

Gemeinde Zeuthen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 142 „Dorfstraße 8-11“, Gemeinde Zeuthen
5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zeuthen im Parallelverfahren**

AUSWERTUNG

der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

vom 28. Juni 2024 mit der Frist bis zum 15. Juli. 2024

und

der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

vom 11. Mai 2023 bis einschließlich 14. Juni 2023

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen hat am 14. Juni 2023 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 142 „Dorfstraße 8-11“ und die 5. Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt.

Mit Schreiben vom 28. Juni 2024 sind 33 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 15. Juli 2024 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 20 eine Stellungnahme abgegeben.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 142 „Dorfstraße 8-11“ und der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den dazugehörigen Unterlagen wurden in der Zeit vom 11. Mai 2023 bis einschließlich 14. Juni 2023 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es ist während der öffentlichen Auslegung 34 Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Übersicht der Stellungnahmen der Behörden

Stn.	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Datum
100	Landkreis-Behörden	
101	Landkreis Dahme-Spreewald	25.07.2024
102	Regionale Planungsstelle Lausitz-Spreewald	09.07.2024
200	Landesbehörden	
201	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg	09.07.2024
202	Landebetrieb Forst Brandenburg – Untere Forstbehörde	13.08.2024
203	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Baudenkmale	-
204	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Bodendenkmale	24.07.2024
205	Landesamt für Bauen und Verkehr	03.07.2024
206	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg	07.08.2024
208	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	-
209	Landesamt für Umwelt	04.07.2024
210	Zentraldienst Polizei Brandenburg – Kampfmittelbeseitigungsdienst	04.07.2024
400	Versorgungsunternehmen	
401	E.DIS AG	08.07.2024
402	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom GmbH	31.07.2024
403	50-Hertz Transmission GmbH	01.07.2024
404	EMB Energie Mark Brandenburg GmbH	-
405	GDMcom GmbH	05.07.2024
406	EWE Netz GmbH Bezirksmeisterei Königs Wusterhausen	10.07.2024
407	GASCADE Gastransport GmbH	08.07.2024
408	NBB Netz-Beteiligungs- GmbH	01.07.2024

Stn.	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Datum
409	VNG – Verbundnetz Gas AG	-
410	Märkischer Abwasser- und wasserzweckverband	12.07.2024
411	RVS – Regionale Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald GmbH	-
500	Kirchen, Kammern, Vereine und Verbände	
501	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	15.07.2024
502	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V.	08.07.2024
503	Industrie- und Handelskammer Cottbus	15.07.2024
504	BADC Berlin Brandenburg	-
600	Nachbargemeinden	
601	Stadt Wildau	-
602	Stadt Königs Wusterhausen	-
603	Gemeinde Schulzendorf	-
604	Gemeinde Eichwalde	11.07.2024
605	Gemeinde Schönefeld	-
606	Bezirksamt Treptow-Köpenick	24.07.2024
607	Stadt Mittenwalde	-

Übersicht der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Stn.	Name	Datum
B1	Privatperson	13.06.2023
B2	Privatperson	07.06.2023
B3	Privatperson	14.06.2023
B4	Privatperson	12.06.2023

Stn.	Name	Datum
B5	Privatperson	09.06.2023
B6	Unterschriftenliste (655 Unterzeichnenden)	06.2023
B7	Privatperson	04.06.2023
B8	Privatperson	13.06.2023
B9	Privatperson	14.06.2023
B10	Privatperson	05.06.2023
B11	Privatperson	02.06.2023
B12	Privatperson	14.06.2023
B13	Privatperson	14.06.2023
B14	Privatperson	13.06.2023
B15	Privatperson	08.06.2023
B16	Privatperson	03.06.2023
B17	Privatperson	12.06.2023
B18	Privatpersonen	03.06.2023
B19	Privatperson	14.06.2023
B20	Privatperson	07.06.2023
B21	Privatperson	08.06.2023
B22	Privatpersonen	14.06.2023
B23	Privatperson	04.06.2023
B24	Privatperson	08.06.2023
B25	Privatperson	14.06.2023
B26	Privatperson	03.06.2023
B27	Online-Petition (300 Unterzeichnenden)	13.06.2023
B28	Privatperson	14.06.2023

Stn.	Name	Datum
B29	Privatpersonen	07.06.2023
B30	Privatpersonen	14.06.2023
B31	Privatperson	14.06.2023
B32	Privatperson	07.06.2023
B33	Privatpersonen	13.06.2023
B34	Privatpersonen	13.06.2023

Auswertung der Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
101.1	UNB Umweltbe- lange (B-Plan)	Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts: Insgesamt durchzuführende Untersuchungen: Alle Anforderungen gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB sind zu erfüllen. Untersuchungsumfragen 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 zur Umsiedlung, Umfang von Ersatzniststätten oder Nistplatzoptimierungen etc.). Dabei sind insbesondere auch die leerstehende und für den Abriss vorgesehene Gebäudegruppe auf dem Flurstück 112 der Flur 7 in der Gemarkung Miersdorf, der Gehölzbereich sowie die im nördlichen Flächenteil befindliche Zone mit der geschützten Feuchtbrache und dem Graben in den Fokus zu nehmen. 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 mit einzubeziehen, um gerade für künftige aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan resultierende Bautätigkeiten und Nutzungsveränderungen mögliche Verbotstatbestände des Artenschutz- bzw. Biotopschutzrechtes auszuschließen. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen: Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen: Im Rahmen der regulären Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Prüfung der Umsetzung und der Effektivität der Kompensation durch den Träger der Satzung erfolgt die über § 4c BauGB gesetzlich	Die Hinweise zur Umweltbericht und die Umweltauswirkungen sowie die Betroffenheit der Schutzgüter werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht, die Biotop- und Artenschutzuntersuchung mit Ausgleichsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen im Bebauungsplan werden gemäß den gesetzlichen Anforderungen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vollständig überabreitet. Der Graben im Norden des Plangebiets wird in der Planung berücksichtigt. Die Licht-Leitlinie wird im Rahmen des Durchführungsvertrag beachten. Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		verankerte Überwachung hinsichtlich möglicher erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eintreten können. Weiter gehende Hinweise: Im Umweltbericht sind die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (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 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 § 41a BNatSchG (Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen) zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung der Auswirkungen des mit der Planung beabsichtigten Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaft, insbesondere auf das Schutzgut Boden und Biotope, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§§ 14 und 15 BNatSchG) gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen und durch konkrete Maßnahmen zur Kompensation ein Ausgleich festzusetzen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB hat der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen 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. Der aktuelle Erlass des MLUK zur "Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur" vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, Nr. 9, S. 203) sowie die Regelung des § 40 BNatSchG sind zu beachten. Die im Planentwurf festgesetzte Pflanzliste ist unter Beachtung des v. g. Erlasses zu Überarbeiten. Im Umweltbericht ist die Betroffenheit geschützter Arten (alle wildlebenden Vögel und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) darzulegen. Im ersten Schritt sind die Arten im Plangebiet zu ermitteln, die mit höchster Wahrscheinlichkeit vorkommen (Relevanzprüfung). Die ermittelten Arten sind in einem gesonderten Artenschutzfachbeitrag (AFB)	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		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 festzulegen und ggf. festzusetzen. Insbesondere hinsichtlich des Artenschutzrechtes nach § 44 BNatSchG und des Biotopschutzes nach § 30 BNatSchG ist grundsätzlich zu prüfen, ob der Ausführbarkeit der Planung entsprechende, nicht überwindbare Sachverhalte entgegenstehen könnten. Die Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald, BaumSchV LDS (im Außenbereich), bzw. die Baumschutzsatzung der Gemeinde Zeuthen nach rechtskräftiger Aufstellung des Bebauungsplanes ist bei der Eingriffs- und Ausgleichsplanung entsprechend zu berücksichtigen. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise: Nach Kenntnis der unteren Naturschutzbehörde handelt es sich bei dem Graben im Norden des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um ein durch den zuständigen Wasser- und Bodenverband unterhaltungspflichtiges Gewässer 2. Ordnung. Die hier erforderliche Zugänglichkeit für die Unterhaltung des in den Ebbegraben entwässernden Grabens ist bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen und Gehölzpflanzungen zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des Biotopschutzes und des Minimierungsgebotes ist die Planung des aus Norden kommenden erschließenden Fußweges in Hinblick auf eine minimale Biotopbetroffenheit zu optimieren. Die Basis hierfür bildet die Biotopkartierung aus dem Umweltbericht des aktuellen Bauleitplanverfahrens.	
101.2	UNB Umweltbe- lange (FNP)	Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts Insgesamt durchzuführende Untersuchungen: Alle Anforderungen gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB sind zu erfüllen. Untersuchungsumfragen für die aktuell beabsichtigte Planung: Insbesondere hinsichtlich des Artenschutzrechtes nach § 44 BNatSchG und des Biotopschutzrechtes nach § 30 NatSchG ist grundsätzlich zu prüfen, ob der Ausführbarkeit der Planung entsprechende, nicht überwindbare Sachverhalte entgegenstehen könnten.	Die Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts sowie zu den Schutzgütern werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird gemäß den gesetzlichen Anforderungen zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes überabreitet. Keine Änderung der Planung (FNP)

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Die Methoden und Mindeststandards bei der Feststellung des Arteninventars hat sich grundsätzlich am Stand der wissenschaftlichen Forschung und an den sich daraus ableitbaren Qualitätsstandards zu orientieren. Die im Plangebiet vorkommenden Biotop sind als eine der Grundlagen für Artenschutzprüfungen in einer eigenen Kartierung zu erfassen. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen: Weiter gehende Hinweise Im Umweltbericht sind die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (z. B. Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen usw.) zu beschreiben und zu bewerten. Es sind die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern darzustellen. Bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaft, insbesondere auf das Schutzgut Boden und Biotop, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§§ 14 und 15 BNatSchG) zu beachten und die zugehörige Kompensation im Plangebiet vorzubereiten. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB hat der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 5 BauGB als "Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich" vorrangig im Plangebiet oder generell innerhalb der Gebietskörperschaft zu erfolgen. Durch die Kommune sind im Flächennutzungsplan entsprechende Flächen herauszuarbeiten und darzustellen. Im Umweltbericht ist die Betroffenheit geschützter Arten (alle wildlebenden Vögel und die Arten des Anhangs VI der FFH-Richtlinie) darzulegen. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise: Zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen kann gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB bei parallelen Planverfahren die Umweltprüfung für den Bebauungsplan auch für das Flächennutzungsplanverfahren Verwendung finden. Dabei ist zu beachten, dass gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitverfahren sich auf zusätzlich oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränken kann, wenn die Umweltprüfung in einem die gleichen Flächen betreffenden parallelen Bauleitverfahren bereits durchgeführt wird. Der Begründung ist dennoch ein dem jeweiligen Bauleitplanverfahren eigener Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB beizulegen.	
101.3	UWB	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise:	Das geschützte Biotop (Feuchtwiese) wird durch das Vorhaben nicht überplant. Im Gegenteil erfolgt durch die

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
	Grundwasser Niederschlagswasser (B-Plan)	Nach § 54 Abs. 3 BbgWG dürfen die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Insbesondere sind Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Belange des Wohls der Allgemeinheit etwas anderes erfordern. Der im nördlichen Grenzbereich des Bebauungsplanes liegende Graben ist mit einem Unterhaltungsstreifen von mindestens 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Hierzu zählen auch untergeordnete Bauwerke wie Zaune o. ä. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen ist Niederschlagswasser zu versickern. Das Baugrundgutachten hat inhomogene Baugrundverhältnisse festgestellt. Wie korrekt festgestellt wurde, ist eine Versickerung nur bis zu kf-Werten > 10 - 6 m/s möglich. Die Erkundungsbohrungen ergaben teilweise schon bei einer Tiefe von < 1,0 m schluffige Verhältnisse und somit einen nicht versickerungsgerechten Boden. Es wird dringend empfohlen Sickerversuche durchzuführen. Ein Flurabstand von 1m zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand und der Versickerungsebene sind bei einer ordnungsgemäßen Versickerung einzuhalten. Es sollte geprüft werden, ob die Anordnung von Gründächern möglich ist. Diese schaffen bei schwierigen Versickerungsbedingungen zusätzlichen Retentionsraum. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Versickerungsfähigkeit muss jedoch mit einem Baugrundgutachten und Sickerversuchen am Standort der etwaig geplanten Versickerungsanlagen nachgewiesen werden. Gewässerbenutzungen (Niederschlagswassereinleitungen, Grundwasserentnahmen, etc.) bedürfen gemäß § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis. Sofern Feuerlöschbrunnen errichtet werden sollen, sind diese bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Errichtung mit Angaben zum Standort (Gemarkung, Flur und Flurstück), durchführendes Brunnenbauunternehmen, voraussichtliche Tiefe und Angaben zum Wasserbedarf zu beantragen. Ggf. muss eine Beprobung des Brunnens erfolgen. Die Parameter werden bei Antragstellung vorgegeben. Es muss die Erstellung von Schichtenverzeichnissen der erstellten Bohrungen gemäß DIN 4022	Errichtung eines erhöhten Steges als Wegeverbindung nach Norden sogar eine Verbesserung des Schutzes des Biotops gegenüber dem Bestand (willkürliche Trampelpfade). In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Im Rahmen der Baugenehmigung wird eine detaillierte Ausführungsplanung von Fachingenieuren erarbeitet und der Fachbehörde vorgelegt. Diese beinhaltet auch den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswassers unter Beachtung der bodenspezifischen Versickerungswerte. Dabei wird nachgewiesen, das Gebäude im Umfeld nicht beeinträchtigt werden. Das entspricht den gesetzlichen Anforderungen zum Erhalt der Baugenehmigung. Nach derzeitigem Stand ist eine Filterung des anfallenden Niederschlagswasser von den Bauflächen und Ableitung in die angrenzende Feuchtwiese geplant. Dadurch würde im Übrigen der Biotopcharakter der derzeit häufig trockenen liegenden Feuchtwiese verbessert werden. Gegebenenfalls können ergänzend auch technische Vorrichtungen zur Regenwasserrückhaltung eingesetzt werden. Der Graben im Norden des Plangebiets wird in der Planung berücksichtigt. Der Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband wurde an der Planung beteiligt (vgl. Punkt 410 dieser Auswertung). Die weiteren Hinweise werden in der Begründung ergänzt. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		erfolgen. Die Brunnen sind entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik auszubauen. Werden beim Abteufen undurchlässige Schichten durchbohrt, ist die entstandene Verbindung zwischen den verschiedenen Grundwasserleitern sicher abzudichten. Der Brunnenkopf ist so herzustellen, dass eine Verunreinigung des Grundwassers ausgeschlossen ist. An dem abzuteufenden Brunnen sind Leistungspumpversuche zum Nachweis des Wasserdargebots zu erbringen. Die fachgerechte Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind über das öffentliche Netz sicher zu stellen. Hierzu sollten frühzeitig Abstimmungen mit der zuständigen Körperschaft (Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband, MAWV) geführt werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt einen wasserrechtlich erlaubnispflichtigen Nutzungstatbestand gemäß WHG dar. Aus diesem Grund ist für die Niederschlagsentwässerung ein Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis mit folgenden Unterlagen zu stellen: - Erläuterungsbericht, der das Vorhaben nach Art, Umfang und Zweck, einschließlich seiner Gründe, Vor- und Nachteile beschreibt und alle zum Verständnis notwendigen Angaben enthält, die aus den zeichnerischen Darstellungen nicht hervorgehen - Berechnung mit Angabe von A_u, (angeschlossene befestigte Fläche in m^2), Q_a (Jahresmenge in m^3/a) sowie Angabe des Bemessungsregens - Nachweis der Unschädlichkeit des Niederschlagswassers in Anlehnung an das Merkblatt DWAM 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" - Angaben zu Bau und Bemessung der Versickerungsanlagen entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" - konkrete Betriebsanweisung für die Benutzungsanlage(n) - Baugrundgutachten mit Auswertung etwaiger Sickerversuche - Übersichtslageplan (Maßstab 1: 50.000 oder 1: 25.000) mit eingezeichnetem Standort - Lageplan mit deutlich dargestellten und abgegrenzten Einzugsflächen samt Gefälledarstellung und zugeordneten Sickerflächen - Schnittzeichnungen (Versickerungsanlage, etc.) Des Weiteren ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für mindestens ein 30-jähriges Regenereignis durchzuführen. Für Tiefgaragenzufahrten und Innenhöfe ist der Nachweis für ein 100-jähriges Ereignis durchzuführen.	Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Die Grundstücksentwässerungsanlagen bzw. die Auenanlagen sind so zu planen, herzustellen und zu betreiben, dass die berechneten Regenwassermengen kontrolliert und schadlos zurückgehalten werden. Die schadlose Überflutung kann auf Flächen des eigenen Grundstücks z. B. durch Hochborde oder Mulden, wenn keine Menschen, Tiere oder Sachgüter gefährdet werden, oder über andere Rückhalteräume wie Rückhaltebecken erfolgen. Es wird empfohlen, für den gesamten Planbereich ein Überflutungsnachweis für ein 100-jähriges Ereignis durchzuführen. Der Bau und der Betrieb des Niederschlagsentwässerungssystems haben nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Es ist geplant, das Gebäude mit einer Tiefgarage zu unterkellern. Dafür werden höchstwahrscheinlich Wasserhaltungen notwendig. Grundsätzlich stellt das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser (hier Grundwasserabsenkung) gemäß § 8 Abs. 1 WHG i. V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung dar. Bei Grundwasserabsenkungen mit einer Grundwasserentnahmemenge > 2.000 m³/d ist die obere Wasserbehörde (hier Landesamt für Umwelt, LfU) zuständig. Sofern die Zuständigkeit bei der unteren Wasserbehörde liegt (Grundwasserentnahmemenge < 2.000 m³/d) sind folgenden Unterlagen bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises mindestens zehn Wochen vor Baubeginn einzureichen: - formloser Antrag - Erläuterungsbericht, der das Vorhaben nach Art, Umfang und Zweck, einschließlich seiner Gründe, Vor- und Nachteile beschreibt und alle zum Verständnis notwendigen Angaben enthält, die aus den zeichnerischen Darstellungen nicht hervorgehen - Lageplan, Übersichtsplan - geplanter Beginn und Dauer der Grundwasserabsenkung, Zeitplan - Angabe über die zu fördernde Grundwassermenge (m³/h, m³/d, Gesamtfördermenge, nachvollziehbare Berechnungen von einem Fachbüro) - Absenkziel (m i NN, m u GOK) - Schnittdarstellung der zu errichtenden Bauwerke sowie der Bauwerke mit Höhenangaben (HN, NN, NHN) - Baugrundgutachten (mit Angaben zum Grundwasserstand und kf-Wert) - Berechnung des Absenktrichters und Darstellung im Lageplan - vorgesehene Grundwasserhaltungstechnologie	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		- Angaben zur Ableitung des geforderten Grundwassers (bei Ableitung in die Regen- oder Schmutzwasserkanalisation: Stellungnahme/Zustimmung des Betreibers des Kanalnetzes; bei Versickerung auf Flächen: Zustimmung des Flächeneigentümers; bei Ableitung in die Vorflut: Zustimmung des Unterhaltungsverbandes; bei einer Einleitung in die Dahme (Bundeswasserstraße) ist ein Antrag auf die Erteilung einer strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigung beim zuständigen Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt, WSA Berlin, zu stellen) - Einschätzung der Auswirkungen, die durch die Grundwasserabsenkung hervorgerufen werden könnten - Grundwasserbeschaffenheit am Standort (Altlastenverdachtsflächen z. B. in ca. 900 m Entfernung LCKW-Schaden, etc.) - Darstellung von Maßnahmen zur Überwachung der Grundwasserabsenkung vor Beginn der Arbeiten ist der Ist-Zustand der baulichen Anlagen, die im durch die Grundwasserhaltungsmaßnahmen beeinflussten Absenkttrichter liegen, durch eine geeignete Beweissicherung zu dokumentieren - in Abhängigkeit der anfallenden Grundwassermengen ist entweder nach Nr. 13.3.2, Spalte 2 der Anlage 1 UVP i. V. m. dem BbgUVP für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (Entnehmen, Zutagefördern oder Zutageleiten von Grundwasser jeweils mit einem jährlichen Volumen an Wasser von 100.000 m³ bis weniger als 10 Mio. m³) oder nach Nr. 13.3.3, Spalte 2 der Anlage 1 UVP i. V. m dem BbgUVP eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles (Entnehmen, Zutagefördern oder Zutageleiten von Grundwasser jeweils mit einem jährlichen Volumen an Wasser von 5.000 m³ bis weniger als 100.000 m³) durchzuführen; bei mehr als 10 Mio. m³ Entnahmemenge muss eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Sofern eine Lagerung bzw. ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgen soll, muss diese/dieser gemäß § 40 AwSV bei der unteren Wasserbehörde mit allen relevanten Unterlagen (Angaben zum Betreiber; zum Standort; zur Abgrenzung der Anlage; zu den wassergefährdenden Stoffen mit Lagermenge, mit denen in der Anlage umgegangen wird; bauaufsichtliche Verwendbarkeitsnachweisen sowie Aussagen zu technischen und organisatorischen Maßnahmen, die für die Sicherheit der Anlage bedeutsam sind, etc.) mindestens sechs Wochen im Voraus schriftlich beantragt werden.	
101.4	UWB	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise	Die Hinweise zur Niederschlagsentwässerung, Anlagen im/am Gewässer und Trinkwasserver- und

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
	Grundwasser Niederschlagswasser (FNP)	Niederschlagsentwässerung: Für neu zu versiegelnde[n] Flächen sind Niederschlagswasserentwässerungskonzepte unter Beachtung der Bodenverhältnisse, der versiegelten Dach- und Verkehrsflächen sowie der sonstigen versiegelten Flächen zu erarbeiten und die Ergebnisse in der verbindlichen Bauleitplanung in geeigneter Weise festzusetzen. Grundsätzlich sind in Bebauungsplänen Flächen für die Niederschlagsentwässerung vorzuhalten und entsprechend festzusetzen. Gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern. Gewässerbenutzungen (Niederschlagseinleitungen, Grundwasserentnahmen z. B. während der Bauphase) bedürfen gemäß § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis. Gemäß § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Brunnen/Wärmepumpen) anzeigepflichtig. Die Lagerung, der Umschlag und die Abfüllung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 40 Abs. 1 AwSV anzuzeigen. Bei versiegelten Flächen > 800 m² ist zusätzlich ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100, Starkregenfall, zu erbringen (Nachweis des Rückhaltes auf dem eigenen Grundstück/Verhinderung des Ablaufes auf Nachbarflurstücke). Anlagen im/am Gewässer: Gemäß § 87 BbgWG bedarf die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen gemäß § 36 WHG (z. B. Stege, Brücken, Düker) in, an, über und unter Gewässern I. Ordnung im 10-m-Bereich bzw. in, an, über und unter Gewässern II. Ordnung im 5-m-Bereich, gerechnet von der Uferlinie landeinwärts, der Genehmigung der unteren Wasserbehörde. Jegliche Veränderung eines Gewässers (Böschung, Sohle) bedarf einer Prüfung durch die untere Wasserbehörde. Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung: Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind nach Möglichkeit über das öffentliche Netz zu sichern.	Abwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Ausführungsplanung bzw. im Bebauungsplanverfahren oder Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Keine Änderung der Planung (FNP)

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung																		
101.5	Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (B-Plan, FNP)	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG. In der Nähe des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald folgende Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen: <table><tr><th>Reg.-Nr.</th><th>Bezeichnung</th><th>Gemarkung</th><th>Flur</th><th>Flurstück</th><th>Bemerkungen</th></tr><tr><td>0329610550</td><td>Ehemalige LPG Tierproduktion, Zeuthen/Miersdorf</td><td>Miersdorf</td><td>8</td><td>247</td><td>altlastenverdächtige Fläche; Altstandort grenzt an das o. g. Plangebiet an (Grundwasseranstrom)</td></tr><tr><td>0329610561</td><td>Deponie Sumpfgelbiet Forstallee, Zeuthen</td><td>Miersdorf</td><td>8</td><td>258</td><td>festgestellte Altlast; Altablagerung in der Nähe des o. g. Plangebietes (seitlicher Grundwasseranstrom)</td></tr></table> Westlich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Rinder- und Schweinemastanlage. Diese ist unter der Reg.-Nr. 0329610550 und der ortsüblichen Bezeichnung "Ehemalige LPG Tierproduktion, Zeuthen/Miersdorf" als altlastenverdächtige Fläche/Altstandort gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald erfasst. Das betreffende Flurstück 247 der Flur 8 in der Gemarkung Miersdorf grenzt direkt an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an. Dieses Grundstück wurde im Zeitraum von 1950 bis 1990 von der LPG (T) Wildau als Rinder- und Schweinemastanlage genutzt. Die Altgebäude einschließlich der Fundamente wurden in den Jahren 2001 und 2002 zurückgebaut und die Fläche beräumt. Laut dem vorliegenden Gutachten (OU, LPG Tierproduktion, Zeuthen) vom 06.11.2009 der UBAG GmbH konnten bei den Bodenuntersuchungen keine Überschreitungen von Prüfwerten für Wohngebiete und Kinderspielflächen festgestellt werden. Bei den Untersuchungen für den Wirkungspfad Boden- Grundwasser wurde bei einer Probe der Prüfwert für PAK und bei einer anderen Probe der Prüfwert für Arsen überschritten. Des Weiteren konnte an einer Messtelle, welche sich im Abstrom des Geländes befindet, eine Überschreitung des Geringfügigkeitsschwellenwert (Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser, LAWA 2004) bei dem Parameter Benzol nachgewiesen werden.	Reg.-Nr.	Bezeichnung	Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkungen	0329610550	Ehemalige LPG Tierproduktion, Zeuthen/Miersdorf	Miersdorf	8	247	altlastenverdächtige Fläche; Altstandort grenzt an das o. g. Plangebiet an (Grundwasseranstrom)	0329610561	Deponie Sumpfgelbiet Forstallee, Zeuthen	Miersdorf	8	258	festgestellte Altlast; Altablagerung in der Nähe des o. g. Plangebietes (seitlicher Grundwasseranstrom)	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Beeinträchtigungen der umliegenden Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erwarten sind. Die Begründung wird ergänzt. Keine Abwägung erforderlich
Reg.-Nr.	Bezeichnung	Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkungen																
0329610550	Ehemalige LPG Tierproduktion, Zeuthen/Miersdorf	Miersdorf	8	247	altlastenverdächtige Fläche; Altstandort grenzt an das o. g. Plangebiet an (Grundwasseranstrom)																
0329610561	Deponie Sumpfgelbiet Forstallee, Zeuthen	Miersdorf	8	258	festgestellte Altlast; Altablagerung in der Nähe des o. g. Plangebietes (seitlicher Grundwasseranstrom)																

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Ca. 200 m westlich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich eine ehemalige Deponie. Diese ist unter der Reg.-Nr. 0329610561 und der ortsüblichen Bezeichnung "Deponie Sumpfgebiet Forstallee, Zeuthen" als altlastenverdächtige Fläche/Altablagerung gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald erfasst. Das Flurstück 258 der Flur 8 in der Gemarkung Miersdorf wurde im Zeitraum von 1960 bis 1987 als Deponie genutzt. In diesem Zeitraum kam es zur Ablagerung von Hausmüll, Asche und Schlacke sowie Bauschutt und Erdaushub. Laut der orientierenden Untersuchung aus dem Jahr 2019 von der Ingenieurgesellschaft für Umweltsanierung - AnalyTech, wurden Grenzwertüberschreitungen bei Blei, Kupfer, MKW, PAK und Sulfat fast flächendeckend festgestellt. Im Jahr 2022 wurde die "Deponie Sumpfgebiet, Forstallee" saniert. Auf einer Fläche von ca. 2.500 m* wurde der Boden bis auf 2 m u. GOK ausgehoben und mit unbelastetem Boden wiederverfüllt. Der Deponiekörper wurde somit zum größten Teil entfernt. Fazit: Nach den vorliegenden Erkenntnissen wird seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde nicht mit einer Beeinträchtigung der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten durch die o. g. Altlast oder altlastenverdächtigen Flächen gerechnet. Treten während der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auf, ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG umgehend zu informieren.	
101.6	Untere Denkmalschutzbehörde (B-Plan)	Baudenkmalschutz: Einwendung: Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in der unmittelbaren Sichtbeziehung der Denkmale „Dorfkirche“ und „Sowjetischer Ehrenfriedhof“, welche in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen sind. Gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG unterliegt die nähere Umgebung eines Denkmals dem Schutz des BbgDSchG, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist. Dies trifft für das beabsichtigte Vorhaben in hohem Maße zu. Besonders die mittelalterliche Dorfkirche stellt ein bedeutendes und prägendes Baudenkmal dar. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich somit gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG um eine erlaubnispflichtige Maßnahme.	Im Rahmen eines Vororttermins mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden gestalterische oder architektonische Maßnahmen für das Bauvorhaben festgelegt (wie Fassadenfarben und -materialien, Vordachkonstruktionen oder Einfriedungen), welche zu einer Vereinbarkeit der Planung mit dem Baudenkmalschutz führt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird angepasst. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie in der Begründung wird das Bodendenkmal aufgenommen. Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Bauvorhaben würde die Umgebung der mittelalterlichen Dorfkirche, welche aus Hofstellen und kleinteiligen Bebauungen besteht, erheblich verändern und in der vorliegenden Form erheblich beeinträchtigen. Das beabsichtigte Vorhaben fügt sich in die Struktur des Dorfgangers überhaupt nicht ein und stellt einen extrem großen Fremdkörper dar. Des weiteren besteht ein hohes Risiko, das durch die Errichtung der Fundamente und des Kellergeschosses Schäden an der mittelalterlichen Dorfkirche entstehen. Dies ist aus denkmalrechtlicher Sicht zu verhindern bzw. auszuschließen. Eine Abstimmung mit den Denkmalbehörden zur Klärung der denkmalrechtlichen Belange ist dringend notwendig. Die beabsichtigte Planung beinhaltet hinreichendes denkmalrechtliches Konfliktpotenzial. Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB i. V. m. BbgDSchG Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung: Entlang der Dorfstraße muss eine Abpflanzung mit Bäumen und Hecken vorgenommen werden, um den großen Neubau von der Dorfstraße und dem Dorfganger möglichst zu entkoppeln. Des Weiteren muss die straßenseitige Fassade ruhiger und über alle Geschosse homogen gestaltet werden. Für eine denkmalrechtliche Zustimmung sind hier erhebliche Änderungen erforderlich. Ein hervorspringendes oder übermäßig betontes Erdgeschoss ist ebenso unzulässig, wie Flachdächer. Als Materialien für die Fassade sind ausschließlich Putz und Ziegel festzusetzen. Das farbliche Spektrum der Fassade ist auf erdige und rötliche Farbtöne zu begrenzen. Dunkelgraue Farbtöne sind hingegen auszuschließen. Die Errichtung von Werbeanlagen muss in den Festsetzungen ebenfalls geregelt werden. Es sind straßenseitig keine freistehenden Werbeanlagen zulässig und Leuchtwerbungen sind außerhalb der Öffnungszeiten auszuschalten. Sollten durch die Errichtung des geplanten Vorhabens Schaden an der mittelalterlichen Dorfkirche entstehen, dann wird der Bauherr dafür in Haftung genommen. Schaden am betroffenen Baudenkmal werden auf Grundlage des BbgDSchG geahndet und die notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Verursachers veranlasst. Bodendenkmalschutz: Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		In die Planzeichnung und die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der folgende Text nachrichtlich zu übernehmen: "Das Plangebiet betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG geschützte und gemäß § 3 BbgDSchG in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal Nr. 12450 "Siedlung Urgeschichte; Dorfkern, Kirche und Friedhof deutsches Mittelalter und Neuzeit" (Lage: Miersdorf) sowie das zur Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg vorgesehene Bodendenkmal Nr. 12432 "Siedlung römische Kaiserzeit" (Lage: Miersdorf). Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG, § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG)." Die Bodendenkmalgrenzen sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in der Planzeichnung zeichnerisch darzustellen. Die entsprechenden Geometrien können bei der Denkmalfachbehörde des Landes Brandenburg (Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, BLDAM), Abteilung Bodendenkmalpflege angefordert werden. Das in der Begründung unter Punkt 2.5 angeführte Bodendenkmal Nr. 12840 steht in keinem Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und ist zu entfernen.	
101.7	Untere Denkmalschutzbehörde (FNP)	Baudenkmalschutz: Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung Bodendenkmalschutz: Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise In der Begründung zur 5. Änderungen des Flächennutzungsplanes wird unter Punkt 6.2.1 „Kultur und sonstige Sachgüter“ angeführt, dass sich der Änderungsbereich nicht im Bereich eines Bodendenkmals befindet. Dies ist nicht richtig und folgendermaßen zu korrigieren: „Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich das gemäß § 3 BbgDSchG in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal Nr.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine Betroffenheit zum Baudenkmalschutz auf Ebene des FNPS besteht. Die Begründung wird zum Bodendenkmal ergänzt. Eine Darstellung des Bodendenkmals in der Planzeichnung der FNP-Änderung (umfasst im Entwurfsstand nur noch das Sondergebiet) ist nicht erforderlich, da direkt angrenzend zwei Bodendenkmale im FNP dargestellt sind und sich daraus eine mögliche Betroffenheit ableiten lässt. Zudem wird das Bodendenkmal im

