

Gemeinde Zeuthen

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

AUSWERTUNG

der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

vom 14. August 2025 mit der Frist bis zum 19. September 2025

und

der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

vom 21. August 2025 bis einschließlich 22. September 2025

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen hat am 22. Juli 2025 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 142 „Dorfstraße 8-11“ und die 5. Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt.

Mit Schreiben vom 14. August 2025 sind 30 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 19. September 2025 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 16 eine Stellungnahme abgegeben.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 142 „Dorfstraße 8-11“ und der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den dazugehörigen Unterlagen wurden in der Zeit vom 21. August 2025 bis einschließlich 22. September 2025 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung 41 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	17.09.2025, 1.10.2025, 7.10.2025
102	Regionale Planungsstelle Lausitz-Spreewald	
200	Landesbehörden	
201	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg	10.09.2025
202	Landebetrieb Forst Brandenburg – Untere Forstbehörde	12.09.2025, 15.09.2025
203	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Baudenkmale	
204	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Bodendenkmale	
205	Landesamt für Bauen und Verkehr	28.08.2025
206	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg	30.09.2025, 04.11.2025
208	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	29.08.2025
209	Landesamt für Umwelt	17.09.2025
210	Zentraldienst Polizei Brandenburg – Kampfmittelbeseitigungsdienst	
400	Versorgungsunternehmen	
401	E.DIS AG	25.08.2025
402	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom GmbH	
403	50-Hertz Transmission GmbH	
404	EMB Energie Mark Brandenburg GmbH	
405	GDMcom GmbH	20.08.2025
406	EWE Netz GmbH Bezirksmeisterei Königs Wusterhausen	20.08.2025
407	GASCADE Gastransport GmbH	
408	NBB Netz-Beteiligungs- GmbH	15.08.2025

Stn.	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Datum
409	VNG – Verbundnetz Gas AG	
410	Märkischer Abwasser- und wasserzweckverband	
411	RVS – Regionale Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald GmbH	
500	Kirchen, Kammern, Vereine und Verbände	
501	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	15.09.2025, 22.09.2025
502	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V.	
503	Industrie- und Handelskammer Cottbus	28.08.2025
504	BADC Berlin Brandenburg	14.08.2025
505	Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“	19.08.2025
600	Nachbargemeinden	
601	Stadt Wildau	
602	Stadt Königs Wusterhausen	
603	Gemeinde Schulzendorf	
604	Gemeinde Eichwalde	
605	Gemeinde Schönefeld	
606	Bezirksamt Treptow-Köpenick	19.09.2025
607	Stadt Mittenwalde	

Übersicht der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Stn.	Name	Datum
B4	Privatperson	21.09.2025
B6.5	Privatperson	18.09.2025
B13	Privatperson	22.09.2025

Stn.	Name	Datum
B14	NABU Regionalverbandes Dahmeland e.V.	22.09.2025
B31	Privatperson	22.09.2025
B34	Privatperson	22.09.2025
B38	Privatperson	24.08.2025
B39	Privatperson	04.09.2025
B40	Privatperson	12.09.2025
B41	Privatperson	18.09.2025
B42	Privatperson	14.09.2025
B43	Privatperson	18.09.2025
B44	Privatperson	19.09.2025
B45	Privatperson	10.09.2025
B46	Privatperson	19.09.2025
B47	Privatperson	18.09.2025
B48	Privatperson	22.09.2025
B49	Privatperson	22.09.2025
B50	Privatperson	22.09.2025
B51	Privatperson	22.09.2025
B52	Privatperson	22.09.2025
B53	Privatperson	22.09.2025
B54	Privatperson	17.09.2025
B55	Privatperson	18.09.2025
B56	Privatperson	22.09.2025
B57	Privatperson	18.09.2025
B58	Privatperson	22.09.2025

