am 03.03.2026 wurde ebenfalls die Änderung zu den Festsetzungen zum Sondergebiet kommunaler Bauhof von der Verwaltung wie folgt formuliert: „Änderung der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes 11Erweiterungsfläche Friedhofslager" zu 11Kommunaler Bauhof", siehe BV-052/2025 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 115-3 Zeuthener Winkel Mitte". Allein die eingeschränkte Festsetzung „dient zur Lagerung von Baumaterialien" umfasst nicht das vollständige Ziel auf 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". Die Gemeinde Eichwalde erwartet, dass die Festsetzungen zum Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kommunaler Bauhof" überarbeitet werden und der Beschluss BV-052/2025 vom 16.12.2025 der Gemeinde Zeuthen mit der abgestimmten Nutzung in den Bebauungsplan 115-3-1 „Zeuthener Winkel Mitte", 1. Änderung übernommen wird. Der textlichen Festsetzung „Die Errichtung von Gebäuden ist unzulässig." stimmen wir zu.	
2. Zum Radweg "R" entlang des Flurstücks 7 der Flur 2 bis zur Gemarkungsgrenze Eichwalde bitten wir um Abstimmung der Widmung als öffentlichen Radweg, dass dieser neben Radverkehr auch für Fahrzeuge bis 7,5 t sowie gelegentlichem Schwerverkehr zugelassen wird. Entsprechend ist eine Bauausführung mindestens in	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Für den benannten Radweg „R" ist keine Herstellung eines Fahrbahnaufbaus über einen herkömmlichen Radweg hinaus vorgesehen, da hierfür keine Anforderlichkeit besteht. Die Zufahrt zum geplanten Sonstigen Sondergebiet „Kommunaler Bauhof" befindet sich außerhalb des Planänderungsbereiches.

der Belastungsklasse 1,0 erforderlich. Zusätzlich zum Fahrbahnaufbau ist im Bereich der Betriebshofzufahrt, parallel zu den Bahngleisen, eine asphaltierte Fahrbahnbreite von 4,50 m vorzusehen, um mögliche Kollisionen zwischen Radfahrenden und Betriebshof-Fahrzeugen zu vermeiden. Dies dient der Sicherstellung der Nutzung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kommunaler Bauhof“ sowie der Unterhaltung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“.	
Die Gemeinde Eichwalde bittet um Information und Einbeziehung über die Entscheidung zu den textlichen Festsetzungen zum Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kommunaler Bauhof“. Die textlichen Festsetzungen zum Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kommunaler Bauhof“ sind für die weitere Nutzung der Teilfläche durch den Betriebshof der Gemeinde Eichwalde in aktueller Form entscheidend. Die heutige Nutzung der Fläche muss sich in den Festsetzungen zum Bebauungsplan 115-3-1 „Zeuthener Winkel Mitte“, 1. Änderung entsprechend dem Beschluss BV-052/2025 widerspiegeln Anlage Beschluss BV-052/2025 vom 16.12.2025	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Festsetzungen des Sonstigen Sondergebietes „Kommunaler Bauhof“ des Bebauungsplanes 115-3-1 dienen der planungsrechtlichen Sicherung der aktuellen Nutzung dieser Fläche.