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		12450 „Siedlung Urgeschichte; Dorfkern, Kirche und Friedhof deutsches Mittelalter und Neuzeit“ (Lage: Miersdorf) und das zur Eintragung in die Denkmalliste vorgesehen Bodendenkmal Nr. 12432 „Siedlung römische Kaiserzeit“ (Lage: Miersdorf).“ Das unter Punkt 6.2.1 „Kultur- und sonstige Sachgüter“ erwähnte Bodendenkmal Nr. 12840 steht mit dem Änderungsbereich dagegen in keinem Zusammenhang und ist daher zu entfernen.	vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und planerisch behandelt. Keine Änderung der Planung (FNP)
101.8	Untere Bauaufsicht (B-Plan)	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag. Das Vorliegen eines vollständigen Vorhaben- und Erschließungsplanes ist Wirksamkeitsvoraussetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag ist spätestens vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schließen und der unteren Bauaufsichtsbehörde mit dem in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der Begründung vorzulegen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt auf ein konkretes Vorhaben ab und definiert dessen Details sowie die zugehörigen Erschließungsmaßnahmen. Die ausgewiesenen Baukörper müssen hinreichend bestimmt sein. Die dargestellten Ansichten Süd und Ost sowie die Perspektiven Straße und Parkplatz sind nicht ausreichend. Die konkreten Vorhaben einschließlich Standorte sind nicht vollständig bemaßt. Die Vorhaben müssen so konkret beschrieben werden, dass sie nach § 30 Abs. 2 BauGB beurteilt werden können. Es sind Höchst- und Mindestmaße mit begrenzten Spielräumen festzusetzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan darf kein anderes Vorhaben zulassen als im Durchführungsvertrag i. V. m. dem Vorhaben- und erschließungsplan vereinbart worden ist. Alle Angaben auf den Plänen müssen auch auf den Papierexemplaren zweifelsfrei lesbar sein. Die Höhen im Deutschen Haupthöhennetz DHHN2016 werden in NHN angegeben. Aufstellflächen für die Feuerwehr sind gemäß den "Muster-Richtlinien (über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) herzustellen. Grundstücksgrenzen dürfen	Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im Außenbereich des Marktes vorgesehen und werden im Rahmen der Ausführungsplanung im Baugenehmigungsverfahren konkretisiert. Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		gemäß § 4 BbgBO nicht überbaut werden. Der Nachweis der grundbuchlichen Vereinigung oder Verschmelzung der betroffenen Flurstücke ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Eine abschließende Beurteilung kann mit den vorliegenden Unterlagen nicht erfolgen.	
101.9	Untere Bauaufsicht (FNP)	Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine Betroffenheit besteht. Keine Abwägung erforderlich
101.10	Brandschutzdienststelle (B-Plan)	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise Aus Sicht der Brandschutzdienststelle gibt es keine Bedenken gegen die vorgesehene Planung. Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist durch die Kommune gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG i. V. m. dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 entsprechend der vorgesehenen Nutzung zu gewährleisten. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. 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.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine Bedenken gegen die vorgesehene Planung bestehen. Der Löschwassernachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Keine Abwägung erforderlich
101.11	Kataster- und Vermessungsamt (B-Plan)	Sonstige fachliche Informationen der rechtserheblichen Hinweise Auf der Planzeichnung ist weder die von der Planung betroffene Gemarkung noch Flur vorhanden. Es sind keine Flurstücksnummern der betroffenen Flurstücke erkennbar.	Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Änderung der Planung
101.12	Kataster- und Vermessungsamt (FNP)	Sonstige fachliche Informationen der rechtserheblichen Hinweise Entsprechend Punkt 3.4 der „Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches“ (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018 (ABl. für Brandenburg 17/2018 S. 389 ff.) ist auf der Planunterlage des Flächennutzungsplanes ein Quellenvermerk anzubringen.	Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Änderung der Planung
101.13	Bauleit- und strategische Planung	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf ein konkretes Vorhaben ab, das von einem Vorhabenträger realisiert werden soll. Der	Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Erforderliche Gutachten werden erstellt.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
	(B-Plan)	vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält mit dem ihm zur Seite gestellten Durchführungsvertrag ein eigenständiges Instrument zur Umsetzung der Planung. Mit der Festsetzung des vorhabenkonkreten „Einkaufszentrums (EDEKA)“ ist ergänzend zur zulässigen Grundfläche (GR) auch die Spanne einer zulässigen Verkaufsfläche (Mindest- und Höchstmaß) festzusetzen. In der textlichen Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung (textliche Festsetzung Nr. 1.1.) ist ergänzend zur benannten Festsetzung eines „Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO“ die Zweckbestimmung des Sondergebietes anzugeben. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ist die Zweckbestimmung als „Einkaufszentrum (EDEKA) mit Wohnen und Büroflächen“ angegeben. Eine Änderung der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel mit Wohnen und Büroflächen" (ggf. mit textlicher Festlegung auf Waren des täglichen Bedarfs) sollte geprüft werden. Eine solche allgemeine Festsetzung würde im Bedarfsfall auch die Ansiedlung eines anderen Versorgers wie z. B. eines Drogeriemarktes oder eines sonstigen Einzelhandelsbetriebes ohne Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulassen. Die genauere Bestimmung des Vorhabens sollte dem Durchführungsvertrag überlassen werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3). Planungsrechtlich besteht auch ein Unterschied zwischen der Bezeichnung "Einkaufszentrum" und "Einzelhandel". Die Regelungen des LEP HR sind zu beachten. Unter Beachtung der geplanten Nutzung sollte die Fläche für die notwendigen Stellplätze zeichnerisch mit dem Planzeichen Nr. 15.3 der Anlage zur PlanZV festgesetzt werden. Auch sollte die Zu- und Abfahrt konkret durch das Planzeichen Nr. 6.4 der Anlage zur PlanZV festgesetzt werden. Die textliche Festsetzung Nr. 1.5 ist zu präzisieren. Es ist nicht klar, wo das festgesetzte Geh-, Fahr und Leitungsrecht liegen soll. Im kommenden Planentwurf ist deutlich zwischen notwendigen Festsetzungen und Hinweisen zum Umweltschutz zu unterscheiden. Die zeichnerisch festgesetzte "Knötchenlinie" findet in der Planzeichenerklärung keine Berücksichtigung. Der Regelungsinhalt dieser Linie ist nicht verständlich. Alle verwendeten Planzeichen sind in der Planzeichenerklärung zu erläutern (z. B. Fußgängerweg und hellgrün dargestellter Baumbestand fehlt). Die in der Planzeichenerklärung erläuterte "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen	Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Bepflanzungen" findet dagegen auf der Planzeichnung keine Berücksichtigung (soll eine entsprechende zeichnerische Festsetzung erfolgen?). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan sind inhaltlich aufeinander abzustimmen. Im Vorentwurf werden unterschiedliche Angaben zwischen der baulich genutzten Fläche und der Grünfläche gemacht. Die in der Begründung unter Punkt 5.2 benannten 126 Parkplätze werden im Vorhaben- und Erschließungsplan mit nur 79 Parkplätzen dargestellt. Auch die Begründung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind aufeinander abzustimmen. Es fehlt z. B. die Festsetzung der maximalen Höhe des Gebäudes und es gibt viele weitere Unstimmigkeiten. U. a. wird erläutert, dass die innere Erschließung des Plangebietes über eine private Verkehrsfläche erfolgen soll. Eine entsprechende Festsetzung fehlt, ist mit dem Ziel der Einrichtung eines Einzelhandelsbetriebes aber auch fraglich. Die Zulässigkeit der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Lärmschutzwand ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu regeln. Die Aussagen zum Immissionschutz unter Punkt 5.3 der Begründung sind fraglich und durch ein entsprechendes Schallgutachten zu unterlegen. Aus städtebaulicher Sicht wird die geplante Fahrroute der Lieferanten für die Anlieferung der Waren am Haupteingang des Einzelhandelsbetriebes vorbei aus sicherheitstechnischen Aspekten kritisch bewertet. Die geplante Zufahrt zum Standort befindet sich unmittelbar vor einer Weggabelung, welche als Einbahnstraße ausgewiesen ist. Darüber hinaus befindet sich angrenzend ein Fußgängerüberweg mit einer Lichtsignalanlage. Hier sollte geprüft werden, inwieweit die geplante Zu- und Abfahrt die derzeitige Verkehrsführung und den Verkehrsfluss beeinflusst. Auf der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Übersichtsplan zur Darstellung der städtebaulichen Situation und zur Einordnung des Plangebiets aufzunehmen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Für die Gemeinde Zeuthen gibt es sowohl einen "Städtebaulichen Rahmenplan, Zentrum Miersdorf" (Stand März 2013) als auch ein "Einzelhandelskonzept für	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		die Gemeinde Zeuthen" (Stand Dezember 2011). In der Planbegründung ist ergänzend auf diese beiden Konzepte einzugehen, die Berücksichtigung der Leitvorstellungen dieser beschlossenen Konzepte bei der in Aufstellung befindlichen Planung ist zu erläutern. Die zitierten Rechtsgrundlagen sind vor Satzungsbeschluss zu aktualisieren (BauGB, PlanZV, BauNVO, BbgBO, BNatSchG, BbgNatSchAG, BbgWG, BbgDSchG, BImSchG). Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind alle im Plangebiet zu beachtenden städtebaulichen Satzungen nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu übernehmen, soweit sie zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (z. B. Baumschutzsatzung, Stellplatzsatzung).	
101. 14	Bauleit- und strategische Planung (FNP)	Sonstige fachliche Informationen oder rechterhebliche Hinweise Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist darzustellen und das verwendete Planzeichen in der Planzeichnungserklärung zu erläutern. Der Inhalt von Bauleitplänen muss gemäß § 1 Abs. 1 PlanZV eindeutig dargestellt werden. die Darstellung der Grundkarte muss daher ebenso eindeutig lesbar sein wie der Änderungsbereich. Bei der Darstellung von Sonderbauflächen gemäß §1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauNVO gelten besondere Anforderungen. Es ist die allgemeine Zweckbestimmung der Sonderbaufläche anzugeben, da anderenfalls die Darstellung selbst für die Grobplanung des Flächennutzungsplanes zu unsubstantiiert ist. Zur geographischen Einordnung der Änderungsfläche und der damit verbundenen Anstoßfunktion ist auf das Satzungsdokument eine Übersichtskarte mit Darstellung des Gemeindegebiets sowie des Änderungsbereiches aufzunehmen. Die Begründung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 bauGB zu qualifizieren. In der Begründung muss das „tragende Gerüst“ der Abwägung der durch die Planung berührten öffentlichen und privaten belange deutlich werden.; die städtebaulichen Gründe für das Vorziehen bzw. Zurückstellen bestimmter belange müssen nachvollziehbar sein. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Für die Gemeinde Zeuthen gibt es sowohl einen „Städtebaulichen	Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Rahmenplan, Zentrum Miersdorf“ (Stand März 2013) als auch ein „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Zeuthen“ (Stand Dezember 2011). In der Planbegründung ist auf diese beiden Konzepte einzugehen, die Berücksichtigung der Leitvorstellung dieser beschlossenen Konzepte bei der geplanten Darstellung im Flächennutzungsplan ist zu erläutern. Die zitierten Rechtsgrundlagen sind vor Satzungsbeschluss zu aktualisieren (BauGB, BauNVO, BbgBO, BNatSchG, BbgNatSchAG, LWaldG, BbgWG, BbgDSchG, BImSchG).	
102	Regionale Planungsstelle Lausitz-Spreewald (B-Plan, FNP)	Für die Stellungnahme gelten die folgenden Grundlagen: - Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“, veröffentlicht am 26. August 1998 im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 33 - Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014 - Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“, bekanntgemacht am 2. Dezember 2021 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 50 - Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes „Windenergienutzung“, gebilligt am 14.09.2023 Keine Einwendungen	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine Einwendungen besteht. Die Begründung wird ergänzt. Keine Abwägung erforderlich
201	Gemeinsame Landesplanung (B-Plan, FNP)	- Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages - Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Beurteilung: Anpassung an die Ziele der Raumordnung nur unter u.g. Voraussetzungen möglich Erläuterungen: Im dem in der Ortslage Miersdorf gelegenen Plangebiet von 1,8 ha ist die Entwicklung eines großflächigen EDEKA-Marktes mit darüber liegenden Wohn- und Bürogeschossen (3 Geschosse) geplant. Angaben zur geplanten Verkaufsfläche und Sortimentsstruktur fehlen. Für die Planung sind folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich: - Z 5.6 Abs. 1 LEP HR: Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Siedlungsentwicklung konzentriert werden soll und die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben. - Z 1 RegPI-GSP: Zeuthen ist Grundfunktionaler Schwerpunkt.	Es wurde eine Verträglichkeitsanalyse erarbeitet. Eine Festsetzung zu nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die Begründung wird um die zuvor genannten Punkte sowie um die in der Stellungnahme genannten Ziele der Raumordnung ergänzt. Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		- Z 2.6 LEP HR: Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte - Z 2.12 Abs. 1 LEP HR: Abweichend von Ziel 2.6 LEP HR sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen - dann außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben der Nahversorgung dient (max. 1.500 m² Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche) und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. - Z. 2.12 Abs. 2 LEP HR: In Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Planung von zusätzlich 1.000 m² Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung möglich. Gemäß Ziel 1 des Sachlichen Teilregionalplans „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald ist Zeuthen Grundfunktionaler Schwerpunkt im Rahmen der Grundversorgung (G 3.2 i. V. m. Z 3.3 LEP HR) - Z 2.14 LEP HR: Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten - d. h. sowohl nahversorgungsrelevanten als auch sonstigen zentrenrelevanten - Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). - Z 2.7 LEP HR: Schutz benachbarter Zentren (Beeinträchtigungsverbot). Die Gemeinde Zeuthen ist nach den Regelungen des LEP HR kein Zentraler Ort, so dass entsprechend G 3.2 LEP HR nur die Grundversorgung innerhalb der Standortgemeinde, nicht aber für Nachbargemeinden abgesichert werden soll. Zur Vereinbarkeit der Planung mit Ziel 2.12 LEP HR ist die Vorlage einer kommunal beschlossenen, nachvollziehbar begründeten gesamtgemeindlichen (Gemeinde Zeuthen) konzeptionellen Grundlage mit eindeutig abgegrenztem Zentralen Versorgungsbereich i.S. des LEP HR erforderlich. Mit Bezug auf die Begründung zum LEP HR sind Zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche in städtebaulich integrierter Lage, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Dabei können sich Zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Festschreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben.	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Da Zeuthen als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt ist, wäre die Planung von zusätzlich 1.000 m² Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung möglich. Im B-Plan sind im weiteren Verfahren unter Beachtung von Z 2.12 Abs. 1 (nahversorgungsrelevante Sortimente auf 75% der Verkaufsfläche) Festsetzungen zum Umfang der nahversorgungsrelevanten Sortimente zu treffen. Der vorliegende Entwurf des B-Plan enthält keine entsprechende Festsetzung. Bezogen auf Z 2.7 LEP HR ist auch nachzuweisen, dass die Entwicklung und Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung in benachbarten Gemeinden gemäß Z 2.7 LEP HR durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.	
202	Landesbetrieb Forst Brandenburg (B-Plan, FNP)	Nach Inaugenscheinnahme und Prüfung der Situation vor Ort hat sich herausgestellt, dass bei der geplanten Änderung des FNP bzw. der Aufstellung des VBP Nr. 142 eine Waldfläche betroffen ist! Weite Teile des Flurstück 131 sowie der nördliche Teil des Flurstücks 13 (beide Gemarkung Miersdorf, Flur 7) sind Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg. Die in den Antragsunterlagen enthaltene Einschätzung, dass es sich hier um eine „Gartenbrache“ handelt, ist aus forstbehördlicher Sicht nicht nachvollziehbar. Auf der Fläche bilden typische Waldbäume (Gemeine Kiefer, Gemeine Fichte, Baum- weiden, einzelne Gemeine Birken, Aspen u.a.) einen lockeren Oberstand mit einer Höhe von mehr als 15 Metern. Im Zwischenstand sind neben weiteren Waldbaum- arten (Winterlinde, Stechfichte, Eschenblättriger Ahorn, Feldahorn u. a.) einige wenige alte Obstbäume aus der ehemaligen Gartennutzung vertreten. Die teilweise vorhandene Naturverjüngung bis zu 2m Höhe besteht aus Aspe, Walnuss, Eibe, Feldahorn (siehe Anlage 1). Die Bodenvegetation ist walddtypisch für einen nährstoffkräftigen Standort. Brennnessel und Brombeere sind so üppig vorhanden, dass sie in einigen Teilen die Begehrbarkeit verhindern. Die Fläche hat eine am Luftbild gemessene Größe von ca. 3.600 m² und über- schreitet damit die Mindestgröße für eine Einzel-Waldfläche von 2.000 m² deutlich. Leider weicht die grafische Darstellung der 5. Änderung des FNP (LANDPLAN GmbH, Oktober 2022) stark von der im Vorentwurf zum VBP ausgewiesenen SO- Fläche (LANDPLAN GmbH, März 2023) ab. In der Anlage 2 finden sich beide Darstellungen im Vergleich, die Flurstücksgrenzen und –nummern wurden zur besseren Übersichtlichkeit	Im Rahmen eines Vororttermins mit dem Landesbetrieb Forst sowie der Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz vs. Stellplatzanlage) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		zusätzlich eingetragen. Das SO-Gebiet reicht z. B. in der FNP-Version viel weiter nach Osten (Flurstück 132 und Teile der Flurstücke 13 und 14). Entscheidender für die Frage, ob Waldfläche überplant wird, ist jedoch die nördliche Begrenzung des SO-Gebiets, die ebenfalls in beiden Darstellungen nicht identisch ist. In der VBP-Version wird dabei ein deutlich größerer Teil der Waldfläche zum SO-Gebiet als in der FNP-Version in Anspruch genommen. Die konkrete Planung des EDEKA-Marktes im Vorhaben- und Erschließungsplan (Göx Architekten, 20.04. 2023) überplant dagegen nur eine sehr geringe Waldfläche im Bereich des Flurstücks 131 an der Nordost-Ecke des geplanten Parkplatzes. In der Begründung zum FNP der Gemeinde Zeuthen aus dem Jahr 2000 wird der Erhalt der Grünflächen und explizit auch der Waldflächen zum Ziel der Raumplanung erklärt. Unter der Überschrift „Naturschutz, Arten und Lebensgemeinschaften“ (S. 44) heißt es u. a. „Erhalt der Rückzugsgebiete, keine Zerschneidung und keine „Durchlöcherung“ der Freiräume und Waldgebiete“ sowie zum Stichpunkt „Forstwirtschaft“: „Beibehaltung der bestehenden Wald- und Forstgebiete ..., gesellschaftliche Anerkennung und Förderung der forstlichen Leistungen hinsichtlich der vielfältigen Waldfunktionen“. Das hier vorhandene Waldstück erfüllt eine Vielzahl von Waldfunktionen. Es ist ein Lebens- und Rückzugsraum für Tierarten wie Fledermäuse, Kleinsäuger, Vögel und Insekten. Weiterhin verbessert eine Waldfläche innerhalb der Bebauung auch das lokale Klima. Klimaschutzwald schützt die angrenzende Wohnbebauung vor nach- teiligen Windeinwirkungen und gleicht Temperatur- und Feuchtigkeitsextreme aus. Im Sommer hat der Wald eine kühlende Wirkung durch Verdunstungskälte und Schattenwurf, er kann bei Starkregen große Mengen Wasser im Boden aufnehmen und bremst Windeinwirkungen ganzjährig ab. In vielen Großstädten wird heute wieder die Anlage von kleinen Waldflächen bzw. anderer Begrünung gefordert und gefördert, um genau diese Effekte zu erzielen. Aus forstbehördlicher Sicht ist der Walderhalt aus den o. g. Gründen prioritär. Die Ausweisung eines SO-Gebietes sollte ohne Einbeziehung der Waldfläche erfolgen, was zumindest für die Errichtung des EDEKA-Markts mit geringfügigen Änderungen möglich erscheint. Die untere Forstbehörde lehnt die vorliegende Änderung des Flächennutzungs- plans mit der o.g. Begründung ab.	

Aktenvermerk Waldeigenschaft

Gemarkung Miersdorf Flur 7, Flurstücke 13 und 131



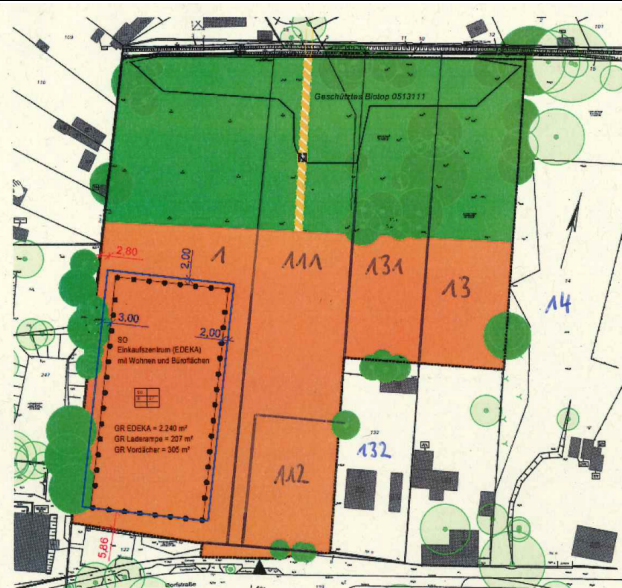
Bild 1: Luftbild aus dem Mai 2023



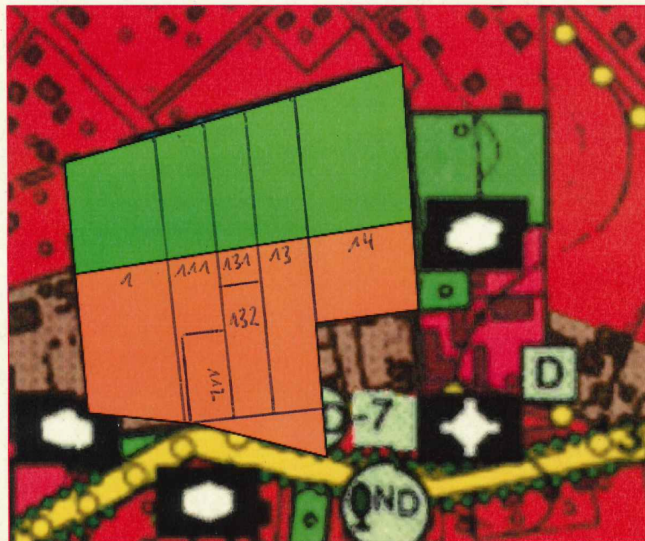
Bild 2: Selbst bei sehr vorsichtiger Abgrenzung hat die Waldfläche eine Größe von mindestens 0,36 ha.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Vor Ort am 29.07.2024 bot sich folgendes Bild:  Bild 3: Blick von Westen auf das Waldstück  Bild 4: Blick von Südosten auf das Waldstück	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		 Bild 5: Bild aus dem Inneren des Waldstücks <u>Festgestellte Arten im Oberstand (15-20 m Höhe):</u> Baum-Weiden, Gemeine Kiefer, Gemeine Fichte, Gemeine Birke, Colorado-Tanne <u>Festgestellte Arten im Zwischenstand (5-15 m Höhe):</u> Walnuss, Eschenblättriger Ahorn, Feld-Ahorn, Aspe, Linde, Gemeine Esche, Scheinzypresse, Stech-Fichte, Haselnuss sowie wenige Obstbäume (Apfel, Pflaume, Kirsche) <u>Festgestellte Arten in der Verjüngung:</u> Walnuss, Aspe, Schwarzer Holunder, Eibe sowie Brombeere, Brennnessel, Wilder Wein, Schilf Fazit: Es handelt sich eindeutig um Wald im Sinne des LWaldG.	



5. Änderung des FNP zum VBP Nr. 142



Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
204	Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmale (B-Plan, FNP)	Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. §1Abs. 5Zif. 5BauGB unter Hinweis auf das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) als zuständige Denkmalfachbehörde zu .o .g Vorhaben wie folgt Stellung: Das Plangebiet betrifft das durch §2Abs. 2Nr. 4i. V. m. §3BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 12450 eingetragene Bodendenkmal „Mittelalterlicher Dorfkern von Miersdorf, Fpl. 4“. Dieses ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Lage des Bodendenkmals können Sie der Website bzw. dem Infrastrukturknotenpunkt des BLDAM (https://gis-bldam-brandenburg.de/index.php?page=geoinformationen.php) entnehmen. Sollten den Denkmalschutz überwiegende öffentliche und private Interessen die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort verlangen, so müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist. Folgende Festsetzungen zum Bodendenkmalschutz sollen in den Satzungsentwurf zum Bebauungsplan aufgenommen werden: „Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i. S. v. §2Abs. 1, 2Nr. 4i. V. m. §3Abs. 1BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung den Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§9 Abs. 1 BbgDSchG).“ Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Bitte beachten: Da durch das Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.	Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie in der Begründung wird das Bodendenkmal aufgenommen. Die Hinweise, u.a. zur archäologischen Baubegleitung werden in der Begründung ergänzt. Änderung der Planung
205.1	Landesamt für Bauen und Verkehr	Den eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren“ (Erlass des	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine Einwände besteht. Keine Abwägung erforderlich

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
	(B-Plan)	Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) geprüft. Gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit Wohn- und Büronutzung geschaffen werden sollen, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung keine Einwände. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/ Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt. Für die vorgenannten Verkehrsbereiche liegen mir Informationen zu Planungen oder sonstigen Maßnahmen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.	
205.2	Landesamt für Bauen und Verkehr (FNP)	Den eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde 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. Gegen die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans, mit dem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 142 „Dorfstraße 8-11“ im Gemeindeteil Miersdorf geschaffen werden sollen, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung keine Einwände. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV werden nicht berührt. Information zu Planungen oder sonstigen Maßnahmen der v. g. Verkehrsbereiche, die das Planungsgebiet betreffen könnten, liegen mir gegenwärtig nicht vor. Eine Beurteilung der Änderung des Flächennutzungsplans aus ziviler luftrechtlicher Sicht erfolgt gesondert durch die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV). Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungun unberührt.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine Einwände besteht. Keine Abwägung erforderlich

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
206	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (B-Plan, FNP)	Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o. g. B-Plan nimmt der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS), Dienststätte Wunsdorf zu dem o.g. Vorentwurf wie folgt Stellung: 1. Der 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird zugestimmt 2. Gegenstand des o.g. Bebauungsplans ist die bauliche Entwicklung einer Einzelhandelseinrichtung mit Wohn- und Büronutzung sowie Tiefgarage und Stellplatzanlage im Geltungsbereich des B-Plans. Das Plangebiet soll mit einer Zufahrt zur L 402 an das Straßennetz angebunden werden. Zum Ausbau der L 402 OD Zeuthen, Ortsteil Miersdorf wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Der im Bereich der geplanten Zufahrt stehende Baum ist Teil der planfestgestellten Ersatzpflanzungen. Sollte dieser nicht erhalten werden können, ist der Ersatzstandort nachzuweisen. Im weiteren Verfahren sind im Rahmen der angekündigten Verkehrsuntersuchung Aussagen über den zu erwartenden Verkehr (Art und Anzahl) zu treffen. Bei der Bemessung der Zufahrt sind das maßgebende Fahrzeug, die Schleppkurven und die Sichtfelder nachzuweisen. Die Fußgänger-LSA ist zu berücksichtigen. Die Planung zur Zufahrt ist mit dem LS abzustimmen, die entsprechenden Planunterlagen sind zur Prüfung vorzulegen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Änderung des Flächennutzungsplans zugestimmt wird. Es wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt und die Planung konzeptionell verändert. Die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Änderung der Planung
209.1	Landesamt für Umwelt Wasserwirtschaft (B-Plan)	Die zum [Bebauungsplan] 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 beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine Betroffenheit in der Fachabteilung Wasserwirtschaft besteht. Keine Abwägung erforderlich
209.2	Landesamt für Umwelt Immissionsschutz (B-Plan)	Antragsgegenstand ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) Nr. 142 „Dorfstraße 8-11“ der Gemeinde Zeuthen, Ortsteil Miersdorf. Der B-Plan wird Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines Einzelhandelsstandortes mit Wohn- und Büronutzung. Im Geltungsbereich wird ein Sondergebiet (SO) „Einkaufszentrum EDEKA mit Wohnen und Büroflächen“ gem. § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und eine Grünfläche festgesetzt. Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Mit Realisierung der	Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die Planung konzeptionell verändert. Die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Planung etabliert sich ein großflächiger Einzelhandel am Standort, der als nicht genehmigungsbedürftigen Anlage zu bewerten ist. Er liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der südlichen L402. Im Westen schließt sich der Bebauungsplan „Festwiese Miersdorf“ an. Er befindet sich in Aufstellung. Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden. Schallgutachten Mit der vorliegenden Planung wird schutzwürdige Nutzung aktiv geplant. In der Umgebung des Plangebietes sind schutzwürdige Nutzungen im Bestand vorhanden. Der Beurteilung gem. 5.3 der Begründung zu den Belangen des Immissionsschutzes kann pauschal nicht gefolgt werden. Bereits auf Ebene des Bebauungsplanes ist der potentielle Grundkonflikt zu lösen. Im weiteren Verfahren wird die Erstellung eines Schallgutachtens in Aussicht gestellt. Dem beschriebenen Untersuchungsrahmen¹ kann grundsätzlich gefolgt werden. Die Immissionen des angrenzenden Jugendclubs werden thematisiert. Im Rahmen des Bebauungsplanes „Festwiese Miersdorf“ sind weitere Sport- und Freizeitanlagen geplant, die im Zusammenhang eines ausreichenden Prognosehorizontes ebenfalls zu berücksichtigen sind. Störgrad und Schutzanspruch Wegen der typischerweise von den §§ 2 bis 10 abweichenden Zweckbestimmung und der Möglichkeit erheblicher Unterschiede der Sondergebiete können Sondergebiete nach § 11 Abs. 1 und 2 nicht wie die Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 nach ihrer Schutzwürdigkeit und ihrem zulässigen Störgrad allgemein eingeordnet werden. Diese ergeben sich regelmäßig aus der festgesetzten Zweckbestimmung und den im Sondergebiet zulässigen Nutzungen. Je nach zulässigem Störgrad und vorgesehener Schutzwürdigkeit ergeben sich Anforderungen bei Festsetzung des Sondergebiets. Innerhalb des Sondergebiets ist auf die Verträglichkeit dieser Nutzungen untereinander zu achten. Dabei kann auf die Regelungen der BauNVO in den Baugebieten der §§ 2 bis 9, d.h. auf die sich daraus ergebende Verträglichkeit des Nebeneinanders verschiedener Nutzungen zurückgegriffen werden (BVerwG Beschl. v. 2.2.2010 – 4 BN 4.10; Urt. v. 27.10.2011 – 4 CN 7.10, Vor §§ 1–15) 2.	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Zur Beurteilung der Verträglichkeit einer Anlage sind die auf die Nachbarschaft einwirken- den, betrieblichen Emissionen zu betrachten, die durch die betriebstypischen Arbeitswei- sen entstehen. Der Zu- und Abgangsverkehr ist ebenfalls zu betrachten. Im Zusammen- hang mit dem daraus resultierenden Störgrad kann anschließend beurteilt werden, ob die Ansiedlung des SO als harmonische Gebietsabstufung zu bewerten ist und dem Tren- nungsgrundsatzes ausreichend Rechnung getragen wurde. Im vorliegenden Einzelfall sind auch die geplanten, schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes selbst zu berücksichtigen. In der Begründung und den textlichen Festsetzungen ist der zuläs- sige bzw. zu erwartende Störgrad und gegebenenfalls allgemein zulässige und aus- nahmsweise zulässige Nutzungen zu definieren. Fazit Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Einzelhandels, Wohn- und Büroflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nut- zungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung zu erwarten. Die Erstellung eines Schallgutachtens wird in Aussicht gestellt. Ein abschließendes Vo- tum des LfU ist erst nach Ergänzung der Planungsunterlagen möglich. Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungs- grundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entspre- chend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.	
209.3	Landesamt für Umwelt Immissi- onsschutz (B-Plan) (FNP)	Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nut- zung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden. Für gewachsene Gemengelage gilt ein Verbesserungsgebot bzw. Verschlechterungs- verbot sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Bei Neuplanungen sind Ge- mengelage auszuschließen. Hier ist der o.g. Vorsorgegrundsatz zu beachten. Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der Siedlungsgebiete gem. § 34 BauGB ist, wenn keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt, grundsätzlich von der tatsächlichen Nutzung der Umgebungsbebauung auszugehen. Sofern die Gebietscharakteristik der Umgebungsbebauung im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht eindeutig	Es wurde eine schalltechnische Untersuchung zum vor- habenbezogenen Bebauungsplan erstellt und die Pla- nung konzeptionell verändert, sodass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind da- von nicht betroffen. Keine Änderung der Planung (FNP)