Stn.	Name	Datum
B59	Privatperson	22.09.2025
B60	Privatperson	20.09.2025
B61	Privatperson	19.09.2025
B62	Privatperson	22.09.2025
B63	Privatperson	22.09.2025
B64	Privatperson	20.09.2025
B65	Privatperson	18.09.2025
B66	Privatperson	18.09.2025
B67	Privatperson	22.09.2025
B68	Privatperson	18.09.2025
B69	Privatperson	18.09.2025
B70	Privatperson	22.09.2025
B71	Privatperson	19.09.2025
B72	Privatperson	02.10.2025 (nach Fristende)

Auswertung der Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
101.1.1	Hinweis genereller Artenschutz (BP)	Die Unterlagen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden zur Kenntnis genommen. Es ergeht nachfolgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Untere Naturschutzbehörde gemäß BauGB, BNatSchG Keine Einwände Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise Im Plandokument ist ein Hinweis auf die generelle Einhaltung des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG aufzunehmen. Dieser kann beispielsweise wie folgt lauten: "Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung des Artenschutzes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen. Bei allen künftigen Vorhaben, die den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau von Dachgeschossen sowie Fassaden oder die Fällung eines Baumes beinhalten, ist die untere Naturschutzbehörde entsprechend zu beteiligen."	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände der Unteren Naturschutzbehörde vorgebracht werden. Der genannte Hinweis wird im Plandokument angepasst.
101.1.2	Kompensationsmaßnahmen (BP)	Für die externe Kompensation der aus der Umsetzung der Planinhalte resultierenden Beeinträchtigungen (Bodenversiegelungen) i. S. des § 1a Abs. 3 BauGB sind die externen Flächen und die Maßnahmenart klar zu benennen und als Hinweis in das Satzungsdokument aufzunehmen. Auf das Vorliegen eines zugehörigen, die Kompensation regelnden städtebaulichen Vertrages ist ergänzend zu verweisen. Wichtig ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde, dass die Tatsache einer externen Kompensation und ihre rechtliche Sicherung im Plandokument erkennbar sind.	Die externen Ausgleichsmaßnahmen für Baumanpflanzungen werden in den textlichen Festsetzungen sowie Hinweisen im Plandokument ergänzt. Der Umweltbericht wird angepasst.
101.2.1	Niederschlagsentwässerung (BP)	Untere Wasserbehörde gemäß BbgWG, WHG, AwSV, UVPG, BbgUVPG Einwände 1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können a) Einwendung:	Auf Grundlage der Hinweise wurde ein fachliches Entwässerungskonzept erarbeitet (vgl. Anhang zur Begründung). Die Untere Wasserbehörde hat das Entwässerungskonzept bestätigt (vgl. 101.2.2 dieser Auswertung) Der Umweltbericht wird angepasst. Die sonstigen fachlichen Hinweise zur Baugenehmigungsverfahren sowie Bauausführung werden zur Kenntnis genommen und im nachgelagerten