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		bestimmt werden kann, dienen die Entwicklungsabsichten, die die Stadt im FNP festlegt, als Orientierung. Antragsgegenstand ist die 5. Änderung des FNP der Gemeinde Zeuthen. Im rechtsgültigen FNP ist der Änderungsbereich als Grün- und Wohnbaufläche dargestellt. Zukünftig ist die Ausweisung als Sonderbaufläche und Grünfläche vorgesehen. Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Mit Realisierung der Planung etabliert sich ein großflächiger Einzelhandel am Standort, der als nicht genehmigungsbedürftige Anlage zu bewerten ist. Er liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der südlichen L402. Im Parallelverfahren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) Nr. 142 „Dorfstraße 8-11“ der Gemeinde Zeuthen, Ortsteil Miersdorf aufgestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ein Schallgutachten zur Beurteilung der Gewerbe-, Verkehrs-, Freizeit- und Sportimmissionen in Aussicht gestellt. Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung eines Sondergebietes und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung nicht pauschal auszuschließen. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Belangen des Immissionsschutzes und den Auswirkungen auf die Schutzgüter ist erforderlich, um der Nachbarschaftsverträglichkeit, dem Trennungsgrundsatz, dem Verschlechterungsverbot an der Bestandsbebauung, dem Vorsorge- und Rücksichtnahmegebot Rechnung zu tragen. Auf Basis einer plausiblen Beurteilung kann beurteilt werden, ob auf Ebene des FNP eine weitgehend harmonische Gebietsabstufung erfolgt. Die Erstellung eines Schallgutachtens auf Ebene des Bebauungsplanes wird in Aussicht gestellt. Eine Abschichtung der Ergebnisse ist möglich. Sollte sich im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung ergeben, dass durch das Vorhaben eventuelle schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu erwarten sind, sind auf nachgeordneter Planungsebene bzw. bei der Baugenehmigung Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen zu treffen. Ein abschließendes Votum des LfU kann erst nach Ergänzung der Planungsunterlagen in Aussicht gestellt werden.	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.	
210	Kampfmittelbeseitigungsdienst (B-Plan, FNP)	Zur Beplanung des Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine Einwände bestehen. Keine Abwägung erforderlich
401	Edis Elektrizität (B-Plan, FNP)	Im dargestellten Plangebiet befinden sich im Bereich der Dorfstraße Mittelspanungs- und Niederspannungsleitungen unseres Unternehmens. 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 Mittelspanungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen errichtet. Hierfür ist ein Platzbedarf von ca. 7m x 5m 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. Zur weiteren Beurteilung benötigen wir rechtzeitige 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	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich Stromleitung im Bereich der Dorfstraße befinden (außerhalb des Vorhabens). Im VEP ist ersichtlich, dass Flächen zur Umsetzung einer Transformatorenstation im Plangebiet zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Ausführungsplanung werden dazu nähere Bestimmungen getroffen. Die Anforderungen zur Stromversorgung des Vorhabens erfolgt ebenfalls in der Ausführungsplanung. Keine Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
402	envia Elektrizität (B-Plan, FNP)	Ihre Planunterlagen haben wir erhalten. Der bezeichnete Planungsbereich 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.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine Betroffenheit besteht. Keine Abwägung erforderlich
403	50-Hertz (B-Plan, FNP)	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine Betroffenheit besteht. Keine Abwägung erforderlich
405	GDMcom Gas (B-Plan, FNP)	bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: Erdgasspeicher Peissen GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen- Sachsen); ONTRAS Gastransport GmbH; VNG Gasspeicher GmbH nicht betroffen 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! Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen. Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine Betroffenheit besteht. Keine Abwägung erforderlich
406	EWE Gas (B-Plan, FNP)	Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Die vorhandenen Leitungen im Umfeld werden durch die Planung nicht verändert.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. 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 2,2m mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o.Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 5m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnte ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungstreifen erforderlich werden. Wir bitten Sie, dass bei Ihren Planungen ebenfalls zu berücksichtigen. 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. <u>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</u> 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/neubaugebieterschliessung 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 Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen	Keine Abwägung erforderlich

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaebskunden/service/leitungsplaene-abrufen	
407	GASCADE (B-Plan, FNP)	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.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine Betroffenheit besteht. Keine Abwägung erforderlich
408	NBB Gas (B-Plan, FNP)	Bitte beachten Sie, dass die Bearbeitung aller Anfragen an die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG zum Leitungsbestand, zur Zustimmung zu Bauvorhaben und bei Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ausschließlich über Leico – Leitungs-check-online der infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH erfolgt.	Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gilt: „[Träger öffentlicher Belange] haben auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.“ Da Informationen über künftige Planungen der Leitungsträger i.d.R. nicht im Leitungsauskunftsportal vorhanden sind und zudem das Portal keine Zustimmung oder Ablehnung zur gemeindlichen Planungsabsicht erteilen kann, ist eine eigene Antwort der Leitungsträger stets erforderlich, sofern diese betroffen sind. Die Gemeinde Zeuthen betrachtet die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG nun als unterrichtet an. Keine Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
410	Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband (B-Plan, FNP)	Gegen die Aufstellung des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie gegen die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zeuthen bestehen seitens des MAWV keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände. In Auswertung der Planunterlagen ist festzuhalten, dass - keine detaillierten Aussagen bezüglich der trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung des Geltungsbereiches getätigt wurden. Es wurde lediglich beschrieben, dass „der Neubau an einer bereits bebauten Straße liegt, [und somit] [...] der Anschluss an die Medien wie Wasser, Abwasser usw. gegeben [ist]. Genaue Angaben darüber können erst nach der frühzeitigen Beteiligung gegeben werden“ bzw. dass „der Anschluss [...] prinzipiell möglich“ ist. In diesem Zusammenhang möchten wir ergänzend beschreiben, dass der Siedlungsbereich der Gemeinde Zeuthen weitestgehend über vorhandene zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV erschlossen ist. Unmittelbar südlich an den Geltungsbereich angrenzend verlaufen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der ‚Dorfstraße‘ / Landesstraße L 402 bzw. innerhalb der unbefestigten Seitenbereiche / Gehwege eine Trinkwassertransportleitung GG DN 250 / GGG DN 250, eine Trinkwasserversorgungsleitung GG DN 100 / GGG DN 100 sowie ein Schmutzwasserfreigefällekanal Stz DN 250. Darüber hinaus ist im Bestand ein Steuerkabel A2YF(L)2Y 20x2x0,8 vorhanden. Zur Übersicht / Information haben wir Ihnen einen entsprechenden Auszug aus den Bestandsdaten beigelegt – siehe hierzu Anlage 1, Blatt 1/1. Für die weitere Planung ist davon auszugehen, dass die äußere Erschließung des Plangebietes gegeben ist. Der MAWV behält sich jedoch im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung vor, eine Überprüfung seiner trink- und schmutzwassertechnischen Anlagen hinsichtlich der hydraulischen Leistungsfähigkeit vorzunehmen. Der Vollständigkeit halber möchten wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass die Überprüfung der wasserwirtschaftlichen Anlagen unsererseits erst mit der verbindlichen Übermittlung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs und Schmutzwasseranfalls der geplanten Bebauung erfolgt. Eine Abstimmung bezüglich ausreichender Kapazitäten bzw. erforderlicher Kapazitätserweiterungen erfolgt auf Ebene der nachfolgenden Erschließungsplanung. Ergeben sich hieraus Änderungen / Erweiterungen an den vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände bestehen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die äußere Erschließung des Plangebietes für die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung gegeben ist. Die Anforderungen an die Herstellung der inneren Erschließung / Anschlüsse des geplanten Bauvorhabens erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung. Es wird zur Kenntnis genommen, eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung grundsätzlich nicht besteht. Die detaillierte Planung gemäß den gesetzlichen Vorgaben für die Löschwasserversorgung des geplanten Bauvorhabens erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung. Die vorhandenen Leitungen im Umfeld werden durch die Planung nicht verändert. Die Begründung wird ergänzt. Keine Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		MAVV sind seitens des Vorhabenträgers entsprechende Planunterlagen rechtzeitig unter Berücksichtigung des vorhandenen Anlagenbestandes, des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs und Schmutzwasseranfalls der geplanten Bebauung, der Satzungen des MAVV sowie der Technischen Regeln für die Planung und Bauausführung von Wasserversorgungsnetzen und Anlagen zur Abwasserableitung der Aufgabenträger im Betriebsführungsgebiet der DNWAB, jeweils aktueller Stand vom Vorhabenträger aufzustellen und mit uns rechtzeitig abzustimmen. Bezüglich der ggf. erforderlichen Änderungs- / Erweiterungsmaßnahmen stimmen Sie sich bzw. der Vorhabenträger bitte direkt und ausschließlich mit dem MAVV ab. (...) Die geplante Bebauung kann durch Herstellung von Hausanschlüssen (TW / SW) an die im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAVV angeschlossen werden. Allgemein gilt, dass Grundstücksanschlüsse satzungsgemäß (nach Antrag) kostenpflichtig vom MAVV hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt werden. (...) In diesem Zusammenhang ist zu ergänzen, dass der für das Flurstück 112 der Flur 7, Gemarkung Miersdorf dargestellte SW-Hausanschluss (siehe beiliegende Anlage 1, Blatt 1/1) bereits getrennt bzw. stillgelegt wurde. Gleiches gilt für den TW-Hausanschluss des vorgenannten Flurstückes. Ergänzend möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, dass Grundstücke bzw. deren Teilflächen, die bisher nicht zur Innenbereichssatzung gehörten und noch nicht beschrieben wurden, gemäß Wasserversorgungsbeitragsatzung und Schmutzwasserbeitragsatzung des MAVV beitragspflichtig werden. - keine Äußerungen bezüglich der Löschwasserversorgung getätigt wurden. Es wurde lediglich beschrieben, dass „die Löschwasserversorgung [...] im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf zu klären“ ist. In diesem Zusammenhang möchten wir bereits an dieser Stelle darauf hinweisen, dass grundsätzlich Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes nach dem Gesetz zur Neuordnung des Brand- und Katastrophenschutzrechts im Land Brandenburg vom 24.05.2004 sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 30.11.2005 die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte sind, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben.	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Darüber hinaus können Eigentümer und Besitzer von Grundstücken von o. g. Aufgabenträgern verpflichtet werden, für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über den Grundschutz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien (auf eigene Kosten) bereit zu stellen. Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z. B. der Rohrnetzspülung. Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht. Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung (kein Objektschutz) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 ‚Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung‘ beitragen. Grundsätzlich gilt jedoch, dass zur Löschwasserversorgung keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden können – die hydraulische Bemessung des Trinkwasserversorgungsnetzes / der trinkwassertechnischen Anlagen (Auslegung der Dimension) erfolgt ohne den Lastfall ‚Löschwasserversorgung‘. - u. a. abgehend von der ‚Dorfstraße‘ / Landesstraße L 402 eine Ein- und Ausfahrt geplant ist. Im Zuge der verkehrstechnischen Erschließung (hier u. a. Herstellung der Grundstückszufahrten) bzw. im Zuge der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist der Bestand an zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV hinreichend zu berücksichtigen – d. h. ein Überbauen mit Gebäuden jeglicher Art, mit Fundamenten von Zaun-, Mastanlagen o. ä. sowie eine Reduzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig, Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind dem neuen Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen sowie dürfen Leitungen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden. Für sich hieraus ergebende Leitungsänderungsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen aufzustellen und mit uns rechtzeitig abzustimmen. (...) - die „Auswirkungen auf die Umwelt [...] im Umweltbericht analysiert [werden], welcher im Rahmen des Entwurfs erarbeitet wird“. Die Bewertung einer Betroffenheit ggf. vorhandener zentraler öffentlicher Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV im Bereich erforderlicher Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen kann abschließend erst nach Kenntnis der entsprechenden Ersatz- und	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Ausgleichsflächen (intern bzw. extern) erfolgen. Eine Beteiligung des MAWV im weiteren Planverfahren wird demnach vorausgesetzt. Wir empfehlen Ihnen die genannten Anmerkungen / Hinweise entsprechend in der Planfortschreibung zu ergänzen bzw. entsprechend an den Vorhabenträger zur hinreichenden Berücksichtigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, weiterzuleiten. Seitens des MAWV sind innerhalb des Geltungsbereiches zu o. g. Bebauungsplan sowie in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet kurzfristig keine Erschließungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Ersatzneubau geplant. Redaktioneller Hinweis: Wir empfehlen Ihnen die Planunterlagen auf Plausibilität zu prüfen, hier u. a. - Begründung, Seite 3 – „Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Miersdorf, Flur 7 und umfasst die Flurstücke Nr. 1, 111, 112, 131, Teil von 13“ // Ergänzung Flurstück ‚112‘ (vergleiche hierzu Angaben / Darstellung in der Planzeichnung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. dem Anschreiben vom 28.06.2024).	
501	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände (B-Plan, FNP)	Die erneute Beteiligung zum Planvorhaben zum derzeitigen Zeitpunkt ist unverständlich, das uns nicht bekannt gemacht wurde, ob die bereits eingegangenen Stellungnahmen im Zuge einer Abwägung berücksichtigt wurden. Die (neu) vorliegenden Unterlagen lassen nicht erkennen, dass unsere Hinweise und Bedenken bereits Berücksichtigung gefunden haben. Es gab trotz unserer umfangreichen Stellungnahme, der zahlreiche Untersuchungsmängel und unvollständigen, methodisch unzureichenden Unterlagen, uns bekannter zahlreicher privater Einwendungen sowie unseren zusätzlich gesammelten Unterschriften, keine erkennbare Planänderungen und/ oder Ergänzungen. Es wurden die erforderlichen vollständigen Kartierung nach wie vor nicht erbracht (z. B. Biotopkartierung, Bestandaufnahme der Brutvögel nach Methodenstandards Südbeck et al. 2005; Fledermäuse; Amphibien – jeweils zwischen März bis Juli/ August eines Jahres durch fachkundige Ökologen/ Biologen) und die entsprechenden Unterlagen wie ein obligatorischer Artenschutzfachbeitrag, trotz vorhandener Zeit, nicht erstellt. Eine vollständige, fachlich hinreichende Erfassung und Bewertung sind daher nach wie vor nicht erfolgt. Diese Planung und Verfahrensweise sind fachlich und rechtlich inakzeptabel und daher abzulehnen.	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Der Umweltbericht, die Biotop- und Artenschutzuntersuchung mit Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß den gesetzlichen Anforderungen erstellt bzw. angepasst. In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Das geschützte Biotop (Feuchtwiese) wird durch das Vorhaben nicht überplant. Im Gegenteil erfolgt durch die Errichtung eines erhöhten Steges als Wegeverbindung nach Norden sogar eine Verbesserung des Schutzes des Biotops gegenüber dem Bestand (willkürliche Trampelpfade).

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Es stellt sich ernsthaft die Frage, warum eine frühzeitige Beteiligung erfolgt, ohne dass in irgendeiner Art und Weise Anpassungen und Änderungen/ Ergänzungen der Planung unter Berücksichtigung der Einwendungen und Unterschriften gegen den Vorentwurf des B-Plans erfolgen! Innerhalb von zwei Wochen konnten 1.132 Unterschriften gesammelt werden (555 analoge Unterschriften per Liste plus 577 digitale Unterschriften per Petition – davon 376 Zeuthener). Bisher sind diese 1.132 Unterschriften offenbar völlig unbeachtet geblieben, das Planänderung und Reaktion seitens der Gemeindeverwaltung und / oder – Vertreter ausgeblieben sind. Wir erwarten daher für das weitere Verfahren Planänderungen, die erkennen lassen, dass die vorliegenden Einwendungen Berücksichtigung finden. Stellungnahme: Zu den rechtlichen Grundlagen / zum Verfahrensprozess: Die Gemeinde hat am 22.06.2021 durch Beschluss der Gemeindevertretung die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes (kurz vBP) Nr. 142 unter Anwendung der Vorschriften des § 12 BauGB im Regelverfahren gefasst. Im Anschluss wurden etwa 18 Monate keine weitere Informations- oder Beschlussgrundlagen mehr vorbereitet. Erst am 29.11.22 wurde das Projekt im Anschluss für Ortsentwicklung und Infrastruktur wieder aufgenommen. Der aktuell gültige FNP sieht eine deutlich kleinere Fläche zur Nutzung vor. Die massiven Wohnbauvorhaben basieren auch auf der Annahme, den FNP passend zu machen. Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2a BauGB erforderlichen Angaben zu enthalten. Wenn der Aufstellungsbeschluss zum vBP laut eigenem Bekunden der Gemeinde im Regelverfahren aufgestellt wurde, greift aus unserer Sicht der § 2 Absatz 4 des BauGB (Aufstellung der Bauleitpläne). Demzufolge hat eine Umweltprüfung (inkl. Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Prüfung) zu erfolgen, die im Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange zur Abwägung und rechtssicheren Festsetzung des B-Planes erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist also in der Abwägung zu berücksichtigen. Die im § 2 (4) BauGB weitergenannten Erleichterungen treffen aus	Die Licht-Leitlinie wird im Rahmen des Durchführungsvertrag beachten. Es wird eine schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt und Festsetzungen getroffen, sodass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden. Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt und die Planung entsprechend angepasst. Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorhaben an diesem Standort: • Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energetische Gestaltung..) • Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im unzerschnittenen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden. • Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend benötigtes, studentisches Wohnen in den Obergeschossen umgesetzt werden. • Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die Versiegelung mit einer kompakten Bauweise reduziert. • Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umliegenden öffentlichen Gebäuden. Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		unserer Sicht nicht zu, da sowohl das B-Planverfahren als auch das FNP-Verfahren nicht vorgezogen wurden, sondern erst jetzt begonnen werden. Zu § 2a BauGB Ziffer 2 (Begründung zum Bauleiplanentwurf, Umweltbericht) bleibt zu bemerken, dass im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Gesetzbuch, die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dazulegen sind. Die Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Diesen gesetzlichen Anforderungen entspricht bisher weder der vBP 142 Vorentwurf 04.2023 noch die Biotoptypenkartierung und Potentialeinschätzung zur Fauna vom Planungsbüro Stadt Land Brehm von März 2022, die außerhalb der Vegetationsperiode, außerhalb der Aktivitätszeit streng geschützter Vogelarten angefertigt worden und damit fachlich-inhaltlich völlig unzureichend ist! Zum Vorentwurf vB-Plan Nr. 142 „Dorfstraße 8-11“: Zu Hinweise zum Umweltschutz Das Gelände weist zur L 402 einen deutlichen Höhenversatz auf. Zur Herstellung einer ebenen Fläche ist mit erheblichen Bodenaufschüttungen durch den Vorhabenträger zu rechnen. Die Herstellung eines solchen Planums wird im Bericht nicht thematisiert und in der Planzeichnung nur direkt, teils in widersprüchlichen Ansichten, durch eine Markierung und eine Treppe zum Fußweg durch das rückwärtige Wiesen- und östlich angrenzende Bruchwald-Biotop angedeutet. Von uns werden ein massiver Eingriff in den Boden bzw. Grund- und Schichtenwasser-führende Bodenschichten und damit einhergehende die weitere Austrocknung des Ebbegrabens und Zerstörung feuchter bis nasser Habitate im Umfeld befürchtet, u.a. für die Tiefgarage. Der Grundwasserflurabstand wird mit etwa 1m bezeichnet. Im Bericht zur Biotoptypenkartierung und Potentialanalyse Fauna werden die Grundwasserflurabstände jedoch mit Bereichen von über 16m beschrieben. Was stimmt denn nun? Besonderer Artenschutz (gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG) Die Biotoptypenkartierung ist wegen aktuell vorliegender methodischer und fachlicher Unzulänglichkeit (s. Stadt Land Brehm 2022) innerhalb einer vollständigen Vegetationsperiode (zwischen Mai und Juli/August) und im unberührten Zustand (keine Nutzung durch Zirkuszelt, keine vorherige Mahd) zu wiederholen. Nach eigener überschlägiger	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Erhebung handelt es sich in weiten Teilen um eine durch Schilf (<i>Phragmites australis</i>) und Gräser dominierte Feuchtwiese. Die Gehölze im westlichen Hangbereich bieten verschiedenste Brut- und Rückzugsmöglichkeiten für Vögel. Die alten Obstbäume im Nordwesten haben einen großen naturschutzfachlichen Wert als Habitatbäume. Am naturschutzfachlich wertvollsten ist der gesamte „verwilderte“ nordöstliche und östliche Bereich. Hier kommen feuchte bis nasse Bruchwaldrelikte (mittelalte Bäume) mit stark ausgeprägter Strauchschicht und Lianen artigem Hopfenbewuchs vor. Die Anzahl und Diversität der vorkommenden Brutvogelarten sind dort auf kleinem Raum sehr hoch (s.u.). Im weiteren südöstlichen Verlauf grenzen alte Streuobstwiesen und artenreiche Gärten von Privaten an. Die Aussage zum Fehlen von geschützten Tierarten ist weder durch hinreichenden Untersuchungsumfang noch geeignete Erfassungsmethoden zu geeigneten Vegetations-/Aktivitätszeiten (s.o.) belegt. Demgegenüber sind die Einschätzungen des Planungsbüros Stadt Land Brehm ausdrücklich fachlich zutreffend und gesetzlich erforderlich. Nach der rechtlichen Bewertung sind gezielte Kartierungen zur Erfassung der Vorkommen von besonders geschützten Vögeln und Hornissen, streng geschützten Fledermäusen (eig. Anmerkung: von Abriss/Sanierung betroffene Gebäude, Bäume, Nutzung der Wiese als Jagdhabitat) und sonstigen Wildbienen in der Erfassungsperiode von Ende März bis Juli/ August (eig. Anmerkung: Vögel, Insekten, Baumhöhlen; zusätzlich Anfang Mai bis Ende Juni (Wochenstubenzeit Fledermäuse) sowie Januar bis Februar (Kontrolle von potenziellen Fledermaus-Winterquartieren in Gebäuden/Bäumen)) erforderlich. Der Kartierungsumfang ist mit der Unteren Naturschutzbehörde LDS abzustimmen. Da vom Vorhaben diverse Vogelarten betroffen sein werden und auch das Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, sind diese Arten nach Methodenstandards zu erfassen, ist ein Artenschutzfachbeitrag zu erstellen und die artenschutzrechtliche Genehmigungsfähigkeit des B-Planes von der unteren Naturschutzbehörde hinreichend zu prüfen. Laut Anwohnern wird die Feuchtwiese als Jagdhabitat durch zahlreiche Fledermäuse genutzt. Ganzjährig geschützte Quartiere in angrenzenden Gebäuden, insbesondere auch der benachbarten alten Scheune, liegen nahe und müssen daher von einem Fledermaus-sachverständigen mit geeigneten Methoden untersucht und nachvollziehbar dokumentiert werden.	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Avifauna Insbesondere für den nachweislich vorkommenden Grünspecht und die Nachtigallen (mind. 2 Brutpaare, 1 davon im westlichen Hangbereich, 1 im nordöstlichen Bruchwald, nach eig. Erhebungen Mai/Juni 2022 in Anlehnung an Südbeck et al. 2005) ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, ob sich der lokale Erhaltungszustand der Arten mit Wegfall der Reviere durch direkte und indirekte Auswirkung des Vorhabens nicht verschlechtert. Weitere nachweislich vorkommende Brutvogelarten sind: Eisvogel, Buntspecht, Fitis, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke (2 BP); Sumpf-, Kohl- und Blaumeisen, Amsel (jeweils mehrere BP); Star, ggf. weitere (eig. Erhebungen Mai/Juni 2022, Hinweise von Anwohnern). Insbesondere das Bruchwald-Biotop und der alte Garten auf dem Flurstück 9 sind enorm artenreich. Weiterhin kommen Rauchschwalben vor (Wiese ist essentielles Nahrungshabitat, Brut in angrenzenden Gebäuden, ggf. alter Scheune Flurstück 112 liegt nahe und muss daher zwingend überprüft werden). Amphibien Die nördliche Wiese (Umfeld des Ebbegrabens), der nordöstliche Bruchwald und die östlichen Gärten werden von besonders geschützten Erdkröten mindestens als Landlebensraum, zur Wanderung zwischen Habitaten und Überwinterung genutzt. Es liegen Nachweise von mehreren (subadulten und adulten) Erdkröten von Anwohnern der Dorfstraße 8 vor. D.h. die Tiere reproduzieren aktuell in direkter Nähe. Das Laichgewässer ist uns bisher nicht bekannt. Die einst sehr häufige Erdkröte ist mittlerweile auch in Miersdorf und Zeuthen vom Aussterben bedroht! Die lokalen Populationen im NSG Höllengrund-Pulverberg und Waldpfuhl Zeuthen (Landesforst Höhe Bachstelzenweg) sind wegen zunehmendem Verkehr und langjährigem Trockenstress höchstwahrscheinlich in den letzten Jahren erloschen. Einige wenige Nachweise (ausschließlich adulte Tiere, keine Jungtiere in den letzten Jahren!) gibt es aktuell noch am und im Umfeld des Kienpfuhls und der Grundschule am Wald/Miersdorfer Chaussee. Auch hier bedrohen der stark erhöhte Verkehr, fehlende Amphibienschutzzäune zu Wanderungszeiten und fehlende geeignete Laichgewässer jedoch die letzten Restvorkommen (nach eig. Erhebungen, schriftliche/mündliche Mitteilungen von Funden durch Dritte und Naturschutzbeirat Zeuthen). Insekten	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Etwaige Umsiedlungen z.B. von geschützten Insekten, sind nach hinreichender Kartierung und Abstimmung mit der Naturschutzbehörde vor dem Abriss von Gebäuden ggf. fachgerecht durchzuführen. Zum Planinhalt (GEMARKUNG MIERSDORF. FLUR 7 FLURSTÜCKE 1, 2, 3, 5, 9, 10, 12, 13, 111, 112) Das geplante „Wohn- und Geschäftshaus“ umfasst eine Tiefgarage (54 Stellplätze), einen EDEKA-Markt mit Bäckerei und Café im Erdgeschoss, zwei zusätzliche Vollgeschosse für Wohn- und Büronutzung (insg. 3 (!) Staffelgeschossen) sowie 90 Stellplätze im östlichen Teil des Grundstückes, d.h. Stellplätze für insg. 144 Fahrzeuge (!). Aus städtebaulicher Sicht und ortsüblicher Bauleitplanung sind die geplante Gesamthöhe von schätzungsweise mind. 12-13 m, Neuversiegelung durch das Gebäude mit 2.240 m² sowie durch angrenzende Zufahrten und Stellplätze vollkommen überdimensioniert. Die geplante Grundflächen-Inanspruchnahme für Zufahrten und Stellplätze außerhalb des Gebäudes ist den veröffentlichten Unterlagen nicht zu entnehmen, was sehr kritisch gesehen wird. Dem Konzeptvorschlag ist zu entnehmen, dass - trotz geplanter Tiefgarage - über die Hälfte der Gesamtfläche von 1,78 ha bebaut bzw. versiegelt werden sollen - nach eig. Schätzung mind. 1 ha inkl. schützenswerter Biotope im Osten. Dies wird sehr kritisch gesehen und daher von Seiten des NABU abgelehnt. Das Vorhaben passt sich nicht in die vorhandene, angrenzende Bebauung hinsichtlich der Dimension und ortstypischen Bauweise ein und läuft dem ursprünglichen Charakter und Ortsbild unseres Dorfgangers mit der Dorfkirche zuwider. Die Ansicht-Darstellungen entsprechen nicht den örtlichen Gegebenheiten und sind willkürlich gewählt, so z.B. der Übergang zum östlich angrenzenden Grundstück von Bauer Rühle. Die Modelldarstellung Draufsicht täuscht hinsichtlich des realen Baumbestandes, entspricht also nicht der Realität. Die Stellplatzansicht missachtet den realen Baumbestand. Für die Stellplatzanlage müssten mindestens auf dem Flurstück 9 viele Altbäume gefällt werden. Die genaue Verortung und Anzahl sind bisher nicht nachvollziehbar. Die Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Rechte, insbesondere der Anlieger im Norden und Osten werden in keiner Weise thematisiert, was ebenfalls sehr kritisch gesehen wird. Aus klimatischer Sicht hat die bestehende, aktuell unbebaute Feucht- und Festwiese auf das bebaute Umfeld im OT Miersdorf einen bedeutenden Kühlungseffekt. Für einen	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		wirksamen Klimaschutz und zur Klimaanpassung entspricht die bestehende Wiese bereits idealen Verhältnissen und ist daher von enormem Wert für die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden der unmittelbaren Anwohnerinnen und Erholungssuchenden. Zu Verkehrsflächen Die Verkehrserschließung des Plangebietes über die L 402 im Bereich der Dorfaue an diesem engen Knotenpunkt wird als hoch problematisch wahrgenommen. Die Ein- und Ausfahrt für den Einkaufsmarkt plus Wohn- und Büronutzung trifft auf schon heute erhebliche Verkehrsströme aus PKW, LKW und ÖPNV-Bussen. Die Verkehrsanbindung und der Verkehrsfluss scheinen durch absehbare zusätzliche 180-200 Fahrzeuge hoch konfliktreich. Die Zufahrt der Tiefgarage ist u.a. in der Ansicht Nord nicht dargestellt - die bestehende Hanglage im nördlichen Bereich ist demnach völlig vernachlässigt. Der geplante Standort ist von vier Kindertageseinrichtungen, der Gemeinde- und Kinderbibliothek gegenüber, dem westlich angrenzenden Jugendclub sowie östlich und nördlich angrenzenden Einfamilienhäusern und dörflichen, artenreichen Gärten umgeben. Entsprechend gibt es zu bestimmten Zeiten viel Besucherverkehr mit PKW, Zweirädern und Lastenfahrrädern, insbesondere von zahlreichen Kindern. Der Bereich um die Dorfaue ist zur Lärminderung und zur Sicherheit für die Kinder tagsüber von 06.00 bis 18.00 Uhr mit einer 30 km-Regelung versehen. Dies würde durch den Liefer- und Besucherverkehr für den Supermarkt absehbar drastisch in sein Gegenteil verkehrt. Zu Schutz vor Immissionen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO Es wird, wie schon unter Ziffer 5.2 ausgeführt, erhebliche Beeinträchtigungen für schutzwürdige Nutzungen auf der Eingriffsfläche und im direkten Umfeld geben. Zu Ver- und Entsorgung Wohin wird das Regenwasser aus Flächen für den ruhenden Verkehr (Parkplätze) abgeleitet und wie wird sichergestellt, dass kontaminiertes Wasser aus Abriebstoffen und Öl vom KfZ-Betrieb nicht die Umwelt belastet? Zu Auswirkungen der Planung: Die Planfläche hat ihren höchsten Wert als extensiv genutzte Wiesenfläche mit besonderem Kühlungseffekt und vorgelagerter Abgrenzung zu einer angrenzenden Biotopfläche	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		/ Bruchwaldrelikt im Nordosten sowie Streuobstwiesen im Osten, die als Feuchtgebiet bereits sehr gut Wasser speichern und neues Grundwasser bilden können. Zudem ist die Eingriffsfläche nachweisliches Habitat für Amphibien (mindestens Erdkröte), diverse Brutvögel und Fledermäuse (s.o.), die bisher nicht mal ansatzweise hinreichend erfasst worden sind. Der bisherige EDEKA-Einkaufsmarkt wirbt selbst mit einem Sortiment von 7.000 Artikeln und ist für die Nahversorgung der Bevölkerung angemessen dimensioniert. Es gibt im Gemeindegebiet von Zeuthen mehrere Einkaufsmärkte, die den Versorgungsbedarf hinreichend abdecken können. Die direkt anliegenden Gemeinden Wildau und Schulzendorf bieten mehrere, auch großflächige Einkaufsmärkte, darunter auch das A10-Center, an. Die Verkehrssituation und damit auch die Unfallgefahr würde rund um die Dorfaue durch den Betrieb des Einkaufsmarktes erheblich zunehmen. Die L 402 ist aus Richtung Schulzendorf und von der Ausfahrt der A 113 die direkte Verbindung, um nach Zeuthen zu gelangen. Entsprechend wird diese Strecke schon jetzt viel befahren. Diese Entwicklung wird mit dem Bau der Anschlussstelle Kiekebusch an der A 113 noch weiter zunehmen. Die im OT Miersdorf spürbaren Folgen an Eingriff in den Naturraum, Verdrängung von dort noch lebenden Tierarten und fehlenden Ökosystemleistungen (insbesondere Kaltlufteffekte bei Hitze durch fehlende Grün-/Freiflächen) sind nicht mehr auszugleichen. Eine Kompensation an anderer Stelle würde den Bürgerinnen und Bürgern, die dort ihren Wohnsitz haben, nichts nützen. Aufgrund der oben aufgeführten kritischen Punkte, insbesondere der Überdimensionierung und erheblichen Neuversiegelung des Vorhabens, unzureichenden Plandarstellungen, fehlenden Bemaßungen und Flächenberechnungen usw. behalten wir uns einen Normenkontrollantrag vor.	
502	Handelsverband Berlin-Brandenburg (B-Plan, FNP)	Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung des EDEKA-Verbrauchermarktes soll durch die Festsetzung als Mischbaufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche ermöglicht werden. Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB ergeben sich im Grundsatz keine Bedenken, da der geplante Verbrauchermarkt in Ortslage Miersdorf das Angebot periodischen Bedarfs verbessern kann und in einem fußläufigen Einzugsbereich eines unmittelbar angrenzenden Wohnquartiers liegen wird. Eine Tiefgarage und Stellplatzanlage mit 126 Stellplätzen sind sowohl für Wohn- und	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Die Hinweise zur Nachnutzung des Bestandsgebäudes sowie zur nachhaltigen Bauweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt. E-Ladesäulen werden im VEP verbindlich festgelegt. Es wurde eine Verträglichkeitsanalyse erstellt.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Büronutzung als auch für Kunden des Verbrauchermarktes vorgesehen. Mit Blick auf die grundlegenden Veränderungen der Gemeinden (insbesondere im Metropolitanraum) sind nach unserem Verständnis gleichzeitig die Daten aus den Einzelhandelsflächenerfassungen Land Brandenburg 2010/2011, 2015/2016 sowie 2021/2022 für die Gemeinde Zeuthen und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde mit Beschlusslage der Gemeindevertreter am 28.03.2012 parallel mit einzubeziehen, um Entwicklungsmöglichkeiten gesamtstrukturell zu beachten und weiter zu denken. Mit Blick auf eine von Krisen geprägte Zeit wäre der Gemeinde Zeuthen dringend zu empfehlen, die Nachnutzung von leerstehenden Verkaufsflächen mit dem Immobilieneigentümer des bestehenden EDEKA-Marktes zeitnah zu prüfen, um eine Nachnutzung im Sinne eines Branchenmixes oder einen vollständigen Rückbau zu erörtern und vorzusehen. Unter Prüfung möglicher Fördermittel für Sanierung, wirtschaftlicher und/oder anderweitiger Weiternutzung (z. B. durch Handwerk, Dienstleistung, etc.) sowie eine gemeinsam abgestimmte überregionale Vermarktung könnte ggf. für Existenzgründer von Interesse sein. Um kontinuierlich Einzelhandelsflächen-Leerstand aufgrund des dynamischen Prozesses der Handelsentwicklungen gegenwärtig und zukünftig positiv begleiten zu können, ist aktuelles, verlässliches Datenmaterial für Standortbeurteilungen durchgängig in allen Entscheidungsebenen der Kommunal- und Landesverwaltungen sowie gegenüber den Beteiligten grundsätzlich notwendig. Die verbraucher-/wohnungsnahe Versorgung gewinnt mit der demografischen Entwicklung der Bevölkerung, unter Beachtung von umwelt- und verkehrsbedingten Belastungen, weiter an Bedeutung. In Rahmen der Berücksichtigung des dynamischen Entwicklungsprozesses im Einzelhandel hält es der HBB für geboten, Investoren frühzeitig auf Themen wie umweltbewusstes Bauen, Energieeffizienz, Nutzung erneuerbarer Energien sowie Schonung/ Nutzung natürlicher Ressourcen (wie z.B. Regenwasser, Solarenergie) vor Ort im Zusammenhang mit Fördermöglichkeiten zu orientieren, um die gesetzten Klimaziele auf Bundes- und Landesebene bis in die Kommunalebene hinein erreichen zu können. Im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan wird darauf Wert gelegt, Anforderungen aus Energie- und Klimaschutz durch die Errichtung von Ladesäulen für E-Mobilität (PKW) zu beachten. Indes fehlen jedoch Hinweise auf eine Installation von PV- Anlagen, Schnelladesäulen für E-Mobilität für Fahrräder/ E-Bikes oder Mitarbeiter im	Der Hinweise zu Handelstrends 2025 sowie zur abnehmenden Angebots- und Geschäftsvielfalt im stationären Inhaber geführten Facheinzelhandel werden zur Kenntnis genommen. Keine Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Parkplatzbereich. Wir bitten um entsprechende ergänzende Festlegungen im Entwurf, da die Gemeinde Zeuthen im Landkreis Dahme-Spreewald ein Bestandteil der Evaluierung des Integrierten Klimaschutzkonzeptes (2021) ist. Aus verkehrlicher Sicht ist die Pendlersituation nach Kenntnis des HBB entsprechend zu berücksichtigen. Es kann davon ausgegangen werden kann, dass im OT Miersdorf wohnende berufstätige Bürgerinnen und Bürger und durch Lagegunst des Planprojektes an einer viel befahrenen Straße, Betroffene schon aufgrund der räumlichen Nähe zur Metropole Berlin als Beschäftigte pendeln. Aus Erfahrung nutzen Pendler gut sichtbare Handelseinrichtungen für den schnellen Einkauf. Mit Realisierung des Planvorhabens können Umsatzverteilungseffekte entstehen, die sich mglw. auf die im Einzugsgebiet bereits bestehenden Handelsunternehmen auswirken können. Dazu werden in der Entwurfsvorlage keine Hinweise gegeben. Wir bitten um entsprechende Ergänzung. Eine Betrachtung der Entwicklung des Einkaufsverhaltens der Verbraucher insbesondere durch Schließung betroffener kleinteiliger Einzelhandelsfachgeschäfte, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt durch Alter bedingte Geschäftsaufgaben in Zeuthen durch Geschäftsfächenleerstand sichtbar sind, werden weiter an Fahrt aufnehmen. Auch hier bitten wir die Entscheidungsträger um Hinweise/ Maßnahmen, die insbesondere den Ortskern betreffend, und für eine positive Entwicklung sprechen. Bezogen auf Auswirkungen auf übrige Einzelhandelsbetriebe geben wir an die politischen Entscheidungsträger die Empfehlung, die Entwicklung des inhabergeführten kleinteiligen Facheinzelhandels seit der Marktpräsenz der großflächigen Handelseinrichtungen in Zeuthen (Gewerbeanmeldung/ Gewerbeabmeldungen Einzelhandel) weiterhin aufmerksam zu beachten und Gegenmaßnahmen gemeinsam mit den Immobilieneigentümern frühzeitig einzuleiten. Für den Blick in die Handelstrends 2025 nutzen Sie bitte folgenden Link: Hinweis: https://einzelhandel.de/images/presse/Studie_Trends_Handel_2025.pdf Die Zahl der kleinteiligen Inhaber geführten Facheinzelhandelsgeschäfte ist durch Alter bedingte Geschäftsaufgaben weiter rückläufig und die Unternehmensnachfolge gestaltet sich schwierig, wie uns auf Nachfrage gegenüber den Industrie- und Handelskammern bestätigt wird. Wir empfehlen den Entscheidungsträgern zum Thema „Unternehmensnachfolge“ rein	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		vorsorglich den Kontakt zur IHK Cottbus aufzunehmen. Link: https://www.cottbus.ihk.de/nachfolgeservice.html Nach unserer Einschätzung und Wahrnehmung des Leerstands im öffentlichen Raum wird die Angebots- und Geschäftsvielfalt im stationären Inhaber geführten Facheinzelhandel weiter abnehmen, da die Rahmenbedingungen und zu hoher bürokratischer Aufwand für Existenzgründung/ Unternehmensübernahme nicht nur aus Sicht von Gründungswilligen kritisch gesehen werden. Die politischen Entscheidungsträger und die Gemeinde Zeuthen sollten geeignete Maßnahmen ergreifen, um die Vielfalt unterschiedlicher Handelsformate als stationären Einzelhandel im Gemeindegebiet für die Zukunft zu unterstützen und zu sichern. Wirtschaftsorientierte Netzwerke, gezielte Fördermaßnahmen und professionelle überregionale Standortvermarktung können dazu beitragen, Standortrahmenbedingungen ganzheitlich dem Transformationsprozessen anzupassen, um eine positive „Willkommenskultur“ für Existenzgründer/ Unternehmensnachfolger weiter zu qualifizieren und die Branchenvielfalt für die Gemeinde positiv zu unterstützen.	
503	Industrie- und Handelskammer Cottbus (B-Plan, FNP)	Da die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich im Parallelverfahren durchgeführt wird, verzichten wir hier auf eine gesonderte Stellungnahme. Seitens der IHK Cottbus können wir zum derzeitigen Stand der Planung noch keine detaillierten Aussagen treffen. Wir bitten Sie uns daher weiterhin am Planungsverfahren zu beteiligen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich
604	Gemeinde Eichwalde (B-Plan, FNP)	Nach Durchsicht der zugesandten Unterlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 142 „Dorfstraße 8-11“, Gemeinde Zeuthen 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zeuthen im Parallelverfahren teile ich Ihnen mit, dass seitens der Gemeindeverwaltung Eichwalde gegen die Planungsabsichten der Gemeinde Zeuthen keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Es wird aus gemeindlicher Sicht davon ausgegangen, dass von den Planungen keine negativen Auswirkungen ausgehen. Auf den Umwelt-, Natur- und Artenschutz ist besonderes Augenmerk zu legen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es grundsätzlich weder Bedenken noch negative Auswirkungen bestehen. Keine Abwägung erforderlich

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
606	Bezirksamt Treptow- Köpenick (B-Plan, FNP)	Nach Prüfung der Unterlagen ist davon auszugehen, dass grundsätzlich durch die beabsichtigte Entwicklung des o.g. Bebauungsplanes sowie der parallelen Änderung des FNP städtebauliche-, verkehrs- und landschaftsplanerische Belange, sowie Belange des Natur- und Klimaschutzes des Bezirkes Treptow-Köpenick von Berlin nicht berührt werden und keine negativen Auswirkungen auf den Bezirk durch die Planung zu erwarten sind. Im Hinblick auf die im Zusammenhang mit der B-Plan Bearbeitung bereits beauftragten Gutachten bzgl. der verkehrlichen Auswirkungen wie auch der Vereinbarkeit mit dem Zentrenschutz kann hierzu erst im weiteren Verfahren nach Vorlage der Unterlagen eine konkretere Prüfung erfolgen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Betroffenheit besteht. Keine Abwägung erforderlich

Auswertung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
B1	Parkplatz-situation	Als langjährige Kundin von Edeka Bogisch bin ich sehr erfreut über das Bauvorhaben. Bei Betrachtung der Pläne ist mir aufgefallen, dass 79 Parkplätze doch sehr wenig scheinen. Bei 3 Kitas gegenüber, den Wohnungen auf dem Marktgelände und dem angeschlossenen Café und zusätzlich dazu dem alltägliche Einkaufsgeschehen kann es, meiner Meinung nach, nur zu Problemen bei der Parksituation kommen.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Die Stellplatzanzahl wird auf etwa 130 oberirdische Stellplätze sowie eine Tiefgarage erhöht. Änderung der Planung
B2	Architektonische Gestaltung	Die Gestaltung des Gebäudes für den neuen Edeka-Markt hat erhebliche Defizite: das Gebäude zerfällt optisch in einen unteren Teil (EG) und einen oberen Teil (1.+2.OG). Beide Teile haben absolut nichts miteinander zu tun – das soll die weit auskragende Decke über EG als Zäsur und Trennlinie sicherlich betonen. Doch die große Auskragung macht es noch schlimmer: oberseitig begrünt simuliert sie für die Wohngebäude einen ebenerdigen Garten, welcher ohne Geländer (dieses ist an den Balkonen) im Nichts aufhört. Es wirkt, als ob jemand die Häuser samt Grundstück irgendwo ausgeschnitten und auf den Supermarkt gesetzt hätte. Architektur nach dem Motto „Modelleisenbahnplatte auf Sockel“. Auch der obere Teil für sich genommen hat gestalterische Mängel (vgl. oberer Screenshot): Warum verspringen die rotbraunen Stirnseiten der Balkone seitlich nach unten? Wie viel Geometrie-, Farb- und Materialwechsel und gibt es am Übergang Mansarddach-zweigeschossige Fassade im Innenbereich?	Die architektonischen Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist nach einem längeren Abstimmungsprozess der Gemeindevertreter im Jahr 2023 Planungswille der Gemeinde die architektonische Außengestaltung so umzusetzen. Im Rahmen eines Vororttermins mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden gestalterische oder architektonische Maßnahmen für das Bauvorhaben festgelegt (wie Fassadenfarben und -materialien, Vordachkonstruktionen oder Einfriedungen), welche zu einer Vereinbarkeit der Planung mit dem Baudenkmalschutz führt. Die Planungskonzeption (Außenanlagen) wurde zudem verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Zur Reduzierung der optischen Wirkung des Baukörpers auf die Umgebung werden in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde die folgenden Änderungen an der Planung vorgenommen: Die Balkone werden in ihrer Größe reduziert, so dass deren senkrechte Kanten mit der Fassade abschließen und nicht mehr vor die Fassade vortreten. Ebenso werden diese Flächen farblich in Anlehnung an die Fassade gestaltet.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		 Die Fassaden passen überhaupt nicht zueinander, die Fenster sind nicht gefluchtet (vgl. exemplarische blaue Linien). In den Ecken dürfen keine Balkone sein, da sie das Mansarddach auf einen kümmerlichen Reststreifen zurückstutzen und damit die Formsprache eines Mansarddaches ad absurdum führen.	- Die auskragende Überdachung der unmittelbar am Gebäude befindlichen Verkehrsflächen wird auf die östliche Fassadenseite begrenzt. Die bisher massive Ausprägung wird zurückgenommen und durch eine Glas-Stahl-Konstruktion als Überdachung mit einer schmalen Ansichtskante ersetzt. - Die Abstimmung der Farben für die wesentlichen Bauteile wie Fassade und Dach erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Denkmal-schutzbehörde. - An der straßenseitigen Grundstücksgrenze rechts der östlichen Zufahrt zum Parkplatz sowie an der Grenze zum östlichen Nachbarn, soweit von der öffentlichen Straßenfläche deutlich wahrnehmbar, wird eine ca. 1,80 m hohe Mauer als Sicht- und Schallschutzelement errichtet. Deren Gestaltung lehnt sich gestalterisch und farblich an die Umgebung an, diese wird mit einem gemauerten Klinkersockel, einer geputzten Wandfläche und eine Abdeckung aus Klinker oder Dachziegel hergestellt. Der dahinter befindliche Grünbereich wird mit Büschen und Bäumen als Sichtschutz bepflanzt. Art, Anzahl und Qualität werden im grünordnerischen Teil des B-Planes festgesetzt. Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		 Dieser Entwurf darf nicht gebaut werden, er ist eine architektonische Bausünde. Das Konzept an sich – Überbauung eines Supermarktes mit Wohnnutzung – ist richtig. Wie so etwas gut gelöst worden ist, kann in Lünen besichtigt werden (dort sogar noch bei einem Umbau eines Kaufhauses). Das Projekt ist preisgekrönt und hat es zu überregionaler Bekanntheit gebracht: https://www.luenen.de/leben-in-luenen/bauen-umwelt-mobilitaet/stadtentwicklung/innenstadtentwicklung/stadtumbau/umbau-der-hertie-immobilie https://www.youtube.com/watch?v=_KfoQOr0Xo8	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Der Entwurf für Zeuthen muss grundhaft überarbeitet werden. Dazu gehören:  - Entfall der horizontalen und auskragenden Trennebene - Koordination der Fassaden des oberen und unteren Teils, damit das Gebäude als ein Haus wahrgenommen wird und nicht als Stapeln zweier verschiedener Häuser - Überarbeitung der Dachlandschaft des oberen Teils - Ggf. partielle Fassadenbegrünung	
B3	Bürger	Zu den ausgelegten Unterlagen (vorhabenbezogener B-Plan Nr. 142 Dorfstr. 8-11 und 5. Änderung des FNP) nehme ich wie folgt Stellung: I) Die geplante Bebauung mit einem ausgedehnten, massiven, 2,5-geschossigen Gebäuderiegel und einem riesigen Parkplatz passt überhaupt nicht in den dörflichen Ortskern von Miersdorf und ist daher abzulehnen. Insbesondere die massenhafte Supermarktnutzung wird dazu führen, dass dieser	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur fehlenden Nachnutzung des Bestandgebäudes werden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt und die Planung entsprechend angepasst.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Gebäudekomplex die Ortsmitte stark dominiert und das dörflich geprägte Ortsbild verdrängt. II) Die Verkehrssituation im Bereich des Dorfbangers wird erheblich negativ beeinflusst. Es wird in unmittelbarer Nähe zu mehreren Kitas, der Bibliothek, dem Seniorenheim, vielzähligen Wohngebäuden und dem Jugendklub unnötigerweise ein neuer, stark frequentierter Verkehrsknotenpunkt geschaffen, der die Nutzungsqualität des Ortskerns, der bestehenden Gebäude und Einrichtungen stark beeinträchtigt. Auch deshalb sind die o.g. Pläne abzulehnen. III) Die Angerwiese hat großes Potential, ein mit dem Ortskern direkt verbundener, grüner Erlebnisraum zu sein, wo sich bei entsprechender Landschaftsgestaltung die Menschen in der Natur treffen, aufhalten und erholen können. Mit der geplanten Bebauung würde diese einmalige Chance auf eine entsprechende Aufwertung der Lebensqualität in Miersdorf für immer vertan. Die Lebensqualität steigt keinesfalls, wenn ein weiterer Supermarkt im Ort angesiedelt wird. An Einkaufsmöglichkeiten mangelt es in Miersdorf wirklich nicht. Es ist vielmehr die Aufgabe der Gemeinde, dabei zu helfen und zu unterstützen, den derzeitigen, seit den 90er Jahren unverändert gebliebenen Edeka-Standort weiter zu entwickeln. Die o.g. Pläne sind daher abzulehnen. IV) Der Standort des derzeitigen Edeka-Marktes ist auch zukünftig als Supermarktstandort hingegen bestens geeignet und allseits von der Bevölkerung und den Kunden akzeptiert. Sollte es zu dem neuen Supermarkt auf der Angerwiese Dorfstr. 8-11 kommen, kann man davon ausgehen, dass die derzeitige Immobilie des Edeka-Marktes ungenutzt bleibt, verwahrlost, oder nur eine minderwertige Nutzung möglich ist. Damit würde eine weitere „tote“ Großfläche in Miersdorf entstehen, die den Ort verschandelt. Die Gemeinde darf daher nicht ohne jede Not noch eine weitere Problemfläche im Ort schaffen, sondern sollte besser dafür sorgen, dass es endlich für die bereits langjährig vorhandenen Problemflächen (z.B. die Baugruben-Mondlandschaft auf dem Dorfbanger) eine Lösung gibt. Ich bitte um eine schriftliche Eingangsbestätigung zu dieser Stellungnahme und erwarte eine detaillierte Prüfung/Berücksichtigung meiner Einwände im weiteren Verfahren mit einer entsprechenden, schriftlichen Beantwortung meiner Stellungnahme.	Es wird eine schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt und Festsetzungen getroffen, sodass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden. In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Das geschützte Biotop (Feuchtwiese) wird durch das Vorhaben nicht überplant. Im Gegenteil erfolgt durch die Errichtung eines erhöhten Steges als Wegeverbindung nach Norden sogar eine Verbesserung des Schutzes des Biotops gegenüber dem Bestand (willkürliche Trampelpfade). Es wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde Kontakt zum Besitzer des Bestandsgebäudes aufgenommen, doch dieser ist nicht zu einer Modernisierung des Bestandsgebäudes bereit. Gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde bestehen quantitative Verbesserungspotenziale der Nahversorgung in Zeuthen. Zudem liegt das Vorhaben im Zentralen Versorgungsbereich für den Einzelhandel bzw. in der Potenzialfläche für Einzelhandel. Im Ortsbereich Miersdorf stehen sonst keine geeigneten oder verfügbaren Flächen zur Verfügung. Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorhaben an diesem Standort: • Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energetische Gestaltung..) • Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			unzerschnittenen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden. • Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend benötigtes, studentisches Wohnen in den Obergeschossen umgesetzt werden. • Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die Versiegelung mit einer kompakten Bauweise reduziert. • Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umliegenden öffentlichen Gebäuden. Änderung der Planung
B4	Erforderlichkeit der Planung	In den letzten Monaten wurde viel diskutiert über die Bebauung der Dorfstraße in Miersdorf mit einem neuen Edeka-Markt. Ich kann es nicht nachvollziehen, warum wir in Zeuthen noch einen weiteren großen Einkaufsmarkt benötigen und wertvolle Fläche vergeuden. Es gibt genug Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung und der jetzige Edeka-Markt ist vollkommen ausreichend. Es muss nicht immer ein Riesen-Supermarkt sein mit zigtausend Artikeln. Und wenn das Edeka nicht ins Konzept passt, kann die Gemeinde auf andere Anbieter zugehen. Eine Rewe-City funktioniert in Berlin bestens und ein Penny oder Netto-Markt hat meist auch nicht diese Ausmaße wie es Edeka gerne hätte. Daher bin ich gegen die Bebauung. Man sollte das jetzige vorhandene Gebäude ertüchtigen wie andersorts auch. In den Gemeindevertretersitzungen und in den Begründungen zur Bebauung wird nicht erwähnt was mit dem jetzigen Standort passiert. Der Eigentümer ist wohl zu keinen Gesprächen bereit, sitzt wohl irgendwo im Ausland wo man nicht an ihn herankommt. Auch auf Nachfrage von Gemeindevertretern wurde nicht versucht diesen Kontakt herzustellen und zu einem Ergebnis zu kommen. Das kann ich mir bei besten Willen nicht vorstellen. Wir sollten diesen so wichtigen Standort nicht mit einem solchen Projekt den künftigen Generationen rauben, sondern diesen Bereich behutsam entwickeln. Es sollte ein Begegnungsort mit viel Grün, Spielflächen, Sitzflächen und kleinerer Bebauung sein, wo sich z.B. Ärzte, ein Blumenladen, ein Bäcker, ein Cafe und ein Restaurant niederlassen können.	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Es wird eine schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt und Festsetzungen getroffen, sodass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden. Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt und die Planung entsprechend angepasst. In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Das geschützte Biotop (Feuchtwiese) wird durch das Vorhaben nicht überplant. Im Gegenteil erfolgt durch die Errichtung eines erhöhten Steges als Wegeverbindung nach Norden sogar eine Verbesserung des Schutzes des Biotops gegenüber dem Bestand (willkürliche Trampelpfade).

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Der Plan von dem neuen angedachten Markt an sich ist nicht durchdacht. Zu groß, zu wuchtig, es wird nur an die Parkplätze gedacht und nicht an großzügige, sichere Flächen für Fußgänger. Die Fußgänger und Radfahrer müssen mit dem ein- und rausfahrenden Autoverkehr konkurrieren. Der ganze Standort ist für so ein Projekt rein verkehrstechnisch nicht vertretbar mit den sozialen Einrichtungen in nächster Umgebung und wird mehr Verkehr anziehen. An Wohnraum wird es voraussichtlich größtenteils betreutes Wohnen werden, wovon wir meiner Meinung nach schon genug haben. Wir brauchen kleine Wohnungen für die hiesigen jungen Erwachsenen oder auch allein lebenden Menschen. Diese Menschen haben keine Perspektive in ihrem Umfeld zu bleiben.	Es wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde Kontakt zum Besitzer des Bestandsgebäudes aufgenommen, doch dieser ist nicht zu einer Modernisierung des Bestandsgebäudes bereit. Gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde bestehen quantitative Verbesserungspotenziale der Nahversorgung in Zeuthen. Zudem liegt das Vorhaben im Zentralen Versorgungsbereich für den Einzelhandel bzw. in der Potenzialfläche für Einzelhandel. Im Ortsbereich Miersdorf stehen sonst keine geeigneten oder verfügbaren Flächen zur Verfügung. Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorhaben an diesem Standort: • Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energetische Gestaltung..) • Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im unzerschnittenen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden. • Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend benötigtes, studentisches Wohnen in den Obergeschossen umgesetzt werden. • Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die Versiegelung mit einer kompakten Bauweise reduziert. • Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umliegenden öffentlichen Gebäuden. Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
B5	Standortauswahl und Erforderlichkeit der Planung	Ich bin aus folgenden PRINZIPIELLEN Gründen gegen den Zubau der Miersdorfer Festwiese: Diese Standortwahl ist das Ergebnis strategischer Fehlentscheidungen der Zeuthner Gemeindeverwaltung(en). Die effektivste Verwendung von Bauland ist der Bau in die Höhe durch mehrstöckige Häuser. Pro Quadratmeter mehr Menschen. Das Gegenteil davon wurde Jahrelang in Zeuthen erlaubt, genehmigt. Immer mehr Grünland wurde verkauft, zugebaut. "Grüne Oase vor den Toren Berlins...." ??? Ein schlechter Witz oder verarsch.....! Jetzt, auf einmal, fehlt der Platz für Schulen, Kindergärten. Warum wohl!?? Fragen sieh die früheren Bürgermeister wo der Platz für den o.g. Bedarf herkommen soll.....! Die Seele Zeuthen wurde verkauft, zersiedelt.... Diese PRINZIPIELLEN Gründe treffen auch auf die Pläne zum Zeuthner Winkel und die anderen Randgebiete zu, wo (ehemaliges) Ackerland (bioaktives Grünland) in Bauland umgewandelt wird!	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Das geschützte Biotop (Feuchtwiese) wird durch das Vorhaben nicht überplant. Im Gegenteil erfolgt durch die Errichtung eines erhöhten Steges als Wegeverbindung nach Norden sogar eine Verbesserung des Schutzes des Biotops gegenüber dem Bestand (willkürliche Trampelpfade). Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorhaben an diesem Standort: • Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energetische Gestaltung..) • Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im unzerschnittenen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden. • Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend benötigtes, studentisches Wohnen in den Obergeschossen umgesetzt werden. • Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die Versiegelung mit einer kompakten Bauweise reduziert. • Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umliegenden öffentlichen Gebäuden.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Änderung der Planung
B6	Auswirkungen der Planung und Erforderlichkeit	Unterschriftenliste Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. §13 Abs 1 BauGB/Baugesetzbuch) zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 142 "DORFSTRASSE 8-11" und 5. Änderung des FNP Kein Gebäuderiese auf der Angerwiese! Wir fordern die Erhaltung der letzten großen unbebauten Feuchtwiese am Jugendclub (Dorfstr. 8-11) im historischen Dorfzentrum. Sie hat eine hohe Bedeutung für das Mikroklima/die klimatische Ausgleichsfunktion und das Ortsbild. Den geplanten dreigeschossigen Baukörper (plus Laderampe, Tiefgarage und ca. 90 Parkplätze) für einen neuen Lebensmittelmarkt, inkl. Wohn- und Geschäftshaus auf ca. 1,78 ha lehnen wir ab. Das Vorhaben würde das historisch gewachsene Ortsbild des Dorfers stark dominieren und nachhaltig stören. Der (motorisierte) Liefer- und Kundenverkehr in unmittelbarer Nähe zu 4 Kitas, dem Jugendclub, der Bibliothek, der Kirche sowie dem Seniorenheim an diesem engen Knotenpunkt würden die Dorfstraße zu einem gefährlichen und unruhigen Ort machen, vor allem für Kinder und Senioren. Die behutsame Sanierung/Modernisierung und ggf. Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes (Dorfstr. 14) muss prioritär verfolgt werden. Das Marktangebot ist gut und ausreichend. Es bedarf keiner erneuten Versiegelung zulasten letzter freier Natur- und Erholungsflächen 655 Unterzeichnenden	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Der Umweltbericht, die Biotop- und Artenschutzuntersuchung mit Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß den gesetzlichen Anforderungen erstellt bzw. angepasst. In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Das geschützte Biotop (Feuchtwiese) wird durch das Vorhaben nicht überplant. Im Gegenteil erfolgt durch die Errichtung eines erhöhten Steges als Wegeverbindung nach Norden sogar eine Verbesserung des Schutzes des Biotops gegenüber dem Bestand (willkürliche Trampelpfade). Es wird eine schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt und Festsetzungen getroffen, sodass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden. Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt und die Planung entsprechend angepasst. Im Rahmen eines Vororttermins mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden gestalterische oder architektonische Maßnahmen für das Bauvorhaben festgelegt (wie Fassadenfarben und -materialien, Vordachkonstruktionen oder Einfriedungen), welche zu einer Vereinbarkeit der Planung mit dem Baudenkmalschutz führt. Es wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde Kontakt zum Besitzer des Bestandsgebäudes aufgenommen,

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			doch dieser ist nicht zu einer Modernisierung des Bestandsgebäudes bereit. Gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde bestehen quantitative Verbesserungspotenziale der Nahversorgung in Zeuthen. Zudem liegt das Vorhaben im Zentralen Versorgungsbereich für den Einzelhandel bzw. in der Potenzialfläche für Einzelhandel. Im Ortsbereich Miersdorf stehen sonst keine geeigneten oder verfügbaren Flächen zur Verfügung. Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorhaben an diesem Standort: • Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energetische Gestaltung..) • Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im unzerschnittenen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden. • Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend benötigtes, studentisches Wohnen in den Obergeschossen umgesetzt werden. • Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die Versiegelung mit einer kompakten Bauweise reduziert. • Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umliegenden öffentlichen Gebäuden. Änderung der Planung
B7	Verkehr	Gern möchte ich eine persönliche Stellungnahme zum Neubau des Edeka-Marktes auf der Angerwiese in Miersdorf senden.	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Als Mutter ist mir ein sicherer Verkehr für meine (...) Tochter besonders wichtig. Wenn das geplante Bauvorhaben entsprechend umgesetzt wird, sehe ich die jetzt schon angespannte Verkehrslage durch die Kitas und Einbahnstraßen stark gefährdet, sich weiter zu verschlechtern. Der Rückstau sowohl Richtung S-Bahnhof als auch Richtung Schulzendorf wird erwartbar ansteigen und ist für mich als Anwohnerin und im Gesundheitswesen Tätige mit etlichen Hausbesuchen in der Umgebung ein enormer Einschnitt und weitere Belastung für Verkehr und Natur. Des Weiteren empfinde ich es als nicht tragbar, eine der letzten wichtigen Wasserspeicher und Lebensraum vieler Tiere in Zeuthen zu zerstören und zu versiegeln ohne Auflage eines entsprechenden Ausgleichs auf dem Gelände des aktuellen Marktes samt Parkplätzen. Es ist davon auszugehen, dass diese Fläche ungenutzt und weiter versiegelt brach liegen wird. Ohne Planung der weiteren Nutzung und ohne Auflagen eines Rückbaus als Ausgleich für Grundwasserspeicherung und Natur ist mir das gesamte Bauvorhaben unverständlich. Laut Bauplan ist lediglich eine einzige Schallschutzwand zur „Villa“ geplant. Die Warenlieferung mit LKWs wird laut Plan aber auf der Rückseite zum Ebereschenring stattfinden. Warum ist hier zum Schutz der Gesundheit und Ruhe der Anwohner kein Schallschutz vorgesehen? Ich fasse meine Punkte zusammen, welche mich das Vorhaben ablehnen lassen: - Verkehrsaufkommen - fehlende Planung zur Nutzung/Rückbau des aktuellen Edeka-Marktes - Schallschutz der Anwohner zur Rückseite Als Alternative schlage ich den Umbau/Sanierung/Aufstockung des aktuellen Marktes vor.	Der Umweltbericht, die Biotop- und Artenschutzuntersuchung mit Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß den gesetzlichen Anforderungen erstellt bzw. angepasst. In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Das geschützte Biotop (Feuchtwiese) wird durch das Vorhaben nicht überplant. Im Gegenteil erfolgt durch die Errichtung eines erhöhten Steges als Wegeverbindung nach Norden sogar eine Verbesserung des Schutzes des Biotops gegenüber dem Bestand (willkürliche Trampelpfade). Es wird eine schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt und Festsetzungen getroffen, sodass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden. Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt und die Planung entsprechend angepasst. Es wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde Kontakt zum Besitzer des Bestandsgebäudes aufgenommen, doch dieser ist nicht zu einer Modernisierung des Bestandsgebäudes bereit. Gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde bestehen quantitative Verbesserungspotenziale der Nahversorgung in Zeuthen. Zudem liegt das Vorhaben im Zentralen Versorgungsbereich für den Einzelhandel bzw. in der Potenzialfläche für Einzelhandel. Im Ortsbereich Miersdorf stehen sonst keine geeigneten oder verfügbaren Flächen zur Verfügung. Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorhaben an diesem Standort:

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			• Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energetische Gestaltung..) • Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im unzerschnittenen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden. • Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend benötigtes, studentisches Wohnen in den Obergeschossen umgesetzt werden. • Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die Versiegelung mit einer kompakten Bauweise reduziert. • Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umliegenden öffentlichen Gebäuden. Änderung der Planung
B8	Auswirkungen der Planung	Hiermit möchte ich mich deutlich gegen den Bau eines neuen EDEKA-Marktes auf der Angerwiese in Zeuthen aussprechen. Besondere Sorgen mache ich mir, um den Verlust der Feuchtwiese, welcher den Abfluss von Regenwasser beeinträchtigen wird und das in Zeiten, in denen eine weitere Bodenversiegelung verhindert werden sollte, um stark schwankende Wetterverhältnisse aufzufangen. Sollte es zu Starkregen kommen, steht der EDEKA-Markt meines Erachtens nach in einer Senke. Das nicht ausreichend abfließende Wasser würde sich in der Senke sammeln und damit den neu erbauten EDEKA-Markt gefährden. Zusätzlich erscheinen mir dann auch die umliegenden sozialen Einrichtungen (Kitas, Jugendclub, Bibliothek) gefährdet. Wenn dann auch noch die in der Nähe stationierte Feuerwehr betroffen wäre, wäre eine Hilfe aus der Situation eingeschränkt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Der Umweltbericht, die Biotop- und Artenschutzuntersuchung mit Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß den gesetzlichen Anforderungen erstellt bzw. angepasst. In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Das geschützte Biotop (Feuchtwiese) wird durch das Vorhaben nicht überplant. Im Gegenteil erfolgt durch die Errichtung eines erhöhten Steges als Wegeverbindung nach Norden sogar eine Verbesserung des Schutzes des Biotops gegenüber dem Bestand (willkürliche Trampelpfade). Im Rahmen der Baugenehmigung wird eine detaillierte Ausführungsplanung von Fachingenieuren erarbeitet und der Fachbehörde vorgelegt. Diese beinhaltet auch den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswassers unter Beachtung der bodenspezifischen Versickerungswerte. Dabei wird nachgewiesen, das Gebäude im Umfeld nicht beeinträchtigt werden. Das entspricht den gesetzlichen Anforderungen zum Erhalt der Baugenehmigung. Nach derzeitigem Stand ist eine Filterung des anfallenden Niederschlagswasser von den Bauflächen und Ableitung in die angrenzende Feuchtwiese geplant. Dadurch würde im Übrigen der Biotopcharakter der derzeit häufig trockenen liegenden Feuchtwiese verbessert werden. Gegebenenfalls können ergänzend auch technische Vorrichtungen zur Regenwasserrückhaltung eingesetzt werden. Änderung der Planung
B9	Auswirkungen der Planung	Zwar habe ich bereits in den vielen Diskussionen zur geplanten Errichtung eines neuen Edeka-Marktes auf der Wiese am Jugendklub gegen dieses Vorhaben argumentiert, will aber nicht versäumen, mich auch in der offiziellen Bürgerbeteiligung nochmals ausdrücklich dagegen zu äußern. Und ich erwarte, dass die Stimmen gegen das Vorhaben nicht einfach, wie beim „Zeuthener Winkel“, aus der Abwägung heraus gelassen, sondern einbezogen und zu den zustimmenden Stellungnahmen ins Verhältnis gesetzt werden. Es stimmt zwar, dass die Bebauung dieses Areals vor Jahrzehnten ins Auge gefasst worden war, aber während man in aller Welt mittlerweile erkannt hat, wie existenziell wichtig die Erhaltung des noch vorhandenen Naturraumes für die Menschheit ist, halten wir in Zeuthen offenbar immer noch an Plänen von vor 30 Jahren fest. Geänderte Umstände erfordern aber m.E. veränderte Planungen. Die Entwicklung bereits vorhandener Versorgungs-Standorte muss an die Stelle extensiver Schaffung neuer Standorte „auf der grünen Wiese“ treten – als Gebot der Zeit, als Gebot der Vernunft.	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Der Umweltbericht, die Biotop- und Artenschutzuntersuchung mit Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß den gesetzlichen Anforderungen erstellt bzw. angepasst. In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Die breite Bürgerbeteiligung am Leitbildprozess hat ebenfalls gezeigt, dass den Zeuthenern ihr Lebensumfeld wichtig und - einmal zerstört - für immer verloren ist und eben nicht durch Ersatzmaßnahmen "sonstwo" kompensiert werden kann. Wir sollten diese Interessen unserer Bürger nicht einfach „wegwägen“! Mein nach wie vor größter Vorwurf und Kritikpunkt bezüglich dieses Vorhabens ist, dass man von Anfang an den zweiten Schritt vor dem ersten gemacht und dem Edeka-Markt-Betreiber einen neuen Markt von doppelter Größe „auf der grünen Wiese“ in Aussicht gestellt hat, ohne dass zuvor auch nur ansatzweise versucht wurde, den derzeitigen Standort zu erhalten und zukunftsfähig zu machen. Es reichte der Verwaltung und der knappen Mehrheit der GV aus, für eine Planung dieses Ausmaßes für unseren Ort, dass der Marktbetreiber ohne Vorlage entsprechender Nachweise, behauptete, sein Mietvertrag für das Objekt laufe aus und Edeka würde keine so „kleinen“ Filialen mehr unterstützen. Irgendwelche Unterlagen, Nachweise, Schriftverkehr mit dem Eigentümer und Edeka, Schreiben über die Wichtigkeit dieses Versorgungsstandortes für Miersdorf seit der Wende, über die Notwendigkeit der Modernisierung, legte der Marktbetreiber nicht vor, brauchte er auch nicht vorlegen. Wozu sich mit dem Eigentümer auseinandersetzen, wenn man doch viel einfacher einen neuen Markt bekommt. Demzufolge auch kein Schreiben oder Angebot der Gemeinde zur Unterstützung solcher Bemühungen um eine Erhaltung des jetzigen Standortes an den Eigentümer und Edeka. Keine ggf. nützliche Unterstützung des Marktbetreibers bei der Kommunikation mit Eigentümer bzw. Edeka. Auch als sich andeutete, dass die letzte Wiesenfläche im Zentrum von Miersdorf als potentieller Standort für den neuen Edeka-Markt der aus vielerlei Gründen ungeeignetste Standort sein würde, wurde nicht der leiseste Versuch unternommen, um den anfänglichen Fehler noch zu heilen und diese Nachweise vom Marktbetreiber nachzufordern bzw. entsprechenden Kontakt mit Eigentümer und Edeka aufzunehmen, um auszuloten, wie der Standort zu halten und zukunftsfähig zu machen sei. Jetzt ist es natürlich vergleichsweise schwerer, den Beteiligten zu kommunizieren, dass dieses Vorhaben von einem breiten Öffentlichkeits abgelehnt bzw. zumindest kritisch gesehen wird. Aber die Sache ist zu wichtig als dass man nicht noch alles versuchen sollte, die Alternative „Beibehaltung des bisherigen Standortes“ zu verfolgen! Warum der denkbar ungeeignetste Standort für einen 2.400-qm-Supermarkt mit Parkplatz: - Der letzte Dorfanger und damit der Dorfcharakter (histor. Ortsbild) würden verloren gehen	wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Das geschützte Biotop (Feuchtwiese) wird durch das Vorhaben nicht überplant. Im Gegenteil erfolgt durch die Errichtung eines erhöhten Steges als Wegeverbindung nach Norden sogar eine Verbesserung des Schutzes des Biotops gegenüber dem Bestand (willkürliche Trampelpfade). Es wird eine schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt und Festsetzungen getroffen, sodass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden. Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt und die Planung entsprechend angepasst. Im Rahmen eines Vororttermins mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden gestalterische oder architektonische Maßnahmen für das Bauvorhaben festgelegt (wie Fassadenfarben und -materialien, Vordachkonstruktionen oder Einfriedungen), welche zu einer Vereinbarkeit der Planung mit dem Baudenkmalschutz führt. Es wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde Kontakt zum Besitzer des Bestandsgebäudes aufgenommen, doch dieser ist nicht zu einer Modernisierung des Bestandsgebäudes bereit. Gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde bestehen quantitative Verbesserungspotenziale der Nahversorgung in Zeuthen. Zudem liegt das Vorhaben im Zentralen Versorgungsbereich für den Einzelhandel bzw. in der Potenzialfläche für Einzelhandel. Im Ortsbereich Miersdorf stehen sonst keine geeigneten oder verfügbaren Flächen zur Verfügung. Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorhaben an diesem Standort: • Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		- Dieser Abschnitt der im FNP formulierten Grünverbindungen innerhalb der Gemeinde ginge verloren - Letzte zusammenhängende Wiese mit Feuchtbiotop im Ortskern ginge verloren und damit ein Kaltluftareal, das wichtig für das Mikroklima im Ort ist - Die Hälfte der Wiese würde versiegelt und entfele weitestgehend als Versickerungsfläche - Durch die von den Grünen ! vorgeschlagene Tiefgarage würde das Feuchtbiotop vernichtet - Durch die erforderliche Aufschüttung des sich zum Graben hin absenkenden Areals bis zu Mitte würde eine Stufe von ca. 3 m !!! Höhenunterschied entstehen – sowohl für die Fußgänger, Radfahrer, Behinderten und vor allem optisch eine Unmöglichkeit! - Ein wichtiges Rückzugsgebiet für diverse Tierarten ginge ein für alle Mal verloren - Massive Zunahme des Verkehrsaufkommens durch Anlieferverkehr, Kundenverkehr – und das alles im Ortskern, unmittelbar neben der Kirche (Denkmal!), vier Kitas, dem Jugendklub, der Bibliothek, dem Ehrenmal - Damit massive Zunahme von Lärm und Luftverschmutzung und Dreck (siehe Umfeld des REWE) - erneuter Zuwachs an Wohnungen ohne entsprechende soziale und verkehrliche Infrastruktur (schon seit Jahren zu wenig Plätze in Kita, Grundschule und Paula, und für breitere Straßen + Fuß- und Radwege fehlt der Platz!) Ich empfinde es als eine Verhöhnung, wenn in den Unterlagen der Vorplanung angesichts all dieser radikalen Eingriffe in die Schutzgüter zu lesen ist, dass von dem geplanten Bau keinerlei Auswirkung auf Anwohner, Verkehrsaufkommen, Lärm und vor allem die Natur und Umwelt ausgehe! Der jetzt vorhandene Edeka-Markt wird von den meisten Miersdorfern als ausreichend für die Grundversorgung angesehen, auch angesichts der Tatsache, dass es im Umkreis von wenigen km diverse verschiedene Einkaufsmärkte und das A10 gibt und für die, denen es zu weit ist, wird Lieferservice angeboten. Auch, wenn da ein größerer Markt stünde, wären nicht mehr Einwohner bzw. mehr Kaufkraft da; in Miersdorf gibt es keine Flächen für neue Wohngebiete. Und was nutzt es den Miersdorfern, wenn ein neues Edeka-Center Kauflustige aus den Nachbargemeinden (natürlich mit ihren PKW) nach Zeuthen zieht? Natürlich gibt es immer Leute, die es schön fänden, wenn es statt des jetzigen ein Edeka-Center wie in Schulzendorf gäbe. Natürlich gibt es immer Leute, die meinen, für sie sei das Beste gerade gut genug. Manches wäre schön, manches würde man sich wünschen, aber eine geeignete Fläche für so einen riesigen Markt ist schlicht nicht da! Inzwischen wiegen -	dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energetische Gestaltung..) • Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im unzerschnittenen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden. • Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend benötigtes, studentisches Wohnen in den Obergeschossen umgesetzt werden. • Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die Versiegelung mit einer kompakten Bauweise reduziert. • Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umliegenden öffentlichen Gebäuden. Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		nicht nur meines Erachtens - intakte Grünbereiche im Ort mehr als immer neue und immer größere Einkaufsmärkte. Diese sind nicht nötig, solange man den jetzigen Markt erhält. Und nur, damit ein ortsfremder Investor und der Marktbetreiber höhere Einkünfte haben und der eine oder andere Bürger breitere Gänge und ein noch breiteres Sortiment braucht, darf unter den heutigen Bedingungen diese Wiese nicht geopfert werden. Viele Leute wissen bis heute gar nicht, was dort geplant ist und fallen aus allen Wolken, sobald sie davon hören! Was ich schon immer sage: Maßnahmen von solcher Tragweite müssen rechtzeitig, bevor schon Gelder für Planungen ausgegeben wurden, an die Öffentlichkeit, und zwar in einer Weise, dass auch jeder die Tragweite erkennen muss. Nicht beiläufig im amtlichen Teil unseres Ortsblattes unter „B-Plan Nr. 142, Dorfstr. 8-11“, wo außer den Anwohnern und den 21 GV eigentlich keiner weiß, worum es da geht. Dann wäre nämlich viel früher von allen Seiten die Frage gestellt worden, warum man sich nicht um die Erhaltung und Aufwertung des bestens angenommenen aktuellen Standortes bemüht! Wie alle, die so wie ich den Wert von Grünraum höher schätzen als immer mehr und immer größere Konsum-Standorte, verbinde ich mit dieser Stellungnahme die Hoffnung, dass das Vorhaben noch einmal auf den Prüfstand kommt und, so hoffe ich, dann ein Umdenken eingesetzt hat.	
B10	Auswirkungen der Planung	Ich habe mich (...) bewusst für ein Leben auf dem Dorf entschieden. Zeuthen mit seinem damaligen unverkennbaren Charakter und Ziel Grün ist mir dabei besonders ans Herz gewachsen und wurde von da an meine Heimat. Ich hege massive Bedenken gegen die Bebauung unserer Angerwiesen, da in Miersdorf damit ein wichtiges Biotop zerstört wird. Der Grundwasserspiegel wird sinken. Der dörfliche Charakter geht mit dem massiven Neubau absolut unter. Die Bauweise passt meines Erachtens überhaupt nicht in den Dorfkern von Miersdorf und würde als meterhoher Betonklotz alle in der Nachbarschaft befindlichen Gebäude überragen. Des Weiteren melde ich erhebliche Bedenken an, was den zukünftigen Verkehr betrifft. Die Öffnungszeiten eines Marktes sind in der Regel montags bis samstags von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich drei Kitas und eine Bibliothek. Abgesehen von dem Lärm, der durch die Belieferung der großen LKWs, das laute Nebengeräusch der Kühltransporter auch vor 7.00 Uhr, das Klappern der Einkaufswagen und Zuschlagen der Autotüren wird der Verkehr massiv zunehmen. Es ist jetzt schon eine Zumutung, zu bestimmten Zeiten die Dorfstraße zu passieren. Stau ist somit vorprogrammiert. Wollen wir diese Einschränkungen bewusst für einen Einkaufsmarkt in Kauf nehmen? Ich möchte das definitiv nicht!	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Der Umweltbericht, die Biotop- und Artenschutzuntersuchung mit Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß den gesetzlichen Anforderungen erstellt bzw. angepasst. In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Das geschützte Biotop (Feuchtwiese) wird durch das Vorhaben nicht überplant. Im Gegenteil erfolgt durch die Errichtung eines erhöhten Steges als Wegeverbindung nach

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Die Begründung, dass der alte Edeka-Markt nicht ausreichend ist, ist für mich nicht nachvollziehbar. Die Gemeinde hat nichts dagegen unternommen, dass die Einzelhändler, welche im Forstweg angesiedelt waren, sich zurückgezogen haben. Das Grundstück wurde zugunsten von Wohnungsbau verkauft. Somit hat jahrelang der Edeka-Markt größentechnisch Genüge getan. Wir Miersdorfer benötigen überhaupt keinen großen Markt, und die Rentner sind mit ihrem "kleinen" auch zufrieden. Es gibt für die versiegelte Fläche und das Gebäude des alten Edeka-Marktes bisher noch keinen Plan für Rückbau oder ähnliches. Die Fläche wird dann möglicherweise wieder zur Bauruine erklärt und liegt brach wie die Bebauung der Insel Dorfkern rund um die Kirche. Ich fasse meine Bedenken noch einmal zusammen: - Zerstörung eines Biotops und somit Entziehung eines Lebensraumes für Kleintiere und Insekten - Senkung des Grundwasserspiegels - erhebliche Zunahme des Verkehrs und somit Gefährdung von Kindern, Stau - Lärmbelästigung durch Belieferung, Kühlwagen und Einkaufsverkehr - keine Notwendigkeit für Vergrößerung des Edeka-Marktes - bisher keine Rückbauoption des alten Edeka-Marktes und somit der versiegelten Fläche Mein Vorschlag wäre, wenn der Edeka-Markt sich vergrößern möchte, bitte gern auf einer anderen Fläche. Man kann für dieses bestehende Gebäude bestimmt auch z. B. einen Rewe-Nahkauf interessieren. Dieser kommt mit einer kleineren Fläche aus. Somit wäre die Einkaufsmöglichkeit für Rentner weiter gegeben. Ich bitte alle an der Entscheidung Beteiligten mit Sorgfalt und Bedacht, auch im Hinblick auf Nachhaltigkeit, einen für Umwelt, Mensch und Natur vernünftigen Konsens zu finden und persönliche Interessen eines Einzelnen außer acht zu lassen. Vielen Dank.	Norden sogar eine Verbesserung des Schutzes des Biotops gegenüber dem Bestand (willkürliche Trampelpfade). Es wird eine schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt und Festsetzungen getroffen, sodass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden. Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt und die Planung entsprechend angepasst. Im Rahmen eines Vororttermins mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden gestalterische oder architektonische Maßnahmen für das Bauvorhaben festgelegt (wie Fassadenfarben und -materialien, Vordachkonstruktionen oder Einfriedungen), welche zu einer Vereinbarkeit der Planung mit dem Baudenkmalschutz führt. Es wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde Kontakt zum Besitzer des Bestandsgebäudes aufgenommen, doch dieser ist nicht zu einer Modernisierung des Bestandsgebäudes bereit. Gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde bestehen quantitative Verbesserungspotenziale der Nahversorgung in Zeuthen. Zudem liegt das Vorhaben im Zentralen Versorgungsbereich für den Einzelhandel bzw. in der Potenzialfläche für Einzelhandel. Im Ortsbereich Miersdorf stehen sonst keine geeigneten oder verfügbaren Flächen zur Verfügung. Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorhaben an diesem Standort: • Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energetische Gestaltung..) • Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			unzerschnittenen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden. • Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend benötigtes, studentisches Wohnen in den Obergeschossen umgesetzt werden. • Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die Versiegelung mit einer kompakten Bauweise reduziert. • Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umliegenden öffentlichen Gebäuden. Änderung der Planung
B11	Bürger	Wir sind gegen das geplante Bauvorhaben auf der Miersdorfer Wiese am Anger. Unsere Beweggründe sind: Der Miersdorfer Dorfkern wird jetzt schon verschandelt durch die Investruinebaustelle an der Kirche, erst muss dies beseitigt werden. Der zukünftige Leerstand des bisherigen EDEKA-Gebäudes muß erst geklärt werden, bevor der neue Supermarkt umgesetzt wird, sonst droht eine weitere Investruine in Miersdorf. Die Absenkung des Grundwasserspiegels beeinträchtigt die Bausubstanz der Gebäude im Gutshof und Buchenring. Zunahme des Verkehrs ist nicht zumutbar! Bitte berücksichtigen Sie bei Ihrer Entscheidung unsere Bedenken.	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt und die Planung entsprechend angepasst. Es wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde Kontakt zum Besitzer des Bestandsgebäudes aufgenommen, doch dieser ist nicht zu einer Modernisierung des Bestandsgebäudes bereit. Gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde bestehen quantitative Verbesserungspotenziale der Nahversorgung in Zeuthen. Zudem liegt das Vorhaben im Zentralen Versorgungsbereich für den Einzelhandel bzw. in der Potenzialfläche für Einzelhandel. Im Ortsbereich Miersdorf stehen sonst keine geeigneten oder verfügbaren Flächen zur Verfügung. Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorhaben an diesem Standort: • Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energetische Gestaltung..) • Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im unzerschnittenen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden. • Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend benötigtes, studentisches Wohnen in den Obergeschossen umgesetzt werden. • Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die Versiegelung mit einer kompakten Bauweise reduziert. • Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umliegenden öffentlichen Gebäuden. Änderung der Planung
B12	Verfahrensprozess	Im Auftrag des Vorstandes des Nabu Regionalverbandes Dahmeland e.V. sende ich Ihnen fristgerecht beiliegende Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 142 „Dorfstr. 8-11“ und 5. Änderung des FNP. Mit Schrecken haben wir die auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlichten aktuellen Unterlagen zum neuen EDEKA-Markt am Miersdorfer Dorfanger von der NOVA Miersdorf GmbH & Co. KG (Bauherr) zur Kenntnis genommen. Geplant sind im Geltungsbereich von 1,78 ha ortsuntypische 3 Vollgeschosse, plus Tiefgarage – 54 Stellplätze, eine 2-geschossige Wohnnutzung oberhalb des Supermarktes und Neuversiegelung für 90 Stellplätze. Wir sehen die Dimension des geplanten Vorhabens im historischen Dorfkern, die fehlende Alternativenprüfung zu Optimierung / Ausbau des bereits langjährig funktionierenden EDEKA-Marktes (Dorfstraße 14) und drohende nächste Gebäudebrache aufgrund fehlender Konzeption zur Nachnutzung sehr kritisch. Wir äußern uns wie folgt im Einzelnen: Zu den rechtlichen Grundlagen / zum Verfahrensprozess: Die Gemeinde hat am 22.06.2021 durch Beschluss der Gemeindevertretung die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes (kurz vBP) Nr. 142 unter Anwendung der Vorschriften des § 12 BauGB im Regelverfahren gefasst. Im Anschluss wurden etwa 18	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Der Umweltbericht, die Biotop- und Artenschutzuntersuchung mit Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß den gesetzlichen Anforderungen erstellt bzw. angepasst. In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Das geschützte Biotop (Feuchtwiese) wird durch das Vorhaben nicht überplant. Im Gegenteil erfolgt durch die Errichtung eines erhöhten Steges als Wegeverbindung nach