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Mit dem Baugrundgutachten vom 20.12.2021 ist die Niederschlagswasserverbringung noch nicht nachgewiesen. Das Baugrundgutachten weist nur auf die Problematik der hohen Grundwasserstände, humose Boden, etc. hin und beschreibt unter Punkt 8 (Seite 9) mögliche Vorschläge einer Versickerungstechnologie. Ob die Vorschläge umsetzbar sind, ist nicht nachgewiesen. Nur der Verweis, dass ein Fachplaner sich mit dem Thema beschäftigt, reicht aus fachlicher Sicht nicht aus. b) Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 BauGB i. V. m. WHG und BbgWG c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung: Entsprechend dem Runderlass "Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung" vom 11. Oktober 2011 (ABI. BB Nr. 46 vom 23. November 2011, S. 2035) sollen dezentrale Maßnahmen zum Rückhalt und zur ortsnahen Bewirtschaftung des Regenwassers zukünftig regelmäßig zur Anwendung kommen, soweit dem keine zwingenden Gründe entgegenstehen. Hierfür haben die Kommunen bei der Planaufstellung frühzeitig zu prüfen, ob natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers möglicherweise entgegenstehen (z. B. ungünstige Versickerungseigenschaften der Boden etc.). Auch im Hinblick auf die Bedenken des NABU Dahmeland e. V. muss der Fachplaner zur Klärung der Machbarkeit der Niederschlagsverbringung frühzeitig eingebunden werden. 2. Fachliche Stellungnahme Aufgrund der Grundwasserstände sind geeignete Grundwassermessstellen zur Erfassung der Grundwasserstände vor Inbetriebnahme etwaiger Versickerungsanlagen zu errichten. Die Grundwassermessstellen sind durch eine Brunnenbaufachfirma zu errichten. Beim Errichten der Grundwassermessstellen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik anzuwenden. Werden beim Abteufen wasserundurchlässige Schichten durchbohrt, ist die entstandene Verbindung zwischen den verschiedenen Grundwasserleitern sicher abzudichten. Die Grundwassermessstellen sind so herzustellen, dass eine Verunreinigung des Grundwassers ausgeschlossen ist.	Bauverfahren beachten. Auszugsweise werden Hinweise in die Begründung aufgenommen.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		In Hinblick auf die Bedenken des NABU Dahmeland e. V. ist vor Beginn der Baumaßnahme eine geeignete Beweissicherung der Versickerung durchzuführen. Dazu ist der Ausgangsgrundwasserstand aufzunehmen. Es hat eine monatliche Messung des Grundwasserstandes zu erfolgen. Die Daten sind aufzuzeichnen, ggf. sollte der Einbau von Datenloggern geprüft werden. Der unteren Wasserbehörde sind die Daten halbjährlich mit einer kurzen Bewertung zu übergeben. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise Der Passus unter Punkt 5.5 "Versickerung" (Seite 22/23) der Begründung passt nicht mit den Aussagen zur Wasserhaltung zusammen. Bei der Versickerung geht es um das dauerhafte Verbringen von anfallendem Niederschlagswasser. Bei der Wasserhaltung geht es um baubedingte Einflüsse, um Baugruben bei der Errichtung trocken zu halten. Wasserhaltungen ermöglichen die Ausführung von Bauarbeiten unterhalb des natürlichen Grundwasserspiegels. Das muss in der Begründung klargestellt werden. Es ist geplant, das Gebäude mit einer Tiefgarage zu unterkellern. Dafür werden aus fachlicher Sicht Wasserhaltungen notwendig. Grundsätzlich stellt das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser (hier Grundwasserabsenkung) nach § 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 folgende Unterlagen bei der unteren Wasserbehörde mindestens 10 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 fordernde Grundwassermenge (m³/h, m³/d, Gesamtfördermenge, nachvollziehbare Berechnungen von einem Fachbüro)	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		- Absenkziel (m 0. 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 - Angaben zur Ableitung des geförderten Grundwassers (bei Ableitung in die Regen- oder Schmutzwasserkanalisation: Stellungnahme/Zustimmung des Betreibers des Kanalnetzes; bei Versickerung auf Fläche: Stellungnahme/Zustimmung des Flächeneigentümers; bei Ableitung in die Vorflut: Zustimmung des Unterhaltungsverbandes; bei einer Einleitung in die Dahme (Bundeswasserstraße) ist ein Antrag auf Erteilung einer strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigung beim zuständigen Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel 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 Absenktrichter liegen, durch eine geeignete Beweissicherung zu dokumentieren - in Abhängigkeit der anfallenden Grundwassermengen ist entweder nach Nr. 13.3.2, Spalte 2 der Anlage 1 UVPG i. V. m. dem BbgUVPG 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 UVPG i. V. m. dem BbgUVPG 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	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Grundsätzlich