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Monate keine weiteren Informations- oder Beschlussgrundlagen mehr vorbereitet. Erst am 29.11.22 wurde das Projekt im Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur wieder aufgenommen. Der aktuell gültige FNP sieht eine deutlich kleinere Fläche zur Nutzung vor. Die massiven Wohnbauvorhaben basieren auch auf der Annahme, den FNP passend zu machen. Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2a BauBG erforderlichen Angaben zu enthalten. Wenn der Aufstellungsbeschluss zum vBP laut eigenem Bekunden der Gemeinde im Regelverfahren aufgestellt wurde, greift aus unserer Sicht der § 2 Absatz 4 des BauBG (Aufstellung der Bauleitpläne). Demzufolge hat eine Umweltprüfung (inkl. Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Prüfung) zu erfolgen, die im Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange zur Abwägung und rechtssicheren Festsetzung des B-Planes erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist also in der Abwägung zu berücksichtigen. Die im § 2 (4) BauGB weitergenannten Erleichterungen treffen aus unserer Sicht nicht zu, da sowohl das B-Planverfahren als auch das FNP-Verfahren nicht vorgezogen wurden, sondern erst jetzt begonnen werden. Zu § 2a BauGB Ziffer 2 (Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht) bleibt zu bemerken, dass im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Gesetzbuch, die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dazulegen sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Diesen gesetzlichen Anforderungen entspricht bisher weder der vBP 142 Vorentwurf 04.2023 noch die Biotoptypenkartierung und Potentialeinschätzung zur Fauna vom Planungsbüro Stadt Land Brehm von März 2022, die außerhalb der Vegetationsperiode, außerhalb der Aktivitätszeit streng geschützter Fledermäuse und erst allmählich beginnenden Brutzeit besonders geschützter Vogelarten angefertigt worden und damit fachlich inhaltlich völlig unzureichend ist! Zum Vorentwurf vB-Plan Nr. 142 "Dorfstraße 8-11": Zu Hinweise zum Umweltschutz Das Gelände weist zur L 402 hin einen deutlichen Höhenversatz auf. Zur Herstellung einer ebenen Fläche ist mit erheblichen Bodenaufschüttungen durch den Vorhabenträger zu rechnen. Die Herstellung eines solchen Planums wird im Bericht nicht thematisiert und in der Planzeichnung nur indirekt, teils in widersprüchlichen Ansichten, durch eine Markierung und eine Treppe zum Fußweg durch das rückwärtige Wiesen- und östlich	Norden sogar eine Verbesserung des Schutzes des Biotops gegenüber dem Bestand (willkürliche Trampelpfade). Im Rahmen der Baugenehmigung wird eine detaillierte Ausführungsplanung von Fachingenieuren erarbeitet und der Fachbehörde vorgelegt. Diese beinhaltet auch den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswassers unter Beachtung der bodenspezifischen Versickerungswerte. Dabei wird nachgewiesen, das Gebäude im Umfeld nicht beeinträchtigt werden. Das entspricht den gesetzlichen Anforderungen zum Erhalt der Baugenehmigung. Nach derzeitigem Stand ist eine Filterung des anfallenden Niederschlagswasser von den Bauflächen und Ableitung in die angrenzende Feuchtwiese geplant. Dadurch würde im Übrigen der Biotopcharakter der derzeit häufig trockenen liegenden Feuchtwiese verbessert werden. Gegebenenfalls können ergänzend auch technische Vorrichtungen zur Regenwasserrückhaltung eingesetzt werden. Die Licht-Leitlinie wird im Rahmen des Durchführungsvertrag beachtet. Es wird eine schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt und Festsetzungen getroffen, sodass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden. Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt und die Planung entsprechend angepasst. Im Rahmen eines Vororttermins mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden gestalterische oder architektonische Maßnahmen für das Bauvorhaben festgelegt (wie Fassadenfarben und -materialien, Vordachkonstruktionen oder Einfriedungen), welche zu einer Vereinbarkeit der Planung mit dem Baudenkmalschutz führt. Es wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde Kontakt zum Besitzer des Bestandsgebäudes aufgenommen, doch dieser ist nicht zu einer Modernisierung des Bestandsgebäudes bereit.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		angrenzende Bruchwald-Biotop angedeutet. Von uns werden ein massiver Eingriff in den Boden bzw. Grund- und Schichtenwasser-führende Bodenschichten und damit einhergehend die weitere Austrocknung des Ebbe-grabens und Zerstörung feuchter bis nasser Habitats im Umfeld befürchtet, u.a. für die Tiefgarage. Der Grundwasserflurabstand wird mit etwa 1 m bezeichnet. Im Bericht zur Biotoptypen-kartierung und Potentialanalyse Fauna werden die Grundwasserflurabstände jedoch mit Bereichen von über 16m beschrieben. Was stimmt denn nun? Besonderer Artenschutz (gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG) Die Biotoptypenkartierung ist wegen aktuell vorliegender methodischer und fachlicher Un-zulänglichkeit (s. Stadt Land Brehm 2022) innerhalb einer vollständigen Vegetationsperi-ode (zwischen Mai und Juli/August) und im unberührten Zustand (keine Nutzung durch Zirkuszelt, keine vorherige Mahd) zu wiederholen. Nach eigener überschlägiger Erhe-bung handelt es sich in weiten Teilen um eine durch Schilf (<i>Phragmites australis</i>) und Gräser dominierte Feuchtwiese. Die Gehölze im westlichen Hangbereich bieten ver-schiedenste Brut- und Rückzugsmöglichkeiten für Vögel. Die alten Obstbäume im Nord-westen haben einen großen naturschutzfachlichen Wert als Habitatbäume. Am natur-schutzfachlich wertvollsten ist der gesamte „verwilderte“ nordöstliche und östliche Be-reich. Hier kommen feuchte bis nasse Bruchwaldrelikte (mittelalte Bäume) mit stark aus-geprägter Strauchschicht und Lianen artigem Hopfenbewuchs vor. Die Anzahl und Diver-sität der vorkommenden Brutvogelarten sind dort auf kleinem Raum sehr hoch (s.u.). Im weiteren südöstlichen Verlauf grenzen alte Streuobstwiesen und artenreiche Gärten von Privaten an. Die Aussage zum Fehlen von geschützten Tierarten ist weder durch hinreichenden Un-tersuchungsumfang noch geeignete Erfassungsmethoden zu geeigneten Vegetations-/Aktivitätszeiten (s.o.) belegt. Demgegenüber sind die Einschätzungen des Planungsbü-ros Stadt Land Brehm ausdrücklich fachlich zutreffend und gesetzlich erforderlich Nach der rechtlichen Bewertung sind gezielte Kartierungen zur Erfassung der Vorkom-men von besonders geschützten Vögeln und Hornissen, streng geschützten Fledermäu-sen (eig. Anmerkung: von Abriss/Sanierung betroffene Gebäude, Bäume, Nutzung der Wiese als Jagdhabitat) und sonstigen Wildbienen in der Erfassungsperiode von Ende März bis Juli/August (eig. Anmerkung: Vögel, Insekten, Baumhöhlen; zusätzlich Anfang Mai bis Ende Juni (Wochenstubenzeit Fledermäuse) sowie Januar bis Februar (Kontrolle	Gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde bestehen quantitative Verbesserungspotenziale der Nahversor-gung in Zeuthen. Zudem liegt das Vorhaben im Zentralen Versorgungsbereich für den Einzelhandel bzw. in der Po-tenzialfläche für Einzelhandel. Im Ortsbereich Miersdorf stehen sonst keine geeigneten oder verfügbaren Flächen zur Verfügung. Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorha-ben an diesem Standort: • Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölke-rung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energie-tische Gestaltung..) • Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im unzerschnitte-nen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden. • Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend be-nötigtes, studentisches Wohnen in den Oberge-schossen umgesetzt werden. • Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die Versiegelung mit einer kompakten Bauweise redu-ziert. • Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umlie-genden öffentlichen Gebäuden. Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		von potenziellen Fledermaus-Winterquartieren in Gebäuden/Bäumen)) erforderlich. Der Kartierungsumfang ist mit der Unteren Naturschutzbehörde LDS abzustimmen. Da vom Vorhaben diverse Vogelarten betroffen sein werden und auch das Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, sind diese Arten nach Methodenstandards zu erfassen, ist ein Artenschutzfachbeitrag zu erstellen und die artenschutzrechtliche Genehmigungsfähigkeit des B-Planes von der unteren Naturschutzbehörde hinreichend zu prüfen. Laut Anwohnern wird die Feuchtwiese als Jagdhabitat durch zahlreiche Fledermäuse genutzt. Ganzjährig geschützte Quartiere in angrenzenden Gebäuden, insbesondere auch der benachbarten alten Scheune, liegen nahe und müssen daher von einem Fledermaus-sachverständigen mit geeigneten Methoden untersucht und nachvollziehbar dokumentiert werden. Avifauna Insbesondere für den nachweislich vorkommenden Grünspecht und die Nachtigallen (mind. 2 Brutpaare, 1 davon im westlichen Hangbereich, 1 im nordöstlichen Bruchwald, nach eig. Erhebungen Mai/Juni 2022 in Anlehnung an Südbeck et al. 2005) ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, ob sich der lokale Erhaltungszustand der Arten mit Wegfall der Reviere durch direkte und indirekte Auswirkung des Vorhabens nicht verschlechtert. Weitere nachweislich vorkommende Brutvogelarten sind: Eisvogel, Buntspecht, Fitis, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke (2 BP); Sumpf-, Kohl- und Blaumeisen, Amsel (jeweils mehrere BP); Star, ggf. weitere (eig. Erhebungen Mai/Juni 2022, Hinweise von Anwohnern). Insbesondere das Bruchwald-Biotop und der alte Garten auf dem Flurstück 9 sind enorm artenreich. Weiterhin kommen Rauchschnalzwälder vor (Wiese ist essentielles Nahrungshabitat, Brut in angrenzenden Gebäuden, ggf. alter Scheune Flurstück 112 liegt nahe und muss daher zwingend überprüft werden). Amphibien Die nördliche Wiese (Umfeld des Ebbegrabens), der nordöstliche Bruchwald und die östlichen Gärten werden von besonders geschützten Erdkröten mindestens als Landlebensraum, zur Wanderung zwischen Habitaten und Überwinterung genutzt. Es liegen Nachweise von mehreren (subadulten und adulten) Erdkröten von Anwohnern der Dorfstraße 8 vor. D.h. die Tiere reproduzieren aktuell in direkter Nähe. Das Laichgewässer ist uns bisher nicht bekannt.	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Die einst sehr häufige Erdkröte ist mittlerweile auch in Miersdorf und Zeuthen vom Aussterben bedroht! Die lokalen Populationen im NSG Höllengrund-Pulverberg und Waldpfuhl Zeuthen (Landesforst Höhe Bachstelzenweg) sind wegen zunehmendem Verkehr und langjährigem Trockenstress höchstwahrscheinlich in den letzten Jahren erloschen. Einige wenige Nachweise (ausschließlich adulte Tiere, keine Jungtiere in den letzten Jahren!) gibt es aktuell noch am und im Umfeld des Kienpfuhls und der Grundschule am Wald/Miersdorfer Chaussee. Auch hier bedrohen der stark erhöhte Verkehr, fehlende Amphibienschutzzäune zu Wanderungszeiten und fehlende geeignete Laichgewässer jedoch die letzten Restvorkommen (nach eig. Erhebungen, schriftliche/mündliche Mitteilungen von Funden durch Dritte und Naturschutzbeirat Zeuthen). Insekten Etwaige Umsiedlungen z.B. von geschützten Insekten, sind nach hinreichender Kartierung und Abstimmung mit der Naturschutzbehörde vor dem Abriss von Gebäuden ggf. fachgerecht durchzuführen. Zum Planinhalt (GEMARKUNG MIERSDORF, FLUR 7 FLURSTÜCKE 1, 2, 3, 5, 9, 10, 12, 13, 111, 112) Das geplante „Wohn- und Geschäftshaus“ umfasst eine Tiefgarage (54 Stellplätze), einen EDEKA-Markt mit Bäckerei und Café im Erdgeschoss, zwei zusätzliche Vollgeschosse für Wohn- und Büronutzung (insg. 3 (!) Staffelgeschossen) sowie 90 Stellplätze im östlichen Teil des Grundstückes, d.h. Stellplätze für insg. 144 Fahrzeuge (!). Aus städtebaulicher Sicht und ortsüblicher Bauleitplanung sind die geplante Gesamthöhe von schätzungsweise mind. 12-13 m, Neuversiegelung durch das Gebäude mit 2.240 m² sowie durch angrenzende Zufahrten und Stellplätze vollkommen überdimensioniert. Die geplante Grundflächen-Inanspruchnahme für Zufahrten und Stellplätze außerhalb des Gebäudes ist den veröffentlichten Unterlagen nicht zu entnehmen, was sehr kritisch gesehen wird. Dem Konzeptvorschlag ist zu entnehmen, dass – trotz geplanter Tiefgarage – über die Hälfte der Gesamtfläche von 1,78 ha bebaut bzw. versiegelt werden sollen – nach eig. Schätzung mind. 1 ha inkl. schützenswerter Biotope im Osten. Dies wird sehr kritisch gesehen und daher von Seiten des NABU abgelehnt. Das Vorhaben passt sich nicht in die vorhandene, angrenzende Bebauung hinsichtlich der Dimension und ortstypischen Bauweise ein und läuft dem ursprünglichen Charakter und Ortsbild unseres Dorfgangers mit der Dorfkirche zuwider. Die Ansicht-Darstellungen entsprechen nicht den örtlichen Gegebenheiten und sind	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		willkürlich gewählt, so z.B. der Übergang zum östlich angrenzenden Grundstück von Bauer (...). Die Modelldarstellung Draufsicht täuscht hinsichtlich des realen Baumbestandes, entspricht also nicht der Realität. Die Stellplatzansicht missachtet den realen Baumbestand. Für die Stellplatzanlage müssten mindestens auf dem Flurstück 9 viele Altbäume gefällt werden. Die genaue Verortung und Anzahl sind bisher nicht nachvollziehbar. Die Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Rechte, insbesondere der Anlieger im Norden und Osten werden in keiner Weise thematisiert, was ebenfalls sehr kritisch gesehen wird. Aus klimatischer Sicht hat die bestehende, aktuell unbebaute Feucht- und Festwiese auf das bebaute Umfeld im OT Miersdorf einen bedeutenden Kühlungseffekt. Für einen wirksamen Klimaschutz und zur Klimaanpassung entspricht die bestehende Wiese bereits idealen Verhältnissen und ist daher von enormem Wert für die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden der unmittelbaren AnwohnerInnen und Erholungssuchenden. Zu Verkehrsflächen Die Verkehrserschließung des Plangebietes über die L 402 im Bereich der Dorfaue an diesem engen Knotenpunkt wird als hoch problematisch wahrgenommen. Die Ein- und Ausfahrt für den Einkaufsmarkt plus Wohn- und Büronutzung trifft auf schon heute erhebliche Verkehrsströme aus PKW, LKW und ÖPNV-Bussen. Die Verkehrsanbindung und der Verkehrsfluss scheinen durch absehbare zusätzliche 180-200 Fahrzeuge hoch konfliktreich. Die Zufahrt der Tiefgarage ist u.a. in der Ansicht Nord nicht dargestellt – die bestehende Hanglage im nördlichen Bereich ist demnach völlig vernachlässigt. Der geplante Standort ist von vier Kindertageseinrichtungen, der Gemeinde- und Kinderbibliothek gegenüber, dem westlich angrenzenden Jugendclub sowie östlich und nördlich angrenzenden Einfamilienhäusern und dörflichen, artenreichen Gärten umgeben. Entsprechend gibt es zu bestimmten Zeiten viel Besucherverkehr mit PKW, Zweirädern und Lastenfahrrädern, insbesondere von zahlreichen Kindern. Der Bereich um die Dorfaue ist zur Lärminderung und zur Sicherheit für die Kinder tagsüber von 06.00 bis 18.00 Uhr mit einer 30 km-Regelung versehen. Dies würde durch den Liefer- und Besucherverkehr für den Supermarkt absehbar drastisch in sein Gegenteil verkehrt. Zu Schutz vor Immissionen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO Es wird, wie schon unter Ziffer 5.2 ausgeführt, erhebliche Beeinträchtigungen für	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		schutzwürdige Nutzungen auf der Eingriffsfläche und im direkten Umfeld geben. Zu Ver- und Entsorgung Wohin wird das Regenwasser aus Flächen für den ruhenden Verkehr (Parkplätze) abgeleitet und wie wird sichergestellt, dass kontaminiertes Wasser aus Abriebstoffen und Öl vom KfZ-Betrieb nicht die Umwelt belastet? Zu Auswirkungen der Planung Die Planfläche hat ihren höchsten Wert als extensiv genutzte Wiesenfläche mit besonderem Kühlungseffekt und vorgelagerter Abgrenzung zu einer angrenzenden Biotopfläche / Bruchwaldrelikt im Nordosten sowie Streuobstwiesen im Osten, die als Feuchtgebiet bereits sehr gut Wasser speichern und neues Grundwasser bilden können. Zudem ist die Eingriffsfläche nachweisliches Habitat für Amphibien (mindestens Erdkröte), diverse Brutvögel und Fledermäuse (s.o.), die bisher nicht mal ansatzweise hinreichend erfasst worden sind. Der bisherige EDEKA-Einkaufsmarkt wirbt selbst mit einem Sortiment von 7.000 Artikeln und ist für die Nahversorgung der Bevölkerung angemessen dimensioniert. Es gibt im Gemeindegebiet von Zeuthen mehrere Einkaufsmärkte, die den Versorgungsbedarf hinreichend abdecken können. Die direkt anliegenden Gemeinden Wildau und Schulzendorf bieten mehrere, auch großflächige Einkaufsmärkte, darunter auch das A10-Center, an. Die Verkehrssituation und damit auch die Unfallgefahr würde rund um die Dorfaue durch den Betrieb des Einkaufsmarktes erheblich zunehmen. Die L 402 ist aus Richtung Schulzendorf und von der Ausfahrt der A 113 die direkte Verbindung, um nach Zeuthen zu gelangen. Entsprechend wird diese Strecke schon jetzt viel befahren. Diese Entwicklung wird mit dem Bau der Anschlussstelle Kiekebusch an der A 113 noch weiter zunehmen. Die im OT Miersdorf spürbaren Folgen an Eingriff in den Naturraum, Verdrängung von dort noch lebenden Tierarten und fehlenden Ökosystemleistungen (insbesondere Kaltlufteffekte bei Hitze durch fehlende Grün-/Freiflächen) sind nicht mehr auszugleichen. Eine Kompensation an anderer Stelle würde den Bürgerinnen und Bürgern, die dort ihren Wohnsitz haben, nichts nützen. Aufgrund der oben aufgeführten kritischen Punkte, insbesondere der Überdimensionierung und erheblichen Neuversiegelung des Vorhabens, unzureichenden Plandarstellungen, fehlenden Bemaßungen und Flächenberechnungen usw. behalten wir uns einen Normenkontrollantrag vor. Für Vorschläge im Zuge der Vermeidung, Eingriffsminimierung, Erhaltung geschützter	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Biotop/Habitate, Alternativenprüfung oder sonstige Abstimmungen stehen wir gerne zur Verfügung. Die Stellungnahme wird im Namen des Naturschutzbeirates Zeuthen mitgetragen.	
B13	Bürger	Hiermit zeige ich an, dass ich Eigentümer des Wohnhauses (...) bin. Meine Mieter (...) schließen sich dieser Stellungnahme vorbehaltlos an. 1. Das vereinfachte Verfahren gem. §13 Abs. 1 BauGB ist unzulässig. a. Die geplante Bebauung und Nutzung gehen wesentlich über die vorhandene Eigenart der Umgebung hinaus (Kubatur, Höhe des Gebäudes, erzeugter Verkehr). b. Die Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB kann nicht ausgeschlossen werden, da die vorliegende Ersteinschätzung völlig unzureichend ist. 2. Die verkehrliche Erschließung ist unzureichend. Die unterschiedlichen Nutzungen in der Umgebung (Kitas, Kirche, Bibliothek, Durchgangsverkehr) ist aufgrund der unterschiedlichen Frequentierung unzureichend gelöst bzw. eine Lösung nicht erkennbar. An dieser Stelle ist ein gefahrloser Verkehr für Kinder, Senioren und weitere Verkehrsteilnehmer nicht möglich bzw. bislang nicht erkennbar. 3. Die umweltfachliche Ersteinschätzung ist völlig unzureichend, eine Planungseinschätzung vorzunehmen. Sie basiert offensichtlich auf einer einmaligen Begehung im März 2022. Die Aktualität ist infrage zu stellen. Ferner fehlen die Kartierungsergebnisse der ganzen Vegetationsperiode. Als Anwohner - selbes gilt für meine Nachbarn, siehe auch Stellungnahme der Familie (...) - kann ich von einer weit über das beschriebene Maß hinausgehende Artenvielfalt berichten. Fledermäuse, Insekten, Amphibien, Schmetterlinge, etc. Dem Vorhabenträger kann aufgrund der unzureichenden Begutachtung überhaupt nicht klar sein, welche Maßnahmen hier ggf. zu treffen wären. Gerade deshalb ist eine vereinfachte UVP abzulehnen. 4. Die Gebietseinschätzung gem. Begründung (Ziff. 3.1) ist falsch. Es handelt sich m.E. um ein §34 BauGB-Gebiet (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) und nicht um ein §35 BauGB Gebiet (Außenbereich). Sofern es sich doch um ein Gebiet gem. §35 BauGB handeln sollte, wäre die Genehmigung jedenfalls unzulässig. 5. Das Maß der festzusetzenden Nutzung gem. Ziff. 5.1.2 übersteigt die angrenzenden Bebauungen um ein erhebliches Maß (Siehe auch Ziff. 1 meiner Stellungnahme) und ist daher keinesfalls akzeptabel. Schon gar nicht ist dies im vereinfachten Verfahren genehmigungsfähig. Im Übrigen ist die geplante Höhe der baulichen Anlagen für mich nicht	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt das zweistufige Regelverfahren mit Umweltprüfung, nicht das vereinfachte Verfahren gem. §13 BauGB. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Der Umweltbericht, die Biotop- und Artenschutzuntersuchung mit Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß den gesetzlichen Anforderungen erstellt bzw. angepasst. In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Das geschützte Biotop (Feuchtwiese) wird durch das Vorhaben nicht überplant. Im Gegenteil erfolgt durch die Errichtung eines erhöhten Steges als Wegeverbindung nach Norden sogar eine Verbesserung des Schutzes des Biotops gegenüber dem Bestand (willkürliche Trampelpfade). Im Rahmen der Baugenehmigung wird eine detaillierte Ausführungsplanung von Fachingenieuren erarbeitet und der Fachbehörde vorgelegt. Diese beinhaltet auch den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswassers unter Beachtung der bodenspezifischen Versickerungswerte. Dabei wird nachgewiesen, das Gebäude im Umfeld nicht beeinträchtigt werden. Das entspricht den gesetzlichen Anforderungen zum Erhalt der Baugenehmigung. Nach derzeitigem Stand ist eine Filterung des anfallenden Niederschlagswasser von den Bauflächen und Ableitung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		erkennbar. Angegeben sind 51,50 m (DHNN2016) während in Ziff. 2.1 der Begründung 50 m NN als Flächenhöhe angegeben sind. 6. Die Angaben gem. Ziff. 5.3 der Begründung (Schutz vor Immissionen) sind unzureichend und lassen keine Genehmigung bzw. Festsetzung zu. a. Wie würde die Baugrube errichtet? Ist dafür eine Grundwasserabsenkung geplant? Welchen Einfluss hat das auf die Nachbarbebauung. Bereits die natürlichen und dem Klimawandel geschuldeten Schwankungen sorgen tw. für Absenkungen in der Nachbarschaft. Wo sind die baugrundtechnischen Untersuchungen einsehbar? Welche Gründungsverfahren sind vorgesehen? Welche lärmtechnischen Auswirkungen haben diese? Wie werden die Nachbarn vor Staub und Lärm während der Bauphase geschützt? Sofern hier ein Aushub/Bodenaustausch geplant sind, sind etwaig vorhandene Torfböden gesondert zu betrachten - hier ist ein Nachweis der nicht klimaschädlichen CO2-Freisetzung besteht. b. Die Auswirkungen der betrieblichen Nutzung sind für mich nicht nachvollziehbar. Welche Öffnungszeiten sind geplant? Diese sind abends auf 20 Uhr zu begrenzen. Am Wochenende ist eine kürzere Öffnungszeit vorzusehen. Der Rangierverkehr (Piepen beim Rückwärtsfahren) etc. ist während der Geschäftszeiten abzuwickeln. Eine lediglich auf unzumutbare Belästigungen abstellende Betrachtung ist abzulehnen. Derzeit findet in der Gegend nachts gar nichts statt. Belieferungen in den Morgenstunden vor 6 Uhr ist zu unterbinden, nach 20 Uhr ebenfalls. In jedem Fall sind zur Bewertung die geplanten Nutzungen zu beschreiben und deren Immissionen zu bewerten. Ferner wäre eine Lärmschutzwand anzuordnen, um nachbarschaftliche Bebauung vor Immissionen zu schützen. 7. Eine weitere Diversifizierung der Nahversorgung (Ziff. 6.1) ist kein Grund für die Erweiterung der Verkaufsflächen in Miersdorf. Die bereits vorhandenen Strukturen mit dem Edeka, kleinerem Gewerbe, etc. ist für die Nahversorgung ausreichend. Weitere Angebote der näheren Versorgung sind unmittelbar erreichbar (Rewe in Zeuthen, Rewe, Lidl, AIO-Center in Wildau, Edeka Eichwalde, etc.). 8. Die Auswirkungen auf den Verkehr (Ziff. 6.2) sind erheblich und negativ. Die Sicherheit der Kita-Kinder sowie der Eltern, der Seniorinnen und Senioren, der Anwohner sowie aller anderen Verkehrsteilnehmer ist stark gefährdet. Leider gibt es keine Betrachtungen/Untersuchungen dazu. Die Behauptung allein reicht nicht aus. Vielmehr sind geschätzte Quell- und Zielverkehre des geplanten Marktes inkl. Wohnungs- und	in die angrenzende Feuchtwiese geplant. Dadurch würde im Übrigen der Biotopcharakter der derzeit häufig trockenen liegenden Feuchtwiese verbessert werden. Gegebenenfalls können ergänzend auch technische Vorrichtungen zur Regenwasserrückhaltung eingesetzt werden. Es wird eine schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt und Festsetzungen getroffen, sodass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden. Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt und die Planung entsprechend angepasst. Im Rahmen eines Vororttermins mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden gestalterische oder architektonische Maßnahmen für das Bauvorhaben festgelegt (wie Fassadenfarben und -materialien, Vordachkonstruktionen oder Einfriedungen), welche zu einer Vereinbarkeit der Planung mit dem Baudenkmalschutz führt. Es wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde Kontakt zum Besitzer des Bestandsgebäudes aufgenommen, doch dieser ist nicht zu einer Modernisierung des Bestandsgebäudes bereit. Gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde bestehen quantitative Verbesserungspotenziale der Nahversorgung in Zeuthen. Zudem liegt das Vorhaben im Zentralen Versorgungsbereich für den Einzelhandel bzw. in der Potenzialfläche für Einzelhandel. Im Ortsbereich Miersdorf stehen sonst keine geeigneten oder verfügbaren Flächen zur Verfügung. Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorhaben an diesem Standort: • Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energetische Gestaltung..)

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Verwaltungsnutzung, der umgebenden Kitas, der Bibliothek, usw. darzustellen, die vorgesehenen Wegeverbindungen für Fußgänger, Fahrradfahrende, etc. sind darzustellen. 9. Die Behauptung der nicht vorhandenen Umweltauswirkungen (Ziff. 6.4) entbehrt derzeit jeder Grundlage, da die Daten- und Erfassungsgrundlage unzureichend ist. (siehe oben) 10. Das Vorhaben könnte gegen das Klimaschutzgesetz verstoßen: a. Die negative Landnutzungsänderung ist zu bewerten. Die unklare Situation zum zukünftigen Umgang mit dem in der Nachbarschaft bestehende Edeka-Markt – hier besteht die große Gefahr eines versiegelten Leerstands. Eine weitere Versiegelung einer weiteren letzten Grünfläche im Planungsgebiet ist damit im Zusammenhang zu bewerten. b. Die Planungen zu den Nutzungen bzw. dem Gebäude sind unzureichend. Ein potenziell möglicher Verstoß im Sektor Gebäude ist nicht dargestellt. 11. Sofern die Baugrube mit Hilfe einer Grundwasserabsenkung hergestellt werden soll, ist ein Fachbeitrag WRRL aufzustellen, um negative Auswirkungen auf den Grundwasserkörper und/oder Gewässer auszuschließen. 12. Der Änderung des FNP im Zusammenhang wird widersprochen. Neben dem Plan zur 5. Änderung des FNP hat eine Begründung zur 4. Änderung des FNP (Stand November 2022) ausgelegen. Die Auslegung mit den aktuellen Unterlagen ist im Zweifel zu wiederholen, da die interessierte Öffentlichkeit nicht erkennen kann, ob es sich bei den ausgelegten Unterlagen um den letzten Stand der Erkenntnisse handelt. 13. Sofern die Gemeinde diesen Fehler für unbeachtlich halten sollte: Die in Bezug genommenen Rechtsgrundlagen sind tw. veraltet. Angefangen beim BauGB. Auch insofern ist die Unterlage zu überarbeiten. 14. Ist das Gebäude Dorfstr. 10 kein Gebäude, was eigentlich dem Denkmalschutz unterliegen sollte? Nur weil die Gemeinde ihr Gebäude in den letzten 15 Jahren nicht unterhielt, ist es ggf. zum Ensemble des Dorfgangers zuzurechnen. 15. Die Aussagen in Ziff. 6 zur Begründung der FNP Änderung sind unzureichend. Es fehlen Aussagen zum Klimaschutzgesetz. Die Einordnung der Flächen hinsichtlich ihres naturschutzrechtlichen Wertes entbehrt jeder nach vollziehbaren Grundlage - wenn dies auf Basis der einmaligen Begehung erfolgt sein sollte, wäre sie rechtsfehlerhaft. Vor dem Hintergrund diverser Planungs- und Aufstellungsfehler sind die Planungen zu überarbeiten und erneut auszulegen. Sofern die Gemeinde oder Gemeindevertretung die o.g. Punkte für Unbeachtlich erklären sollte, wäre eine Überprüfung der Aufsichtsbehörden	• Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im unzerschnittenen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden. • Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend benötigtes, studentisches Wohnen in den Obergeschossen umgesetzt werden. • Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die Versiegelung mit einer kompakten Bauweise reduziert. • Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umliegenden öffentlichen Gebäuden. Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		und eine Stellungnahme ebendieser wünschenswert. Die Höhere Verwaltungsbehörde erhält eine Abschrift dieser Stellungnahme zur Kenntnis. Im Übrigen frage ich die Gemeinde, welche gemeindeeigenen Grundstücke hier bereits vertraglich oder vorvertraglich an den privaten Vorhabenträger veräußert wurden. Ferner frage ich die Gemeindevertreter, ob diese Veräußerungen oder Vorverträge im Haushaltsausschuss beraten und beschlossen wurden. Ich bitte, mich über Ihre Befassung, das Ergebnis und das weitere Vorgehen schriftlich in Kenntnis zu setzen.	
B14	Bürger	Ich bin entsetzt, dass sich die Gemeindevertreter von einem Lebensmittelkonzern erpressen lässt!!! Die Begründung, dass der Markt nicht mehr rentabel ist, ist lächerlich. Die wollen nur mehr Profit auf Kosten der Natur!!!! Wir haben am Bahnhof einen REWE Grossmarkt, in Schulzendorf einen EDEKA Grossmarkt, Lidl und einen weiteren REWE in Wildau und das A10 im Umkreis!!! Man muss nicht alle 500 Meter einen Supermarkt haben. Bedenken: - die letzte grosse Feuchtwiese im Ortskern - im Wohngebiet Buchenring und Am Gutshof Durchfahrtsverkehr von den Kunden, die die Ampelkreuzung meiden. Wir haben schmale Anliegerstraßen und Tempo 30! - der Gebäuderiese ist vollkommen überdimensioniert. Wenn EDEKA dort auch nicht mehr zufrieden ist, haben wir die nächste Bauruine. - totales Verkehrschaos auch wegen der bestehenden Bauten innert Nachbarschaft. - Lärmbelästigung und Einkaufstourismus aus weiteren Gebieten Wir dürfen uns nicht von EDEKA erpressen lassen!!! Die Gemeindevertreter müssen auch Mal Rückgrat haben und NEIN sagen.	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Das geschützte Biotop (Feuchtwiese) wird durch das Vorhaben nicht überplant. Im Gegenteil erfolgt durch die Errichtung eines erhöhten Steges als Wegeverbindung nach Norden sogar eine Verbesserung des Schutzes des Biotops gegenüber dem Bestand (willkürliche Trampelpfade). Es wird eine schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt und Festsetzungen getroffen, sodass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden. Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt und die Planung entsprechend angepasst. Es wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde Kontakt zum Besitzer des Bestandsgebäudes aufgenommen, doch dieser ist nicht zu einer Modernisierung des Bestandsgebäudes bereit. Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorhaben an diesem Standort:

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			- Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energetische Gestaltung..) - Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im unzerschnittenen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden. - Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend benötigtes, studentisches Wohnen in den Obergeschossen umgesetzt werden. - Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die Versiegelung mit einer kompakten Bauweise reduziert. - Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umliegenden öffentlichen Gebäuden. Änderung der Planung
B15	Bürger	Wir möchten für den neuen Edeka Neubau in Zeuthen, Dorfstr.8-10 stimmen.	Die <u>Zustimmung</u> zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich
B16	Auswirkungen der Planung	Die „Mähr“ vom schützenswerten Feuchtbiotop im Miersdorfer Anger Der NABU Zeuthen unterstellt mit unrichtigen Behauptungen ein Feuchtraumbiotop im Miersdorfer Anger, um den Neubau eines neuen EDEKA Marktes zu verhindern. Für ein Feuchtbiotop ist von existenzieller Bedeutung, dass Vorhandensein von Feuchtigkeit. Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich Seniorenheim, Waldpromenade und der Forstallee sickert durch den ca. 1,5 m starken humushaltigen Sandboden bis auf eine schwer wasserdurchlässige Mergelschicht und führt das Wasser bis in den Bereich Buchenring-Elsenbusch. Dort konnte sich das Wasser längere Zeit halten. Erst mit dem Bau eines Entwässerungsgrabens in diesem Bereich wurde das Wasser abgeführt. Ein Teil dieses Grabens wurde unterirdisch in einem 80 cm Betonrohr über	Die grundsätzliche <u>Zustimmung</u> zur Planung und die historischen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die FNP-Änderung wird auf die tatsächliche Baugebietsfläche reduziert. In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		rund 150 m geführt, auch wurde die Straßenentwässerung in der Straße am Gutshof und dem Buchenring in dieses Rohr eingeleitet. Das führte dazu, dass dieses Rohr immer mehr versandete und ein Durchlass nur noch beschränkt möglich war. Daraus folgte, dass der Oberflächenwasserspiegel anstieg und viele bisher trockene Keller wurden mit Wasser geflutet. Bis in die 90iger Jahre wurde das Wasser aus den Kellern auf die Straße gepumpt. Das änderte sich schlagartig mit dem Bau der zentralen Wasserversorgung in der Straße am Gutshof, dem Buchenring, der Mittelpromenade und dem Elsenbusch. Hunderte Bohrlanzen wurden durch die sperrende Mergelschicht gespült und erzeugten dort Durchbrüche, durch die das Oberflächenwasser in das darunterliegende Grundwasser sickern kann. Von da an klagt niemand mehr über Wasser im Keller. Dasselbe geschah nochmals in demselben Bereich bei der Verlegung der Gasleitung. Der größte Durchbruch dieser wassersperrenden Schicht geschah allerdings, als die Abwasserleitung verlegt wurde. Dabei wurden Kanäle gezogen mit einer Tiefe von bis zu 3 m. Ein weiterer Punkt ist, dass in den 90iger das Betonrohr gespült wurde. Der Ablauf des für ein Feuchtbiotop nötigen Wassers ist für immer gesichert. Der vorhandene Graben dient nur noch dazu bei Starkregen das anfallende Wasser aus der Straßenentwässerung ablaufen zu lassen. Ansonsten erfüllt er keine Funktion. Solange er aber im Kataster der zuständigen Behörde enthalten ist, ist ein 5 m breiter Streifen für eventuelle Wartungsarbeiten freizuhalten. Am 03. 06. 2023 war auf der Sohle des Grabens an der tiefsten Stelle vor dem Eingang in das Rohr, kein Wasser zu sehen. Die Sohle befindet sich ca. 1,2 m unterhalb der Wiesenfläche. 85% der Fläche, die für die Änderung des FNP vorgesehen ist, wurde seit mehr als 200 Jahren landwirtschaftlich genutzt. Heute ist sie Grünland. Dieses Grünland sollte wie vorgeschrieben bis an den vorhandenen Graben ein- bis zweimalig im Jahr gemäht werden. Danach kann man ohne Emotionen einschätzen, was die Wiese wirklich ist. Anbieten wird sich diese Wiese auf Grund seiner Bodenstruktur zur Versickerung von anfallendem Wasser aus versiegelten Flächen. Auch könnte zur Verringerung des	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Feuchtwiese und der Graben aufgrund (derzeit) geringer Wasserstände nicht die eigentliche Funktion erfüllen. Die Anregung, dass zur Verringerung des Verkehrsaufkommens in der Dorfstraße eine Zufahrt zum Markt über die Mittelpromenade erfolgen könne, kann nicht berücksichtigt werden. Aufgrund möglicher Überfahrungen der Stellplatzflächen durch Schwerlastverkehr und damit verbundenen Absenkungen bei wasserdurchlässigen Belägen kann dies nicht umgesetzt werden. Zudem erhöhen wasserdurchlässige Beläge deutlich die Immissionsbelastung (z.B. beim Schieben der Einkaufswagen über Rasengittersteine). Das anfallende Niederschlagswasser soll gefiltert in die Feuchtwiese eingeleitet werden. Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Verkehrsaufkommens in der Dorfstraße ohne Probleme eine Zufahrt zum Markt über die Mittelpromenade erfolgen. Trotz allem sollten die Parkflächen mit einem wasserdurchlässigen Belag und zusätzlichen Bäumen versehen werden.	
B17	Auswirkungen der Planung	Als ständiger Käufer in dem bestehenden Markt möchte ich bestätigen, daß das Angebot gut ist. Die Gemeinde Zeuthen wirbt in großen Lettern für den Ort mit Wald und viel Natur. Der geplante Bau eines neuen, größeren Marktes auf der Wiese im Ortszentrum spricht dagegen. Die Gemeindevertreter haben nicht nur für die Versorgung der Mensch mit Nahrung zu sorgen, sie sind auch Gestalter eines lebenswerten Ortes. Der geplante überdimensionale Neubau ist dort fehl am Platz ! Fragen an die Gemeinde : Wurde der - angeblich auslaufende Pachtvertrag gesehen und geprüft ? Hat sich die Gemeinde mit dem Vermieter in Verbindung gesetzt um eine Verlängerung des bestehenden Vertrages zu erwirken oder gar eine Erweiterung auszuhandeln ? Was würde mit dem leerstehenden Gebäude und dem riesigen versiegelten Parkplatz geschehen? -Eine Invest-Ruine in der Ortsmitte ? All diese Fragen sind im Zusammenhang zu betrachten. Ich bitte die Gemeindevertreter die Entscheidung für den unnötig großen Neubau noch einmal zu bedenken	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Es wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde Kontakt zum Besitzer des Bestandsgebäudes aufgenommen, doch dieser ist nicht zu einer Modernisierung des Bestandsgebäudes bereit. Gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde bestehen quantitative Verbesserungspotenziale der Nahversorgung in Zeuthen. Zudem liegt das Vorhaben im Zentralen Versorgungsbereich für den Einzelhandel bzw. in der Potenzialfläche für Einzelhandel. Im Ortsbereich Miersdorf stehen sonst keine geeigneten oder verfügbaren Flächen zur Verfügung. Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorhaben an diesem Standort: • Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energetische Gestaltung..) • Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			unzerschnittenen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden. • Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend benötigtes, studentisches Wohnen in den Obergeschossen umgesetzt werden. • Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die Versiegelung mit einer kompakten Bauweise reduziert. • Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umliegenden öffentlichen Gebäuden. Änderung der Planung
B18	Auswirkungen der Planung	Wir (...) lehnen das im Betreff genannte Bauvorhaben ab. Begründung insbesondere in Folge: Zunahme des Verkehrs im Umfeld der Kirche und sozialen Einrichtungen (Kita, Seniorenheim). Beeinträchtigung Feuerwehr und Notfallversorgung (Es ist bereits jetzt schwierig, vom Gutshof kommend auf die Dorfstraße einzubiegen). <u>Radfahrer, Schulkinder</u>, Fußgänger und Autoverkehr Absenkung des Grundwasserspiegels und Beeinträchtigung Feuchtbiotop, Vögel und Erdkröten, Verlust der Feuchtwiese Wir beziehen uns auf die „Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 1 BauGB zum Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 142 „Dorfstraße 8-11“ und 5. Änderung des FNP	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Der Umweltbericht, die Biotop- und Artenschutzuntersuchung mit Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß den gesetzlichen Anforderungen erstellt bzw. angepasst. In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Das geschützte Biotop (Feuchtwiese) wird durch das Vorhaben nicht überplant. Im Gegenteil erfolgt durch die Errichtung eines erhöhten Steges als Wegeverbindung nach Norden sogar eine Verbesserung des Schutzes des Biotops gegenüber dem Bestand (willkürliche Trampelpfade). Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt und die Planung entsprechend angepasst.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorhaben an diesem Standort: • Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energetische Gestaltung..) • Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im unzerschnittenen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden. • Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend benötigtes, studentisches Wohnen in den Obergeschossen umgesetzt werden. • Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die Versiegelung mit einer kompakten Bauweise reduziert. • Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umliegenden öffentlichen Gebäuden. Änderung der Planung
B19	Auswirkungen der Planung	Hiermit nehme ich Stellung zum im Betreff genannten Bebauungsplan und zur vorgeschlagenen Änderung des Flächennutzungsplanes. Den geplanten Bau eines neuen Lebensmittelmarktes mit darüber liegenden Wohn- und Geschäftsgeschossen im historischen Zentrum von Miersdorf lehne ich auf Grund seiner Dimension ab. Der vorhandene Lebensmittelmarkt wurde nach der Wende in einem Feuchtgebiet gebaut und erfüllt bis heute die Aufgabe der Versorgung der Bürger mit Lebensmitteln. Mit einer behutsamen Modernisierung kann er an die aktuellen Erfordernisse angepasst werden, ohne erneut Grünflächen zu zerstören. Das geplante dreigeschossige Bauwerk würde das historisch gewachsene Ortsbild des Miersdorfer Dorfgangers extrem dominieren und das Orts und Landschaftsbild nachhaltig stören.	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Die FNP-Änderung wird auf die tatsächliche Baugebietsfläche reduziert. Der Umweltbericht, die Biotop- und Artenschutzuntersuchung mit Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß den gesetzlichen Anforderungen erstellt bzw. angepasst. In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Der Liefer- und Kundenverkehr in unmittelbarer Nähe zu vier Kitas, der Bibliothek, dem Jugendclub, einem Seniorenheim und der Kirche machen die Dorfstraße zu einem gefährlichen Ort, insbesondere für Kinder und Senioren. Die zu bebauende Flächen sollte so begrenzt werden, dass eine Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde nicht erforderlich wird. So bliebe ein großer Teil der noch vorhandenen feuchten Wiese - und mit ihr die wichtige Funktion für das lokale Klima, für den Wasserhaushalt, für die Lebensgrundlage von Pflanzen und Tieren sowie für den Biotopverbund - erhalten. Durch die Bebauung der Wiese in der vorgeschlagenen Größenordnung würde sich der lokale Wasserhaushalt weiter verschlechtern. Die Fläche zur Grundwasserneubildung - und -speicherung würde sich verringern, auch mit voraussichtlich nachteiligen Auswirkungen auf den Miersdorfer See. Bereits heute muss dieser für die Naherholung wichtige See über lange Zeiträume mit Grundwasser gestützt werden und die genehmigten maximalen Fördermengen drohen, überschritten zu werden. Mit diesem Projekt wäre es - insbesondere unter der Berücksichtigung des zu erwartenden Klimawandels - nicht auszuschließen, dass die genehmigten Mengen für den Erhalt des Wasserstandes im Mierdorfer See nicht mehr ausreichen.	diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Das geschützte Biotop (Feuchtwiese) wird durch das Vorhaben nicht überplant. Im Gegenteil erfolgt durch die Errichtung eines erhöhten Steges als Wegeverbindung nach Norden sogar eine Verbesserung des Schutzes des Biotops gegenüber dem Bestand (willkürliche Trampelpfade). Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt und die Planung entsprechend angepasst. Im Rahmen eines Vororttermins mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden gestalterische oder architektonische Maßnahmen für das Bauvorhaben festgelegt (wie Fassadenfarben und -materialien, Vordachkonstruktionen oder Einfriedungen), welche zu einer Vereinbarkeit der Planung mit dem Baudenkmalschutz führt. Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorhaben an diesem Standort: • Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energetische Gestaltung..) • Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im unzerschnittenen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden. • Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend benötigtes, studentisches Wohnen in den Obergeschossen umgesetzt werden. • Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Versiegelung mit einer kompakten Bauweise reduziert. Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umliegenden öffentlichen Gebäuden. Änderung der Planung
B20	Erforderlichkeit der Planung (Rücknahme der Beschlüsse)	Wir fordern Sie auf, die Beschlüsse über den Bebauungsplan und den FNP zurückzunehmen. Im FNP von 2/2000 (S. 49 ff) heißt es: „Innerhalb der Gemeinde sind folgende Grünverbindungen zu beachten: vom Wüstermarker Weg über den Miersdorfer See zum Zeuthener See. Der Miersdorfer Anger ist ein Feuchtgebiet und wird vom Ebbegrabe durchzogen“. Seit (...) Jahren sind wir (...) Anwohner und beobachten täglich die Bedeutung dieses ökologisch wertvollen Feuchtgebietes. Hier leben viele, teilweise geschützte Tierarten, die durch diese Bebauung ihren Lebensraum verlieren würden. Dazu zählen u.a. Kröten, Frösche, verschiedene Libellenarten, Ringelnattern, Fledermäuse, Graureiher, Eisvogel, Nachtigall, Hausrotschwanz, Grünspecht... Durch die Bebauung und angrenzende Nutzung würden Emissionen erfolgen, die ein solches Gebiet empfindlich stören würden. In den letzten Jahren ist der Stand des Grund- und Oberflächenwassers stark zurückgegangen. Für dieses Bauvorhaben mit 3 Etagen und Tiefgarage muss das Grundwasser abgesenkt werden. Das ist ein empfindlicher Eingriff in die Natur. Davon abgesehen kann es dadurch zu Bauschäden (...) kommen, da laut Gutachten des Ing. Büros Maul & Partner GmbH Potsdam vom 07.09.1998 der Baugrund zu großen Teilen aus Torf besteht. Des Weiteren handelt es sich bei der Feuchtwiese um ein Überflutungsgebiet bei Starkregen. Selbst die geodätisch höher liegenden Grundstücke haben dann mit Schwierigkeiten zu kämpfen. Der Graben wird schon länger nicht mehr unterhalten und kann seine Arbeit als Vorflut so nicht erfüllen. Der Dorfanger ist eine wichtige Fläche, um das Grundwasser zu halten und nicht noch weiter absinken zu lassen. Durch die Versiegelung und Bebauung kommt es zu Verlust von intaktem Bodenleben, und das Regenwasser kann nicht mehr auf natürliche Weise versickern. Im Erläuterungsbericht des FNP 2/2000 S.25/145 steht der Dorfanger unter Denkmalsverdacht. Die Miersdorfer Kirche steht unter Denkmalschutz, ebenso das alte Rathaus und der Ehrenfriedhof in unmittelbarer Nähe. Die „Investruine“ direkt neben der Kirche ist	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Der Umweltbericht, die Biotop- und Artenschutzuntersuchung mit Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß den gesetzlichen Anforderungen erstellt bzw. angepasst. In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Das geschützte Biotop (Feuchtwiese) wird durch das Vorhaben nicht überplant. Im Gegenteil erfolgt durch die Errichtung eines erhöhten Steges als Wegeverbindung nach Norden sogar eine Verbesserung des Schutzes des Biotops gegenüber dem Bestand (willkürliche Trampelpfade). Es wird eine schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt und Festsetzungen getroffen, sodass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden. Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt und die Planung entsprechend angepasst. Im Rahmen eines Vororttermins mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden gestalterische oder architektonische Maßnahmen für das Bauvorhaben festgelegt (wie Fassadenfarben und -materialien,