ist der unteren Wasserbehörde bekannt, dass der NABU Dahmeland e. V. das Vorhaben sehr kritisch sieht. Seitens des NABU Dahmeland e. V. wird vermutet, dass eine massive Entwässerung und Grundwasserabsenkung im Zuge des geplanten Baus der Tiefgarage sowie eine erhebliche Beeinträchtigung der Feuchtwiese bzw. des Niedermoorbodens und angrenzenden Bruchwaldrelikte (im Nordosten) sowie des Ebbegrabens zu befürchten sind. Deshalb wird dringend empfohlen, im Vorfeld zu prüfen, ob die etwaige Errichtung einer Tiefgarage mit Spundwänden bzw. HDI-Sohle eine Alternative darstellt, um größere Grundwasserabsenkungen am Baustandort und sich daraus ergebende Probleme zu vermeiden. Des Weiteren sollte vor Beginn der Arbeiten der Ist-Zustand der baulichen Anlagen bzw. der Vegetation, die im durch die Grundwasserhaltungsmaßnahmen beeinflussten Absenkttrichter liegen, durch eine geeignete Beweissicherung dokumentiert werden. Für das Bauvorhaben sollte in der weiteren Planung nachgewiesen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Feuchtwiese bzw. des Niedermoorbodens und der angrenzenden Bruchwaldrelikte (im Nordosten) sowie des Ebbegrabens nicht zu befürchten sind. Sofern aufgrund der humosen Oberböden (siehe Baugrundgutachten von 20.12.2021) eine spezielle Gründung (Pfahlgründung, Rüttelstopfsäulen etc.) erfolgen soll, ist diese bei der unteren Wasserbehörde rechtzeitig mit dem konkreten Bauantrag mit folgenden Unterlagen formlos zu beantragen: - Angaben zur Anzahl der Bohrpfähle, Durchmesser und Länge der Bohrpfähle - Angaben zur Einbringtiefe - Angaben zum Material der Bohrpfähle - Bauausführung nur mit Material, dass für Sicker- und Grundwasser unschädlich ist, Prüfen der Betonaggressivität beachten - Aussagen zur Auswirkung auf die Grundwasserströmung - Lageplan und Schnittdarstellung 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	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		organisatorischen Maßnahmen, die für die Sicherheit der Anlage bedeutsam sind etc.) mindestens sechs Wochen im Voraus schriftlich beantragt werden. 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 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. 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 Wohles der Allgemeinheit etwas anderes erfordern. Der im nördlichen Grenzgebiet des Plangebietes liegende Graben ist mit einem Unterhaltungstreifen 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 wird, ist eine Versickerung nur bis zu kf-Werten > 10 - 6 m/s möglich. Die Erkundungsbohrungen ergeben 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 1 m zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand und der Versickerungsebene sind bei einer ordnungsgemäßen Versickerung einzuhalten. Es sollte	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		geprüft werden, ob die Anordnung von Gründächern möglich ist. Diese schaffen bei schwierigen Versickerungsbedingungen zusätzlichen Retentionsraum. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der unteren 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. 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, (angeschlossene befestigte Fläche in m²), Qa (Jahresmenge in m³/a) sowie Angabe des Bemessungsregens - Angaben zu Bau und Bemessung der Versickerungsanlagen entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" vom Oktober 2024 - 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. Die Grundstücksentwässerungsanlagen bzw. die Außenanlagen sind so zu planen, herzustellen und zu betreiben, dass die berechneten Regenwassermengen kontrolliert und	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		schadlos zurückgehalten werden. Die schadlose Überflutung kann auf Flächen des eigenen Grundstückes 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. Die fachgerechte Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind über das öffentliche Netz sicherzustellen. Hierzu sollten frühzeitig Abstimmungen mit der zuständigen Körperschaft (Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband, MAWV) geführt werden.	
101.2.2	Untere Wasserbehörde - Ergänzende Stellungnahme (FNP, BP)	Ich habe das Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Friedrich Haag (aufgestellt am 26.11.2024, überarbeitet am 24.09.2025) zur 5. Änderung des FNP Zeuthen und zum vorhabenbezogenen B-Plan erhalten. Es zeigt die ersten Möglichkeiten der Niederschlagsentwässerung mittels Rigolen und Vorreinigungsanlagen auf. Das Konzept erhält noch den Verweis auf das DWA-M 153. Dieses Merkblatt gilt nicht mehr. Das DWA-A 138-1 vom Oktober 2024 wurde für die Versickerung von Niederschlagswasser erneuert und ist der Nachfolger des DWA-A 138 von 2015) und des DWA-M 153 in diesem Bereich. Das ist dann beim Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu berücksichtigen. Im konkreten