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		bereits länger eine Schande für das Ortsbild. Der geplante dreistöckige Gebäuderiese mit versiegelter Parkfläche passt in keiner Weise in das Ortsbild von Miersdorf. Der jetzt vorhandene EDEKA wird von den Einwohnern Miersdorfs als ausreichend im Angebot angesehen. Ein starkes Engagement der Gemeinde, Herrn Bogisch bei der Sanierung des vorhandenen Gebäudes und Fortführung des Mietvertrages zu unterstützen, wäre eindeutig die bessere Lösung. Es käme an der betreffenden Stelle zu einer starken Zunahme des Verkehrs mit zusätzlichem Anstieg von Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Immissionen im Umfeld der unter Denkmalschutz stehenden Kirche, der 4 Kindergärten, der Bibliothek, dem betreuten Wohnen und dem Jugendclub. Damit stiege an dem neuen Verkehrsknotenpunkt die Unfallgefahr, insbesondere zu den Stoßzeiten. Wie Frau Pansegrau von der Faktion Die Linke in „Am Zeuthener See“, Ausgabe 1/2016 bereits betonte, bedarf es einer behutsamen Entwicklung unseres Ortes, um ihn in seiner Einmaligkeit zu bewahren. Daher fordern wir Ihre Rücknahme der Zustimmung zu diesem Bebauungsplan und der damit verbundenen Änderung des FNP der Gemeinde Zeuthen. Stattdessen sollten sich die Gemeindevertretung und der Bürgermeister noch einmal für den Erhalt des derzeitigen EDEKA-Standortes und die gegebenenfalls dort notwendigen baulichen und technischen Erweiterungsmaßnahmen einsetzen.	Vordachkonstruktionen oder Einfriedungen), welche zu einer Vereinbarkeit der Planung mit dem Baudenkmal-schutz führt. Es wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde Kontakt zum Besitzer des Bestandsgebäudes aufgenommen, doch dieser ist nicht zu einer Modernisierung des Bestandsgebäudes bereit. Gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde bestehen quantitative Verbesserungspotenziale der Nahversorgung in Zeuthen. Zudem liegt das Vorhaben im Zentralen Versorgungsbereich für den Einzelhandel bzw. in der Potenzialfläche für Einzelhandel. Im Ortsbereich Miersdorf stehen sonst keine geeigneten oder verfügbaren Flächen zur Verfügung. Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorhaben an diesem Standort: • Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energetische Gestaltung..) • Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im unzerschnittenen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden. • Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend benötigtes, studentisches Wohnen in den Obergeschossen umgesetzt werden. • Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die Versiegelung mit einer kompakten Bauweise reduziert. • Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umliegenden öffentlichen Gebäuden.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Änderung der Planung
B21	Bürger	Ich bin gegen die geplante Bebauung des Grundstückes Dorfstraße 8-11. Die Kubatur des vorgesehenen Gebäudes passt nicht in die Umgebung sowie zum historischen Dorfkern Miersdorf.	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Im Rahmen eines Vororttermins mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden gestalterische oder architektonische Maßnahmen für das Bauvorhaben festgelegt (wie Fassadenfarben und -materialien, Vordachkonstruktionen oder Einfriedungen), welche zu einer Vereinbarkeit der Planung mit dem Baudenkmalschutz führt. Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorhaben an diesem Standort: • Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energetische Gestaltung..) • Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im unzerschnittenen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden. • Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend benötigtes, studentisches Wohnen in den Obergeschossen umgesetzt werden. • Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die Versiegelung mit einer kompakten Bauweise reduziert. • Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umliegenden öffentlichen Gebäuden. Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
B22	Auswirkungen der Planung	Zum vorliegenden Entwurf des B-Plan 142 haben wir folgende Bemerkungen. Er entspricht nicht den von der Gemeindevertretung im Leitbild für Zeuthen fixierten Grundsätzen. Die geplanten Eingriffe in die Natur und auch in das Ortsbild mit vielfältigen negativen Auswirkungen lehnen wir ab. Wir fordern die Erhaltung der letzten großen Zeuthener Feuchtwiese am Jugendclub (Dorfstr. 8-11, 15738 Zeuthen)! Der geplante massige 3-geschossige Baukörper für einen neuen Lebensmittelmarkt inkl. Wohn- und Geschäftsräumen lehnen wir strikt ab. Begründung: 1.) Ökologische Gründe: Zeuthen wird immer mehr zugebaut und zugepflastert. Es gibt kaum noch eine „grüne Lunge“ für Zeuthen. Für die Lebensqualität der Zeuthener Bevölkerung ist die Erhaltung von Feuchtgebieten von entscheidender Bedeutung. Der Lebensraum von Insekten, Vögeln usw. würde immer mehr reduziert. Die Luftqualität vermindert sich durch immer mehr Bebauung, welche auch die Klimaerwärmung erwiesenermaßen verstärkt und beschleunigt. Die Versiegelung der Bodenflächen durch einen großen Parkplatz hat sicher auch negative Auswirkungen auf den Erhalt des Grundwasserspiegels. Dies ist bei der sich abzeichnenden Entwicklung des Wasserhaushaltes in unserem Landstrich unbedingt zu vermeiden. Hier ist auch auf die für Zeuthen noch immer fehlende Ortssatzung zur Beschränkung der Pflasterflächen auf allen Grundstücken zu verweisen. Der Autoverkehr und damit auch Lärm und Abgase haben enorm zugenommen und würden durch den geplanten großen Einkaufsmarkt weiter verstärkt. 2.) Städteplanerische Gründe: Der riesige 3geschossige Baukörper passt nicht in den Miersdorfer Ortskern. Das Bild von mittelalterlicher Feldsteinkirche, Seniorenwohnanlage, Ehrenmal für die gefallenen Soldaten der Roten Armee, 4 Kitas, Bibliothek, Jugendklub und Freiwilliger Feuerwehr würde durch den massigen Baukörper mit großem Parkplatz empfindlich negativ beeinflusst. Der letzte Rest des Dorfkerns würde endgültig zerstört! 3.) Verkehrssicherheitsgründe: Der Liefer- und Kundenverkehr in unmittelbarer Nähe zu den 4 Kitas, dem Jugendclub, der Bibliothek, Kirche und Seniorenanlage machen die Dorfstraße zu einem gefährlichen und unruhigen Ort. Die Zu- und Ausfahrten eines so großen Parkplatzes auf die Landesstraße L402 in Verbindung mit der Aufspaltung der Straße am Dorfanger an dieser Stelle und der gegenüber liegenden Straßeneinmündung bilden ein erhebliches	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Das geschützte Biotop (Feuchtwiese) wird durch das Vorhaben nicht überplant. Im Gegenteil erfolgt durch die Errichtung eines erhöhten Steges als Wegeverbindung nach Norden sogar eine Verbesserung des Schutzes des Biotops gegenüber dem Bestand (willkürliche Trampelpfade). Es wird eine schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt und Festsetzungen getroffen, sodass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden. Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt und die Planung entsprechend angepasst. Im Rahmen eines Vororttermins mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden gestalterische oder architektonische Maßnahmen für das Bauvorhaben festgelegt (wie Fassadenfarben und -materialien, Vordachkonstruktionen oder Einfriedungen), welche zu einer Vereinbarkeit der Planung mit dem Baudenkmalschutz führt. Es wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde Kontakt zum Besitzer des Bestandsgebäudes aufgenommen, doch dieser ist nicht zu einer Modernisierung des Bestandsgebäudes bereit. Gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde bestehen quantitative Verbesserungspotenziale der Nahversorgung in Zeuthen. Zudem liegt das Vorhaben im Zentralen Versorgungsbereich für den Einzelhandel bzw. in der

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Gefährdungspotenzial für alle Verkehrsteilnehmer. Insbesondere ist hier die Sicherheit von Kindern (Schulwegsicherung) sowie Fußgängern und Radfahrern schon jetzt problematisch und würde sich durch das geplante Bauvorhaben weiter verschlechtern. Für die wohnortnahe Versorgung der Miersdorfer Bevölkerung ist der bestehende Edeka-Markt zu ertüchtigen und ggf. zu erweitern. Zielführende Verhandlungen sollten transparent von der Gemeindevertretung begleitet werden. Die Zerstörung vorhandenen Naturraumes durch Ausweisung neuer Bauflächen ist auszuschließen. Für die künftige Nutzung der Fläche des derzeitigen EDEKA-Marktes, d.h. eine Rückgewinnung von Naturraum, fehlt jegliche Aussage im vorliegenden Bebauungsplan. Eine Frage drängt sich in diesem Zusammenhang mit der jetzigen EDEKA-Fläche auf: Seinerzeit wurde der Verbrauchermarkt in der Forstallee als Ausnahme (!) genehmigt, um die Bevölkerungsversorgung zu sichern. Heute wird die Fläche nun als Wohnbaufläche verwertet. Wird auf der alten Edeka-Fläche ähnlich verfahren?	Potenzialfläche für Einzelhandel. Im Ortsbereich Miersdorf stehen sonst keine geeigneten oder verfügbaren Flächen zur Verfügung. Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorhaben an diesem Standort: • Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energetische Gestaltung..) • Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im unzerschnittenen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden. • Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend benötigtes, studentisches Wohnen in den Obergeschossen umgesetzt werden. • Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die Versiegelung mit einer kompakten Bauweise reduziert. • Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umliegenden öffentlichen Gebäuden. Änderung der Planung
B23	Bürger	Bezogen auf das Vorhaben des Neubaus des Edeka-Marktes in Miersdorf auf der Angewiesene möchte ich folgende Stellungnahme abgeben. 1) Der Standort des neuen Marktes wurde aus verkehrsplanerischer Sicht nicht ausreichend eruiert, der heutige Verkehr im Bereich des anvisierten Neubaus durch die 4 Kitas, dem Jugendclub, die Bibliothek, der Feuerwehr sowie des Seniorenheim wurde anscheinend komplett ignoriert. Gerade im Früh- und Nachmittagsverkehr ist heute schon ein erhöhter Verkehr zu beobachten. Wurde dann das Vorhaben durch ein Verkehrsplaner berücksichtigt? Die Aussage im Dokument "https://www.zeuthen.de/vBP-142- Begruendung-pdf-684836.pdf" auf	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Der Umweltbericht, die Biotop- und Artenschutzuntersuchung mit Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß den gesetzlichen Anforderungen erstellt bzw. angepasst.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Seite 9, Kapitel 6.3 gibt dazu nur eine lapidare Stellungnahme, welche suggeriert, dass dies nicht erfolgt ist! 2) Des weiteren muss man sich auch fragen, ob der Ersteller dieses Dokumentes auch geflissentlich gearbeitet hat, wenn der interne Titel des PDF-Files "B-Plan Kastanienallee Dahlewitz" heißt? Auch das Dokument 5-AenderungFNP-Begründung-pdf-684833.pdf trägt den internen Titel "Musterprojekt (Langfassung)"! und auch in dem Dokument fehlt zur Bestandsaufnahme die oben genannten sozialen Einrichtungen. 3) Auch die Aussage in diesem Dokument auf Seite 7 "In der Änderungsfläche selbst liegt das Biotop 0513111, Grünumlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert. Es handelt sich um ein geschütztes, aber gestörtes Biotop." suggeriert, da es gestört ist, kann man es weiter stören, oder? Die weitergehende Aussagen in der Passage sind ebenso nicht nachvollziehbar, eine Aussage zu Regenwassereinfluss fehlt hier komplett! 4) In dem Zusammenhang stellt sich dann auch gleich noch die Frage, wie sieht es mit Radwegen aus? Der geplante Bereich ist neben den Kitas auch ein Bereich, den etliche Schüler aus dem Bereich Miersdorf auf den Weg zur Grundschule am Wald passieren. Der Neubau zieht eher mehr Verkehr an, als der Bereich es verkraftet. 5) Weiterhin bildet dieses Vorhaben leider nicht das wieder, was in den Leitsätzen der Gemeinde Zeuthen zu finden ist, Themen zur Entwicklung des historischen Ortsbildes sowie Klimaschutz. Mit den Neubau würden auch die Themenfelder "Natur- und Klimaschutz" und Klimawandel konträr behandelt. 6) Auch wird mit den Neubau auch eine weitere Ruine, der derzeitige Edeka-Markt dann bleiben, warum wird der Standort nicht weiterentwickelt, ausreichend Möglichkeiten zur Weiterentwicklung gäbe es ja. Daher lehne ich den Neubau des Edeka-Marktes grundsätzlich ab.	In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Das geschützte Biotop (Feuchtwiese) wird durch das Vorhaben nicht überplant. Im Gegenteil erfolgt durch die Errichtung eines erhöhten Steges als Wegeverbindung nach Norden sogar eine Verbesserung des Schutzes des Biotops gegenüber dem Bestand (willkürliche Trampelpfade). Die Licht-Leitlinie wird im Rahmen des Durchführungsvertrag beachtet. Es wird eine schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt und Festsetzungen getroffen, sodass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden. Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt und die Planung entsprechend angepasst. Im Rahmen eines Vororttermins mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden gestalterische oder architektonische Maßnahmen für das Bauvorhaben festgelegt (wie Fassadenfarben und -materialien, Vordachkonstruktionen oder Einfriedungen), welche zu einer Vereinbarkeit der Planung mit dem Baudenkmalschutz führt. Es wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde Kontakt zum Besitzer des Bestandsgebäudes aufgenommen, doch dieser ist nicht zu einer Modernisierung des Bestandsgebäudes bereit. Gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde bestehen quantitative Verbesserungspotenziale der Nahversorgung in Zeuthen. Zudem liegt das Vorhaben im Zentralen Versorgungsbereich für den Einzelhandel bzw. in der Potenzialfläche für Einzelhandel. Im Ortsbereich Miersdorf

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			stehen sonst keine geeigneten oder verfügbaren Flächen zur Verfügung. Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorhaben an diesem Standort: • Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energetische Gestaltung..) • Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im unzerschnittenen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden. • Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend benötigtes, studentisches Wohnen in den Obergeschossen umgesetzt werden. • Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die Versiegelung mit einer kompakten Bauweise reduziert. • Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umliegenden öffentlichen Gebäuden. Änderung der Planung
B24	Erforderlichkeit der Planung	Ich möchte meine ABLEHNUNG äußern. Zu einen passt das Vorhaben in keinster Weise zum Ortskern Miersdorf und zum anderen ist in wenigen Kilometern Entfernung (Schulzendorf) ein sehr großer EDEKA- Markt vorhanden, der wohl allen Bedürfnissen gerecht wird. Im Übrigen sollte man sich ggf. mal in Friedersdorf den EDEKA- Markt ansehen. Dieser hat eine ähnliche Größe wie der in Miersdorf vorhandene EDEKA- Markt und dort klagt man überhaupt nicht. Ich sehe auch nicht, dass der vorhandene Markt durch die Kunden überfrequentiert ist; also ist noch Kapazität nach oben.....	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Der Umweltbericht, die Biotop- und Artenschutzuntersuchung mit Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß den gesetzlichen Anforderungen erstellt bzw. angepasst. In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Der Eingriff in die Natur und in das Ortsbild wird aus meiner Sicht gravierend sein; auch wenn der Investor (natürlich!!!) etwas anderes behauptet. Lasst den Platz frei für Zirkus, Hüpfburg usw. .	diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Das geschützte Biotop (Feuchtwiese) wird durch das Vorhaben nicht überplant. Im Gegenteil erfolgt durch die Errichtung eines erhöhten Steges als Wegeverbindung nach Norden sogar eine Verbesserung des Schutzes des Biotops gegenüber dem Bestand (willkürliche Trampelpfade). Im Rahmen eines Vororttermins mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden gestalterische oder architektonische Maßnahmen für das Bauvorhaben festgelegt (wie Fassadenfarben und -materialien, Vordachkonstruktionen oder Einfriedungen), welche zu einer Vereinbarkeit der Planung mit dem Baudenkmalschutz führt. Es wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde Kontakt zum Besitzer des Bestandsgebäudes aufgenommen, doch dieser ist nicht zu einer Modernisierung des Bestandsgebäudes bereit. Gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde bestehen quantitative Verbesserungspotenziale der Nahversorgung in Zeuthen. Zudem liegt das Vorhaben im Zentralen Versorgungsbereich für den Einzelhandel bzw. in der Potenzialfläche für Einzelhandel. Im Ortsbereich Miersdorf stehen sonst keine geeigneten oder verfügbaren Flächen zur Verfügung. Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorhaben an diesem Standort: • Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energetische Gestaltung..) • Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			unzerschnittenen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden. • Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend benötigtes, studentisches Wohnen in den Obergeschossen umgesetzt werden. • Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die Versiegelung mit einer kompakten Bauweise reduziert. • Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umliegenden öffentlichen Gebäuden. Der Zirkus kann auch an anderen Orten im Gemeindegebiet (z.B. auf der angrenzenden Festwiese) veranstaltet werden. Änderung der Planung
B25	Auswirkungen der Planung	Ich bin mit dem Bauvorhaben neuer EDEKA Markt auf der Angerwiese überhaupt nicht einverstanden. Da ich selbst am historischen Miersdorfer Dorfanger wohne, fühle ich mich auch besonders von diesem Bebauungsplan des neuen EDEKA Markt betroffen. Die Zunahme des Verkehrs rund um den Dorfanger macht mir Sorgen. Zumal hier mehrere Kitas, Jugendclub und Bibliothek ansässig sind. Die Zunahme des Verkehrs birgt somit zusätzliche Unfallgefahren, die Erhöhung des Lärms und der Emissionen. Es könnte auch zu einer Beeinträchtigung der Einsatzbereitschaft von der ansässigen Feuerwehr und der Notfallversorgung kommen. Mit der überdimensionierten Bebauung fällt auch das aufgelockerte Ortsbild weg. Zudem wird der Raum für Erholung weniger. Der Abfluss von Regenwasser durch Versiegelung des Bodens wird behindert oder fällt gänzlich weg. Gerade in diesen regenarmen Zeiten. Ich bitte Sie, dieses Bauvorhaben neuer EDEKA Markt auf der Angerwiese nochmals zu überdenken. Wieso wird der alte EDEKA Markt nicht saniert. Wieso ist das keine Option? Und was würde auf dem Gelände des alten Marktes passieren? Diese Fläche ist ja schon versiegelt. Leerstand sieht ja auch nicht besonders hübsch aus.	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Das geschützte Biotop (Feuchtwiese) wird durch das Vorhaben nicht überplant. Im Gegenteil erfolgt durch die Errichtung eines erhöhten Steges als Wegeverbindung nach Norden sogar eine Verbesserung des Schutzes des Biotops gegenüber dem Bestand (willkürliche Trampelpfade). Es wird eine schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt und Festsetzungen getroffen, sodass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt und die Planung entsprechend angepasst. Im Rahmen eines Vororttermins mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden gestalterische oder architektonische Maßnahmen für das Bauvorhaben festgelegt (wie Fassadenfarben und -materialien, Vordachkonstruktionen oder Einfriedungen), welche zu einer Vereinbarkeit der Planung mit dem Baudenkmalschutz führt. Es wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde Kontakt zum Besitzer des Bestandsgebäudes aufgenommen, doch dieser ist nicht zu einer Modernisierung des Bestandsgebäudes bereit. Gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde bestehen quantitative Verbesserungspotenziale der Nahversorgung in Zeuthen. Zudem liegt das Vorhaben im Zentralen Versorgungsbereich für den Einzelhandel bzw. in der Potenzialfläche für Einzelhandel. Im Ortsbereich Miersdorf stehen sonst keine geeigneten oder verfügbaren Flächen zur Verfügung. Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorhaben an diesem Standort: • Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energetische Gestaltung..) • Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im unzerschnittenen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden. • Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend benötigtes, studentisches Wohnen in den Obergeschoss umgesetzt werden.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			- Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die Versiegelung mit einer kompakten Bauweise reduziert. - Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umliegenden öffentlichen Gebäuden. Änderung der Planung
B26	Hinweise	Bitte nehmen Sie meine Einlassung zum oben genannten B Plan 142 entgegen. - Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf der angrenzenden Grünfläche - Aufhebung des Schutzstatus der Grünfläche, da es sich nicht um ein besonders schutzbedürftiges Biotop handelt. - Beseitigung des Entwässerungsgrabens, da keine Entwässerung mehr erfolgt eine Umnutzung in eine Versickerungsmulde wäre denkbar - Sanierung der Mittelpromenade und Weiterführung zum Marktparkplatz - Erstellung eines Wasserdurchlässigen Parkplatzbelages - Verlegung der Busshaltstellen vor das Ehrenmahl, außerhalb des Durchgangsverkehrs. Auf der Gegenüber liegenden Seite ebenfalls. - Vorschlag zur Grünfläche, Aufbau einer Streuobstwiese, zu den Grundstücken hin eine Heckenbepflanzung.	Die grundsätzliche <u>Zustimmung</u> zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Der Wunsch nach einer Umverlegung der Bushaltestelle wird zur Kenntnis genommen. Dies wäre aber außerhalb des Bebauungsplan-Verfahrens zu betrachten. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Feuchtwiese und der Graben aufgrund (derzeit) geringer Wasserstände nicht die eigentliche Funktion erfüllen. Eine Beseitigung dieser Grünstrukturen sowie das Anlegen einer Streuobstwiese können nicht berücksichtigt werden. Die Anregung der Sanierung der Mittelpromenade und Weiterführung zum Marktparkplatz kann nicht berücksichtigt werden. Aufgrund möglicher Überfahrungen der Stellplatzflächen durch Schwerlastverkehr und damit verbundenen Absenkungen bei wasserdurchlässigen Belägen kann dies nicht umgesetzt werden. Zudem erhöhen wasserdurchlässige Beläge deutlich die Immissionsbelastung (z.B. beim Schieben der Einkaufswagen über Rasengittersteine). Das anfallende Niederschlagswasser soll gefiltert in die Feuchtwiese eingeleitet werden. Änderung der Planung
B27	Auswirkungen der Planung und Erforderlichkeit	Online-Petition Der NABU Zeuthen ruft alle Zeuthener ab 16 Jahren auf, ihre folgenden Forderungen mit ihrer Unterschrift zu unterstützen und einen Edeka-Neubau dort zu verhindern! • Kein Gebäuderiese auf der Angerwiese!	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		• Wir fordern die Erhaltung der letzten großen Feuchtwiese am Jugendclub (Dorfstr. 8-11, 15738 Zeuthen)! • Den geplanten 3-geschössigen Baukörper für einen neuen Lebensmittelmarkt inkl. Wohn- und Geschäftsräumen lehnen wir ab. • Der Liefer- und Kundenverkehr in unmittelbarer Nähe zu 4 Kitas, dem Jugendclub, Bibliothek, Kirche und Seniorenheim machen die Dorfstrasse zu einem gefährlichen und unruhigen Ort. • Die behutsame Sanierung/Modernisierung und ggf. Erweiterung des bestehenden EDEKA - Marktes muss prioritär verfolgt werden. Begründung: • Die Feucht- und Festwiese stellt ein Biotop dar, welches einen enormen Wert für Klima und Gesundheit hat (Kühleffekt, Wasserspeicher, schützenswerte Tier- und Pflanzenarten)! • Wir müssen die wenigen freien Flächen bewahren - für die Tiere und als Freiraum zum Spielen und Erholen für unsere Kinder und uns selbst! • Natur bedeutet Lebensqualität! • Die Versorgung ist durch vorhandene Märkte ausreichend gesichert (Edeka Zeuthen, Edeka Schulzendorf, Rewe Zeuthen, Rewe Wildau, Lidl Wildau, Netto Zeuthen, A10 Center Wildau). • Man sollte erhalten und nicht unnötig zerstören was später so nicht bzw. nur mit viel Geld und Mühe wiederhergestellt werden kann! • Als vorübergehender Standort für den Zirkus oä. ist die Wiese ebenfalls von Bedeutung. • Der Bau von weiterem Wohnraum verschärft die problematische Situation der nicht ausreichend vorhandenen Infrastruktur (Kita, Schule usw.). 300 Unterzeichnenden	diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Das geschützte Biotop (Feuchtwiese) wird durch das Vorhaben nicht überplant. Im Gegenteil erfolgt durch die Errichtung eines erhöhten Steges als Wegeverbindung nach Norden sogar eine Verbesserung des Schutzes des Biotops gegenüber dem Bestand (willkürliche Trampelpfade). Es wird eine schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt und Festsetzungen getroffen, sodass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden. Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt und die Planung entsprechend angepasst. Es wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde Kontakt zum Besitzer des Bestandsgebäudes aufgenommen, doch dieser ist nicht zu einer Modernisierung des Bestandsgebäudes bereit. Gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde bestehen quantitative Verbesserungspotenziale der Nahversorgung in Zeuthen. Zudem liegt das Vorhaben im Zentralen Versorgungsbereich für den Einzelhandel bzw. in der Potenzialfläche für Einzelhandel. Im Ortsbereich Miersdorf stehen sonst keine geeigneten oder verfügbaren Flächen zur Verfügung. Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorhaben an diesem Standort: • Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energetische Gestaltung..) • Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			unzerschnittenen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden. • Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend benötigtes, studentisches Wohnen in den Obergeschossen umgesetzt werden. • Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die Versiegelung mit einer kompakten Bauweise reduziert. • Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umliegenden öffentlichen Gebäuden. Der Zirkus kann auch an anderen Orten im Gemeindegebiet (z.B. auf der angrenzenden Festwiese) veranstaltet werden. Änderung der Planung
B28	Auswirkungen der Planung	Nachdem ich mir die zum Thema von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen angesehen habe, bin ich zu der Überzeugung gelangt, dass die tatsächliche Durchführung des geplanten Vorhabens irreparablen Schaden anrichten würde und spreche mich hiermit aus mehreren Gründen vehement dagegen aus. 1. Die Angerwiese im Miersdorfer Ortskern ist ein wertvoller und schützenswerter Freiraum (siehe Leitbild für Zeuthen) in unserem Miersdorfer Zentrum, der vielseitige Funktionen erfüllt, von denen hier einige beispielhaft angeführt werden: 1a. Funktion Erhalt und Förderung der Artenvielfalt. Die Angerwiese ist nach meinem eigenen Augenschein Lebensraum für viele Pflanzen- und Tierarten, darunter geschützte Arten wie Fledermäuse und Erdkröten. Ich konnte nicht feststellen, dass bisher hierzu eine fachgerechte Untersuchung und Kartierung erfolgt ist, wie im Vorentwurf des B-Planes gefordert wurde. Dies ist meines Erachtens zwingend erforderlich, um eine fundierte Entscheidung über Baumaßnahmen treffen zu können. 1b. Funktion Mikroklima. Die große Grünfläche im Ortskern sorgt für Regulation von Temperatur und Luftfeuchtigkeit, was unsere Lebensqualität im immer stärker bebauten und befahrenen Zeuthen erheblich positiv beeinflusst. 1c. Funktion Bewahrung Schutzgüter, hier Boden. Die Angerwiese hat einen zumindest zum Teil torfigen Untergrund. Zwischenzeitlich wurde viel bekannt über die Bedeutung von Mooren. Wir haben hier zwar kein Niedermoor (mehr), aber der sinnvolle	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Der Umweltbericht, die Biotop- und Artenschutzuntersuchung mit Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß den gesetzlichen Anforderungen erstellt bzw. angepasst. In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Das geschützte Biotop (Feuchtwiese) wird durch das Vorhaben nicht überplant. Im Gegenteil erfolgt durch die Errichtung eines erhöhten Steges als Wegeverbindung nach