Bauantragsverfahren muss das Konzept mit Berechnungen und Lageplänen konkretisiert werden. Dazu ist ein Baugrundgutachten zu erstellen. Dabei ist auch der höchste und mittlere Grundwasserstand (HGW und MHGW) beim Landesamt für Umwelt abzufragen und zu berücksichtigen. Aus diesem Baugrundgutachten ist dann abzuleiten wie die Niederschlagsentwässerung vor Ort tatsächlich erfolgen soll. Dabei sind die hohen Grundwasserstände, die humosen Böden, etc. zu berücksichtigen. Es sollten Sickerversuche an den tatsächlichen Standorten der Versickerungsanlagen eingeplant werden. Dann ist ein Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis mit folgenden Unterlagen zu stellen: - formloser Antrag,	Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch das Entwässerungskonzept auf Ebene der Bauleitplanung die künftige Versickerungsfähigkeit ausreichend nachgewiesen wurde. Die sonstigen fachlichen Hinweise zur Baugenehmigungsverfahren sowie Bauausführung werden zur Kenntnis genommen und im nachgelagerten Bauverfahren beachten. Auszugsweise werden Hinweise in die Begründung aufgenommen.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		- 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 Au (angeschlossene befestigte Fläche in m²), Qa (Jahresmenge in m³/a) sowie Angabe des Bemessungsregens, - Angaben zu Bau und Bemessung der Versickerungsanlagen entsprechend dem DWA-Arbeitsblatt A 138-1 vom Oktober 2024, - 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 30jähriges Regenereignis durchzuführen. Für Tiefgaragenzufahrten und Innenhöfe ist der Nachweis für ein 100jähriges Ereignis durchzuführen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen bzw. die Außenanlagen 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 B-Planbereich ein Überflutungsnachweis für ein 100jähriges Ereignis aufgrund der Vorortgegebenheiten durchzuführen. Wie telefonisch heute erläutert, sollten mindestens zwei Grundwassermessstellen eingeplant werden, um nachzuweisen ob und wie sich die Grundwasserstände am geplanten Baustandort aufgrund der Versiegelung entwickelt. Wie telefonisch besprochen ist eine etwaige Wasserhaltung im konkreten Bauantragsverfahren zu klären. Dazu ist ein Fachplaner einzubeziehen.	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
101.2.4	Bodenschutz (BP)	Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß BBodSchG, BbgAbfBodG Keine Einwände Sonstige fachliche Informationen und 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. Die Hinweise der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung wurden in die Begründung unter Punkt 2.4 aufgenommen. Aufgrund neuer Erkenntnisse wurde der Status der in der frühzeitigen Trägerbeteiligung benannten Altablagerung "Deponie Sumpfgebiet Forstallee, Zeuthen" mit der Reg.-Nr.: 0329610561 im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald von einer festgestellten Altablagerung gemäß § 2 Abs. 5 BBodSchG zu einer sanierten Altablagerung gemäß § 2 Abs. 7 BBodSchG geändert. Die Angaben unter Punkt 2.4 der Begründung sind entsprechend zu aktualisieren. Die ehemalige Deponie befindet sich ca. 200 m westlich des Plangebietes. Sie ist unter der Reg.-Nr. 0329610561 und der ortsüblichen Bezeichnung "Deponie Sumpfgebiet Forstallee, Zeuthen" als sanierte Altablagerung gemäß § 2 Abs. 7 BBodSchG im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald erfasst. Von 1960 bis 1987 wurden auf dem Flurstück 258 der Flur 8 in der Gemarkung Miersdorf Siedlungsabfälle, Asche, Schlacke und Bauschutt abgelagert. Laut der orientierenden Untersuchung aus dem Jahr 2019 von der AnalyTech Ingenieurgesellschaft für Umweltsanierung, Baugrund und Consulting mbH wurden Grenzwertüberschreitungen bei den Konzentrationen von Blei, Kupfer, MKW, PAK und Sulfat fast flächendeckend festgestellt. Im Jahr 2022 erfolgte die Sanierung der Altablagerung. Auf einer Fläche von ca. 2.500 m² wurde dabei der Boden bis auf 2 m u. GOK ausgehoben und mit unbelastetem Boden wiederverfüllt. Der Deponiekörper wurde somit zum größten Teil entfernt. Aufgrund der verbliebenden Restkontaminationen kann das Grundstück nicht aus dem Altlastenkataster entlassen werden. Die Restkontaminationen werden derzeit als tolerabel für die Folgenutzung eingeschätzt, können aber in Zukunft unter geänderten Rahmenbedingungen wieder von Relevanz sein. Nach den vorliegenden Erkenntnissen wird seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde nicht mit einer Beeinträchtigung der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben durch die o. g. sanierte Altablagerung gerechnet. Treten während der Bauarbeiten organoleptische	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde keine Einwände bestehen. Die genannten Hinweise zur Altablagerung „Deponie“ werden in der Begründung angepasst. Das Thema Altlasten wurde im Umweltbericht aktualisiert

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Auffälligkeiten auf, ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG umgehend zu informieren.	
101.3.1	Baudenkmal Dorfkirche (BP)	Untere Denkmalschutzbehörde gemäß BbgDSchG, Denkmalliste <u>Baudenkmalschutz</u> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht Überwunden werden können a) Einwendung: Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in unmittelbarer Sichtbeziehung zu den Denkmalen "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. Das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Bauvorhaben stellt eine sehr erhebliche Veränderung der Umgebung der mittelalterlichen Dorfkirche dar, welche durch Hofstellen und kleinteilige Bebauungen geprägt ist. Deshalb ist es von größter Bedeutung, dass sich das mit der Planung beabsichtigte Vorhaben bestmöglich in die Struktur des Dorfkerns einfügt und der Charakter eines Fremdkörpers minimiert wird. Das beschriebene Einfügen des mit der Planung beabsichtigten Vorhabens ist trotz der angepassten Planung noch nicht ausreichend. Somit beinhaltet der vorhabenbezogene Bebauungsplan weiterhin hinreichendes denkmalrechtliches Konfliktpotenzial. b) Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB 1. V. m. BbgDSchG c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung: Die Fassaden müssen in den folgenden Punkten überarbeitet werden, um das denkmalrechtliche Konfliktpotenzial auszuschließen, um damit eine denkmalrechtliche Zustimmung zu ermöglichen.	Es erfolgt eine erneute Abstimmung zwischen dem Architekten und der Unteren Denkmalschutzbehörde. erfolgt. Es wurde die Umsetzung geringfügiger architektonischer Anpassung in VEP bestimmt: Werbeanlagen am Gebäude müssen dezent und einheitlich gestaltet werden und zur Gliederung der Fassade wurden zusätzliche Fensteröffnungen vorgesehen. In den textlichen Festsetzungen wurden freistehende Werbeanlagen ausgeschlossen. Im Ergebnis wurde der Planung seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde bestätigt (vgl. 101.3.2 dieser Auswertung)