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		klimaschützende Weg würde nun eher über eine Vernässung als über eine Trockenlegung und Bebauung führen. Derzeit gibt es Fördermittel dafür und es wäre m.E. deutlich zukunftssträchtiger, hier mit aller Kraft für ein intaktes Biotop zu sorgen. 1d. Funktion Bewahrung Schutzgüter, hier Grundwasser. Die Angerwiese ist unverzichtbar als offene Versickerungsfläche, da in unserer Region vergleichsweise wenig Niederschlag fällt, den es gilt, nicht über die Kanalisation „verschwinden“ zu lassen, sondern möglichst für den Naturerhalt vor Ort zu binden. 1e. Funktion historisches Ortsbild. Die Angerwiese ist Teil der Geschichte unseres Ortes und hat große Bedeutung für die Präsenz des dörflichen gewachsenen Ortsbildes (siehe Leitbild für Zeuthen). Sie hebt unsere schöne Dorfkirche aus dem 14. Jahrhundert sowie die weiteren historischen Gebäude wie das ehemalige als denkmalwürdig eingestufte Tagelöhnerhaus, die frühere Schule, das ehemalige Gutsverwalterhaus und auch den Denkmalskomplex bis hin zum früheren Rathaus hervor. Dieses Ensemble ist auch zunehmend von touristischem Interesse. 2. Ein weiterer Punkt, der mich beim Studium der Unterlagen bewegt, ist die zu befürchtende Verschlechterung der Verkehrssituation im Miersdorfer Ortskern. Die zu erwartende Zunahme des Fahrzeugverkehrs bei Realisierung des Projektes und die Verlagerung eines entstehenden Verkehrsknotens dicht vor die Dorfkirche, zwischen Kitas, Bibliothek, Jugendclub spricht keineswegs für die angestrebte Verkehrsberuhigung und behutsame Entwicklung (siehe Leitbild für Zeuthen). Selbst wenn einzelne Zirkuswagen für den Aufbau des gegenwärtig gastierenden Zirkus‘ auf die Wiese abbiegen, entsteht erheblicher Rückstau in beide Richtungen (beobachtet am 13.6.23). Bei zunehmendem Verkehr an dieser Stelle ist mit Verkehrsbehinderungen und Emissionen unerwünschten Ausmaßes zu rechnen. 3. Versorgungslage Einzelhandel. Nach meiner Kenntnis endet der Mietvertrag für den jetzigen Edeka-Markt in etwa 3 Jahren und an dem bestehenden Markt sind wohl in absehbarer Zeit Sanierungsmaßnahmen erforderlich. 3a. Bedarfsprüfung. Ist nachgewiesen worden, ob für einen Einkaufsmarkt der geplanten Größenordnung ein entsprechender Bedarf vorhanden ist? Dazu habe ich keinen Hinweis in den Unterlagen gefunden. Die Versorgungssituation in Zeuthen schätze ich als absolut ausreichend ein, zumal die umliegenden Gemeinden ebenfalls große Einkaufsmärkte haben. Da stellt sich mir eher die Frage nach der Optimierung des ÖPNV, um die Einkaufsmöglichkeiten bequem und ökologisch sinnvoll erreichen zu können. 3b. Standortprüfung. Bevor über die weitere Versiegelung von Flächen entschieden werden kann, ist meiner Meinung nach die Prüfung der Nutzung bestehender Flächen zwingend erforderlich. Die Fläche des ehemaligen NP/Schlecker-Marktes ist ohne sichtbare	Norden sogar eine Verbesserung des Schutzes des Biotops gegenüber dem Bestand (willkürliche Trampelpfade). Es wird eine schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt und Festsetzungen getroffen, sodass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden. Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt und die Planung entsprechend angepasst. Im Rahmen eines Vororttermins mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden gestalterische oder architektonische Maßnahmen für das Bauvorhaben festgelegt (wie Fassadenfarben und -materialien, Vordachkonstruktionen oder Einfriedungen), welche zu einer Vereinbarkeit der Planung mit dem Baudenkmalschutz führt. Es wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde Kontakt zum Besitzer des Bestandsgebäudes aufgenommen, doch dieser ist nicht zu einer Modernisierung des Bestandsgebäudes bereit. Gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde bestehen quantitative Verbesserungspotenziale der Nahversorgung in Zeuthen. Zudem liegt das Vorhaben im Zentralen Versorgungsbereich für den Einzelhandel bzw. in der Potenzialfläche für Einzelhandel. Im Ortsbereich Miersdorf stehen sonst keine geeigneten oder verfügbaren Flächen zur Verfügung. Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorhaben an diesem Standort: • Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energetische Gestaltung..) • Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Entwicklung. Gibt es dort oder anderswo Möglichkeiten, ggf. notwendige Versorgungseinrichtungen zu schaffen? Kann der Mietvertrag des jetzigen EDEKA verlängert werden? Kann vielleicht der Getränketeil von Edeka in ein Gebäude am vorhandenen Standort ausgelagert (ehemaliger Blumenladen) und der bestehende Markt saniert werden, so dass die vom Betreiber gewünschte Sortimentserweiterung realisiert werden kann? Sehr geehrte Damen und Herren unserer Gemeindevertretung, wir Zeuthener Bürgerinnen und Bürger haben Ihnen unser Vertrauen ausgesprochen und ich bin der Auffassung, dass es ein Gebot verantwortungsvollen Handelns in unser aller Interesse ist, alle Aspekte noch einmal genau zu überdenken und abzuwägen, um eine glückliches und lebenswertes Miteinander zu gestalten.	unzerschnittenen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden. • Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend benötigtes, studentisches Wohnen in den Obergeschossen umgesetzt werden. • Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die Versiegelung mit einer kompakten Bauweise reduziert. • Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umliegenden öffentlichen Gebäuden. Änderung der Planung
B29	Bürger	[Wir] möchten gegen den Neubau von Edeka aussprechen derweil zu gross und nicht geeignet an diesem Standort . Haben Enkel der in den Kindergarten geht und möchten durch das grosse Verkehrsaufkommen diesen nicht gefährden. Ferner sollte Natur erhalten bleiben für unsere Nachwelt . Herrn (...) von den Grünen hat meine Person dieses Thema schon besprochen und meine Meinung kund getan . Ergo strikte Ablehnung dieses Vorhabens wollen Wir sagen .	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt und die Planung entsprechend angepasst. Im Rahmen eines Vororttermins mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden gestalterische oder architektonische Maßnahmen für das Bauvorhaben festgelegt (wie Fassadenfarben und -materialien, Vordachkonstruktionen oder Einfriedungen), welche zu einer Vereinbarkeit der Planung mit dem Baudenkmalschutz führt. Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorhaben an diesem Standort:

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			• Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energetische Gestaltung..) • Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im unzerschnittenen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden. • Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend benötigtes, studentisches Wohnen in den Obergeschossen umgesetzt werden. • Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die Versiegelung mit einer kompakten Bauweise reduziert. • Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umliegenden öffentlichen Gebäuden. Änderung der Planung
B30	Erforderlichkeit und Auswirkungen der Planung	Wir sprechen uns GEGEN den o. g. Bebauungsplan aus. Eine neue Sonderbaufläche zur Errichtung eines neuen EDEKA-Marktes mit Verlade-rampe, zweigeschossigen Wohn- und Bürotraktes sowie 90 Parkplätzen ist nicht zeitgemäß und ökologisch völlig ungeeignet. Es sollen der Natur über 2000qm Boden entzogen werden. Entgegen dem „Leitbild für Zeuthen „ sind folgende negative Auswirkungen zu berücksichtigen: • Zunehmende Verkehrsgefährdung des gegenwärtig schon stark frequentierten Dorfkerns von Miersdorf • Erheblicher Eingriff und Störung des Ortsbildes • Verlust von Naturflächen • Beeinträchtigung von Flora und Fauna durch Versiegelung von Bodenflächen usw. Die weitere Nutzung des bisherigen (völlig ausreichenden) EDEKA-Marktes ist in keiner Weise geregelt-	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Der Umweltbericht, die Biotop- und Artenschutzuntersuchung mit Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß den gesetzlichen Anforderungen erstellt bzw. angepasst. In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Eine neue Investruine würde entstehen. Es gab und gibt schon genug Investruinen in Miersdorf • Gelände des ehemaligen Penny Marktes in der Forstallee- bis heute nicht bebaut und damals völlig fehlgeplant , • Bauvorhaben Wohn- und Bürofläche Dorfstr. 35 – bis heute ein Schandfleck. Wollen wir das ? NEIN	Das geschützte Biotop (Feuchtwiese) wird durch das Vorhaben nicht überplant. Im Gegenteil erfolgt durch die Errichtung eines erhöhten Steges als Wegeverbindung nach Norden sogar eine Verbesserung des Schutzes des Biotops gegenüber dem Bestand (willkürliche Trampelpfade). Es wird eine schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt und Festsetzungen getroffen, sodass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden. Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt und die Planung entsprechend angepasst. Es wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde Kontakt zum Besitzer des Bestandsgebäudes aufgenommen, doch dieser ist nicht zu einer Modernisierung des Bestandsgebäudes bereit. Gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde bestehen quantitative Verbesserungspotenziale der Nahversorgung in Zeuthen. Zudem liegt das Vorhaben im Zentralen Versorgungsbereich für den Einzelhandel bzw. in der Potenzialfläche für Einzelhandel. Im Ortsbereich Miersdorf stehen sonst keine geeigneten oder verfügbaren Flächen zur Verfügung. Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorhaben an diesem Standort: • Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energetische Gestaltung..) • Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im unzerschnittenen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden. • Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			benötigtes, studentisches Wohnen in den Obergeschossen umgesetzt werden. - Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die Versiegelung mit einer kompakten Bauweise reduziert. - Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umliegenden öffentlichen Gebäuden. Änderung der Planung
B31	Auswirkungen der Planung	Nach Einsicht in die Unterlagen zum oben genannten Bebauungsplan möchte ich meine Ablehnung des Bauvorhabens wie folgt begründen: A. Natur und Landschaftsbild Das geplante „Wohn- und Geschäftshaus“ soll eine Tiefgarage (54 Stellplätze) einen großflächigen EDEKA-Markt, zwei zusätzliche Vollgeschosse für Wohn- und Büronutzung sowie eine dreistellige Anzahl von Stellplätzen im östlichen Teil des Grundstücks vorsehen. Das Bauvorhaben passt sich aus städtebaulicher Sicht nicht in die ortsübliche Bebauung des bisherigen Dorfangers mit prägender alter Dorfkirche ein. Die historisch wahrnehmbare „Keimzelle der Besiedelung“ des Ortsteils Miersdorf wird durch die Gesamthöhe und Ausdehnung des geplanten Bauvorhabens inkl. der Versiegelung für Zufahrten und Stellplätze stark beeinträchtigt. B. Verkehrserschließung Die Verkehrserschließung des Plangebietes über die Landesstraße L 402 im Bereich des alten Dorfangers um die Kirche herum, wird als hoch problematisch wahrgenommen. Die bisher nur informell mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmte Ein- und Ausfahrt für das Bauvorhaben trifft schon heute auf erhebliche Verkehrsströme aus PKW, LKW und ÖPNV-Bussen aus Richtung Schulzendorf und A 113/BER. Die Verkehrsanbindung des Bauvorhabens hinter der Engstelle des Dorfangers und die zusätzliche tägliche Verkehrszunahme im dreistelligen Bereich, sind nicht mehr verträglich und erhöhen die Unfallwahrscheinlichkeit. Der geplante Standort für das Bauvorhaben ist aktuell von 4 Kiten, der öffentlichen Bibliothek gegenüber, dem westlich angrenzenden Jugendclub sowie östlich und nördlich durch Einfamilienhäuser geprägt.	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Der Umweltbericht, die Biotop- und Artenschutzuntersuchung mit Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß den gesetzlichen Anforderungen erstellt bzw. angepasst. In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Das geschützte Biotop (Feuchtwiese) wird durch das Vorhaben nicht überplant. Im Gegenteil erfolgt durch die Errichtung eines erhöhten Steges als Wegeverbindung nach Norden sogar eine Verbesserung des Schutzes des Biotops gegenüber dem Bestand (willkürliche Trampelpfade). Im Rahmen der Baugenehmigung wird eine detaillierte Ausführungsplanung von Fachingenieuren erarbeitet und der Fachbehörde vorgelegt. Diese beinhaltet auch den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswassers unter Beachtung der bodenspezifischen Versickerungswerte. Dabei wird nachgewiesen, das Gebäude im Umfeld

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Die sozialen Einrichtungen der Gemeinde erzeugen zu bestimmten Tageszeiten viel Besucherverkehr mit PKW, Zweirädern und Lastenfahrrädern. Der Bereich um den Dorfanger an der Kirche ist zur Lärminderung und zur Sicherheit für die dort betreuten Kinder von 06.00 bis 18.00 Uhr mit einer 30 km-Regelung versehen. Der neue Liefer- und Besucherverkehr für das Bauvorhaben würde die Sicherheit für unsere Kleinsten verringern und den allgemeinen Verkehrslärm für alle verstärken. C. Kleinklima Die letzte größere unbebaute Wiesenfläche bildet in Verbindung mit der daneben befindlichen „Festwiese“ eine wichtige Kaltluftschneise im bebauten Umfeld von Miersdorf. Sie ist unter dem Aspekt zunehmender Trocken- und Hitzeperioden im Frühjahr und Sommer, bereits ein wirksamer Baustein für den Kleinklimaschutz und die nötige Klimafolgenanpassung in Zeuthen. Sie ist als wichtiger Wert für die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden der Bürgerinnen und Bürger dieser Gemeinde ohne Versiegelung zu bewahren. Sie schützt die nachgelagerte angrenzende Biotoppotentialfläche bzw. das Bruchwaldrelikt im Nordosten sowie die Streuobstwiese im Osten und trägt ihren Teil zur Wasserhaltung vor Ort und zur Neubildung von Grundwasser bei. D. Regenwassermanagement und Grundwasserschutz Im Rahmen der Vorbereitungen auf grundsätzlich wasserärmere Zeiten, durchsetzt mit lokalen Starkregenereignissen, muss der Umgang mit Wasser in Zukunft viel überlegter geregelt werden. Der Bau einer Tiefgarage erfordert Wasserhaltungsmaßnahmen und hat wahrscheinliche Auswirkungen auf noch wirksame Feuchtgebiete in unmittelbarer Nähe. Es gibt seitens des Vorhabenträgers keine Einschätzungen zu Folgen in der Bauphase und darüber hinaus. Die mehrere Meter dicke Aufschüttung im Gelände zur Herstellung eines Planums und Ausgleich der Höhendifferenz, hat ebenfalls Auswirkungen auf die Wasserspeicherefunktion des Gesamtgeländes. Auch hier gibt es keine fachlich fundierten Abschätzungen zu den Folgen und nötigen Kompensationsmaßnahmen. E. Bodenschutz Die obere Schicht des Bodens ist unermesslich artenreich und sie ermöglicht im Ergebnis auch uns Menschen das Überleben auf dieser Erde. Dementsprechend stellt die Erhaltung des Oberbodens ein wichtiges Schutzgut dar. Es wird seitens des Vorhabenträgers nicht ausreichend dargelegt, wie die großflächige Versiegelung und damit Zerstörung dieses Schutzgutes begrenzt und zusätzlich ausgeglichen werden soll.	nicht beeinträchtigt werden. Das entspricht den gesetzlichen Anforderungen zum Erhalt der Baugenehmigung. Nach derzeitigem Stand ist eine Filterung des anfallenden Niederschlagswasser von den Bauflächen und Ableitung in die angrenzende Feuchtwiese geplant. Dadurch würde im Übrigen der Biotopcharakter der derzeit häufig trockenen liegenden Feuchtwiese verbessert werden. Gegebenenfalls können ergänzend auch technische Vorrichtungen zur Regenwasserrückhaltung eingesetzt werden. Es wird eine schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt und Festsetzungen getroffen, sodass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden. Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt und die Planung entsprechend angepasst. Im Rahmen eines Vororttermins mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden gestalterische oder architektonische Maßnahmen für das Bauvorhaben festgelegt (wie Fassadenfarben und -materialien, Vordachkonstruktionen oder Einfriedungen), welche zu einer Vereinbarkeit der Planung mit dem Baudenkmalschutz führt. Es wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde Kontakt zum Besitzer des Bestandsgebäudes aufgenommen, doch dieser ist nicht zu einer Modernisierung des Bestandsgebäudes bereit. Gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde bestehen quantitative Verbesserungspotenziale der Nahversorgung in Zeuthen. Zudem liegt das Vorhaben im Zentralen Versorgungsbereich für den Einzelhandel bzw. in der Potenzialfläche für Einzelhandel. Im Ortsbereich Miersdorf stehen sonst keine geeigneten oder verfügbaren Flächen zur Verfügung. Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorhaben an diesem Standort:

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Im Bereich des Plangebietes könnten sich Bodendenkmale aus früherer Besiedelungszeit befinden. F. Naturhaushalt Das Schutzgut Naturhaushalt sollte im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit und das Wirkungsgefüge und die einzelnen Bestandteile wie Boden, Wasser Luft und Klima betrachtet werden. Dazu ist in den Ausführungen des Vorhabenträgers kaum etwas zu lesen. Insbesondere zum Naturschutz und den Tieren und Pflanzen gibt es keine Ausführungen, die auch nur annähernd einer Umweltprüfung gerecht werden können. Hier wird auf die fachlich sehr versierte Einlassung des NABU RV Dahmeland vom 04.12.2022 an den Bürgermeister, das Fachamt und den Umweltausschuss der Gemeinde Zeuthen verwiesen. Den dort unter dem Kapitel -Besonderer Artenschutz gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG- und der -Erwiderung auf Ziffer 2.5 Natur, Landschaft, Umwelt- der Begründung des Vorhabenträgers, getroffenen Aussagen und Forderungen schließe ich mich vollumfänglich an. G. Bauleitplanung nach Baugesetzbuch im Regelverfahren Die Gemeinde hat am 22.06.2021 durch Beschluss der Gemeindevertretung die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes (kurz vBP) Nr. 142 unter Anwendung der Vorschriften des § 12 BauGB im Regelverfahren gefasst. Dann greift aus meiner Sicht der § 2 Absatz 4 des BauBG. Demzufolge hat eine Umweltprüfung (inkl. Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Prüfung) zu erfolgen, die im Umfang und Detaillierungsgrad für die Belange der Abwägung und rechtssicheren Festsetzung des B-Planes erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist also schon in der Abwägung zu berücksichtigen. Nach BauGB sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Diesen gesetzlichen Anforderungen entspricht bisher bis heute keine im Rahmen dieses vBP vorgelegte Unterlage des Vorhabenträgers. Entsprechend hätte der beschriebene Umweltbericht schon bis der ersten Beschlussfassung der Gemeindevertretung zur Aufstellung des vBP vom 22.06.2021 vorliegen müssen. Der Umweltbericht liegt in der erforderlichen Qualität bis heute nicht vor.	• Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energetische Gestaltung..) • Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im unzerschnittenen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden. • Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend benötigtes, studentisches Wohnen in den Obergeschossen umgesetzt werden. • Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die Versiegelung mit einer kompakten Bauweise reduziert. • Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umliegenden öffentlichen Gebäuden. Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Dementsprechend hat auch der Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.02.2023 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB, sowie zur 5. Änderung des FNP der Gemeinde Zeuthen einen eklatanten Rechtsmangel. Beide gefassten Beschlüsse der Gemeindevertretung sind nach meiner Auffassung infolge der rechtlich geforderten und nicht vorliegenden Umweltprüfung nicht rechtswirksam zustande gekommen. Entsprechend kann ich mich bei meiner Stellungnahme auf einen qualitativ angemessenen Umweltbericht nicht beziehen, da leider keiner vorliegt. Das Verfahren ist wegen eines nicht behebbaren Rechtsmangels zu beenden und komplett neu aufzusetzen, wenn der erforderliche Umweltbericht vorgelegt werden kann! H. Festsetzung eines Sondergebietes nach BauNVO Es wurde vom Vorhabenträger nicht dargelegt, warum sein Bauvorhaben nach § 11 Abs. 6 und 7 im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild und das Schutzgut Naturhaushalt eine nur unwesentliche Beeinträchtigung von Schutzgütern auslösen wird. Nach den vorliegenden Planungen dürfte vom Gegenteil auszugehen sein. Ich bitte Sie, diese Stellungnahme in die Auswertung und Abwägung mit einzubeziehen und in der Folge insbesondere die Folgen einer zweimaligen Beschlussfassung ohne angemessene Umweltprüfung im Regelverfahren einer Bauleitplanung rechtlich auszuwerten.	
B32	Auswirkungen der Planung	Einwand/Einspruch gegen 3 Vollgeschossiger Edeka-Neubau auf Angerwiese in Miersdorf/Zeuthen 1. Gegen Versiegelung der letzten Feuchtwiese in Zeuthen/Miersdorf. 2. Ortsuntypische und überdimensionierte Bebauung auf der Angerwiese mit gleichzeitiger starker Zunahme des Verkehrs in der Dorfmitte, Behinderung der öffentlichen Zeuthener Einrichtungen. Zerstörung der Vielfalt an Lebewesen auf der Feuchtwiese. 3. Gegen eine weitere Ampelregelung um Abbiegeverkehr zum neuen Edeka-Markt zu regulieren. 4. Vorhandenes Ortsbild wird durch Massivbau zerstört. 5. Gemeinde spricht ständig über den Schutz der Natur, wenn es um Profit und Steuern geht, dann wird dagegen gearbeitet. 6. Was passiert mit alten Edeka-Markt?? 7. Versorgung durch alten Edeka-Markt war für die Zeuthener Bürger über die Jahre völlig ausreichend. Klagen sind nicht erkennbar gewesen.	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Das geschützte Biotop (Feuchtwiese) wird durch das Vorhaben nicht überplant. Im Gegenteil erfolgt durch die Errichtung eines erhöhten Steges als Wegeverbindung nach Norden sogar eine Verbesserung des Schutzes des Biotops gegenüber dem Bestand (willkürliche Trampelpfade). Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt und die Planung entsprechend angepasst.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		8. Mietvertrag muss vorrangig verlängert werden mit gleichzeitiger Investition in das Gebäude. Ich bitte um Bearbeitung und um eine Rückantwort.	Im Rahmen eines Vororttermins mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden gestalterische oder architektonische Maßnahmen für das Bauvorhaben festgelegt (wie Fassadenfarben und -materialien, Vordachkonstruktionen oder Einfriedungen), welche zu einer Vereinbarkeit der Planung mit dem Baudenkmalschutz führt. Es wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde Kontakt zum Besitzer des Bestandsgebäudes aufgenommen, doch dieser ist nicht zu einer Modernisierung des Bestandsgebäudes bereit. Gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde bestehen quantitative Verbesserungspotenziale der Nahversorgung in Zeuthen. Zudem liegt das Vorhaben im Zentralen Versorgungsbereich für den Einzelhandel bzw. in der Potenzialfläche für Einzelhandel. Im Ortsbereich Miersdorf stehen sonst keine geeigneten oder verfügbaren Flächen zur Verfügung. Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorhaben an diesem Standort: • Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energetische Gestaltung..) • Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im unzerschnittenen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden. • Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend benötigtes, studentisches Wohnen in den Obergeschossen umgesetzt werden. • Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Versiegelung mit einer kompakten Bauweise reduziert. Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umliegenden öffentlichen Gebäuden. Änderung der Planung
B33	Erforderlichkeit der Planung	Wir möchten Sie bitten, die Pläne zur Bebauung der Wiese am Miersdorfer Dorfbanger nicht nur zu überdenken, sondern im Interesse der Erhaltung des Ortsbildes und der ökologischen Gegebenheiten zu verwerfen! Der historische beruhigte Dorfbanger mit seiner Feuchtwiese, dem beruhigten Ortskern mit Bushaltestelle, Kindergärten, Feuerwehr, Bibliothek, Kirche und nahegelegenen altersgerechten Wohnungen sollte kein Gebäuderiese entgegengesetzt werden, der uns enormen Verkehr durch Zufahrt, Lieferdienste ectr. beschert. Lärm und zusätzliche Emissionen und nicht zuletzt erhöhte Unfallgefahr wären vorprogrammiert. Es ist ohne Frage mit zunehmender klimatischer Erwärmung zu rechnen, so daß das Versiegeln der kühlenden Wiesenfläche gewiß einen negativen Effekt hätte. Dort ist ein artenreiches Feuchtbiotop vorhanden, daß es im Interesse des Erhaltes von intaktem Bodenleben und Raum für Erholung und Naturerfahrung erhalten bleiben muß. Wir sind seit vielen Jahren Kunden im vorhandenen EDEKA Markt, der dort vorhandene Parkplatz war immer völlig ausreichend - auch die Größe des Marktes incl. Angebot sind unseres Erachtens völlig ausreichend für die Kundschaft aus Miersdorfer Ortsmitte und näherer Umgebung. Bitte setzen Sie sich für das ein, was Miersdorf und Zeuthen ausmacht - ein grünes Ortsbild! Wirtschaftliche Interessen sollten angesichts des Klimawandels zweitrangig sein.	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Der Umweltbericht, die Biotop- und Artenschutzuntersuchung mit Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß den gesetzlichen Anforderungen erstellt bzw. angepasst. In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Das geschützte Biotop (Feuchtwiese) wird durch das Vorhaben nicht überplant. Im Gegenteil erfolgt durch die Errichtung eines erhöhten Steges als Wegeverbindung nach Norden sogar eine Verbesserung des Schutzes des Biotops gegenüber dem Bestand (willkürliche Trampelpfade). Es wird eine schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt und Festsetzungen getroffen, sodass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden. Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt und die Planung entsprechend angepasst. Im Rahmen eines Vororttermins mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden gestalterische oder architektonische Maßnahmen für das Bauvorhaben festgelegt (wie Fassadenfarben und -materialien,

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Vordachkonstruktionen oder Einfriedungen), welche zu einer Vereinbarkeit der Planung mit dem Baudenkmal-schutz führt. Es wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde Kontakt zum Besitzer des Bestandsgebäudes aufgenommen, doch dieser ist nicht zu einer Modernisierung des Bestandsgebäudes bereit. Gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde bestehen quantitative Verbesserungspotenziale der Nahversorgung in Zeuthen. Zudem liegt das Vorhaben im Zentralen Versorgungsbereich für den Einzelhandel bzw. in der Potenzialfläche für Einzelhandel. Im Ortsbereich Miersdorf stehen sonst keine geeigneten oder verfügbaren Flächen zur Verfügung. Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorhaben an diesem Standort: • Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energetische Gestaltung..) • Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im unzerschnittenen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden. • Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend benötigtes, studentisches Wohnen in den Obergeschossen umgesetzt werden. • Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die Versiegelung mit einer kompakten Bauweise reduziert. • Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umliegenden öffentlichen Gebäuden.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Änderung der Planung
B34	Verträglichkeit des Vorhabens	Wir haben folgende Einwände gegen das geplante Bauvorhaben • Das Bauvorhaben ist in unmittelbarer Nähe zu einer sehr alten Kirche, die nach Ihren Angaben Seltenheitswert hat, geplant. Schon auf Grund der Größenvergleiche von Fläche und Höhe zwischen Markt und Kirche ist das Vorhaben inakzeptabel • Ebenfalls passt eine Zufahrtsbreite von 10 m keinesfalls zur Umgebungsbebauung • Leider ist mit einer erheblichen Versiegelung des Bodens zu rechnen. Unter Berücksichtigung des Klimawandels sollte darauf verzichtete werden. Eine clevere Nutzung vorhandener Bauten sollte bevorzugt werden. In diesem Zusammenhang denken wir an den Bau des Einkaufszentrums in der Forstallee vor ca. 30 Jahren. Auch dort war damals ein Eingriff in Naturflächen „unvermeidbar“. Heute liegt dort ein Schutthaufen- • Die Rodung von Großbäumen, wenn auch Robinien darunter sind, ist vorgesehen. Hier stellt sich die Frage, welche Flächen für Ersatzpflanzungen stehen der Gemeinde zur Verfügung und wäre die geplante Fläche dafür geeignet? Bäume, insbesondere Großbäume, sind wichtig für Verschattung und Luftverbesserung. • Weiterhin ist jede Versiegelung nachteilig für die Bildung von Grundwasser. • Der zunehmende Verkehr ist in den engen Straßen um die Kirche nicht zu verantworten • Welche Gesamtfläche ist von der Planung betroffen? Insgesamt lehnen wir die Änderung des Flächennutzungsplanes und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ab.	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wird verändert und die Planunterlagen werden vollständig überarbeitet. Der Umweltbericht, die Biotop- und Artenschutzuntersuchung mit Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß den gesetzlichen Anforderungen erstellt bzw. angepasst. In Abwägung der öffentlichen Belange (Klimaschutz) wird die Waldfläche vollständig erhalten und die Planung auf diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Zudem sollen die vorhandenen Bäume an der Dorfstraße soweit wie möglich erhalten bleiben. Mögliche Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Das geschützte Biotop (Feuchtwiese) wird durch das Vorhaben nicht überplant. Im Gegenteil erfolgt durch die Errichtung eines erhöhten Steges als Wegeverbindung nach Norden sogar eine Verbesserung des Schutzes des Biotops gegenüber dem Bestand (willkürliche Trampelpfade). Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt und die Planung entsprechend angepasst. Im Rahmen eines Vororttermins mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden gestalterische oder architektonische Maßnahmen für das Bauvorhaben festgelegt (wie Fassadenfarben und -materialien, Vordachkonstruktionen oder Einfriedungen), welche zu einer Vereinbarkeit der Planung mit dem Baudenkmalschutz führt. Folgende öffentliche Interessen sprechen für das Vorhaben an diesem Standort: • Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein erforderlicher, zeitgemäßer Ausbau ist am vorhandenen Standort nicht umsetzbar. Der Ausbau

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			dient auch dem Klimaschutz (E-Ladesäulen, energetische Gestaltung..) • Der Standort ist zentral und erschlossen. So wird eine mögliche Standortalternative im unzerschnittenen Freiraum sowie zusätzliche motorisierte Fahrten vermieden. • Das Vorhaben schafft Wohnraum. Nach derzeitigen Überlegungen des Vorhabenträgers soll dringend benötigtes, studentisches Wohnen in den Obergeschossen umgesetzt werden. • Das Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um, indem es mehrgeschossig ausgebaut ist und die Versiegelung mit einer kompakten Bauweise reduziert. • Die neugeschaffenen Stellplätze dienen auch umliegenden öffentlichen Gebäuden. Änderung der Planung