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Wie bereits in der ersten Planung vom 20.04.2023 vorgesehen, ist ein entsprechendes Traufgesims bzw. ein Dachkasten auszubilden. Der Dachkasten ist ebenfalls bei den Balkonen an den Gebäudeecken analog auszuführen. In der vorliegenden Planung verfügen die genannten Eckbalkone (über einen Dachkasten, welcher jeglichen Anspruch von Proportion und Größenverhältnissen vermissen lässt. Das auskragende Vordach zum Parkplatz und am straßenseitigen Eingang des Wohnbereiches ist möglichst transparent mit schlanken Konstruktionselementen zu planen. Das Verhältnis zwischen Wandfläche und Fensterfläche ist auf der südlichen Fassade denkbar ungünstig ausgebildet und suggeriert die unschöne Wirkung eines massiven Blocks. Hier herrscht dringender Änderungsbedarf. Die erste Planung war hier deutlich ausgewogener. Generell sollten stehende Fensterformate verwendet werden und keine liegenden. Die Gestaltung der Dachgauben war bei der ersten Planung ebenfalls differenzierter und ist entsprechend wieder zurückzuführen. Die Errichtung von Werbeanlagen ist in den Festsetzungen noch immer nicht i. S. des Denkmalschutzrechtes geregelt. Es sind straßenseitig keine freistehenden Werbeanlagen zulässig. Leuchtwerbungen sind außerhalb der Öffnungszeiten auszuschalten. Darüber hinaus sind immer noch zu viele verschiedenen Werbeanlagen vorhanden. Die beiden großen Werbetafeln im Erdgeschoss der östlichen Fassade sind unter Beachtung der Sichtbeziehung zur denkmalgeschützten "Dorfkirche" unzulässig. Stattdessen ist die Symmetrie der Fensterachsen in den oberen Geschossen mit dem Erdgeschoss in Einklang zu bringen. Wenn möglich sollten die Werbeanlagen einheitlich im Holz-Design gestaltet werden, wie z. B. bei den großen Edeka-Symbolen auf der östlichen und südlichen Fassade. Das Holz-Design bildet mit dem geplanten Ziegelsockel eine elegante Symbiose. Die Überdachung für die Einkaufswagen ist weiter hinten anzuordnen. Für notwendige erneute Abstimmungen in Bezug auf die Einwendungen steht die untere Denkmalschutzbehörde gerne zur Verfügung.	
101.3.2	Ergänzende Stn.	Vielen Dank für das Überarbeiten der Pläne. Soweit sollte nun alles passen. Vor allem die Einheitlichkeit der Werbeanlagen tut dem ganzen sehr gut. Sie müssen bitte aber nochmal die Pläne vereinheitlichen. In der Animation ist die	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Letzten genannten letzten Korrekturen wurden im VEP durchgeführt.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
	Baudenk- malschutz	zusätzliche Fensterachse an der Straßenfassade vorhanden, auf der zeichnerischen Darstellung nicht. Bitte nochmal alle Pläne auf Konsistenz überprüfen!	
101.3.3	Boden- denkmal- schutz (BP)	<u>Bodendenkmalschutz</u> Keine Einwände Sonstige fachliche Informationen und rechtserhebliche Hinweise Nach dem aktuellen Planungsstand ist das Flurstück 13 der Flur 7 in der Gemarkung Miersdorf (Dorfstraße 8) nicht mehr Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das zur Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg vorgesehene Bodendenkmal Nr. 12432 "Siedlung römische Kaiserzeit" (Lage: Miersdorf) liegt damit ebenfalls nicht mehr im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Planzeichnung und die Begründung sind dementsprechend zu korrigieren.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Änderung des Geltungsbereichs das Bodendenkmal Nr. 12432 "Siedlung römische Kaiserzeit" (Lage: Miersdorf) außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Die Planzeichnung und Begründung werden entsprechend angepasst. Weiterhin innerhalb des Geltungsbereiches liegt das in der frühzeitigen Beteiligung ebenfalls von der Unteren Denkmalschutzbehörde genannte Bodendenkmal „Siedlung Urgeschichte; Dorfkern, Kirche und Friedhof deutsches Mittelalter und Neuzeit“, welches weiterhin als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan und Begründung verbleibt.
101.4.1	Textliche Festset- zungen (BP)	Untere Bauaufsichtsbehörde Keine Einwände Sonstige fachliche Informationen und rechtserhebliche Hinweise Die unterschiedliche Darstellung der Schriftstärke normal/fett in den textlichen Festsetzungen ist nicht nachvollziehbar. Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 1b) ist unverständlich formuliert. Die textliche Festsetzung Nr. 6a) ist nicht eindeutig und bestimmt (welche abgewandte Gebäudeseite, wovon abgewandt?).	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde keine Einwände bestehen. Eine unterschiedliche Schriftstärke normal/fett in den textlichen Festsetzungen erfolgt in wenigen Fällen, um bei viel Text Unterüberschriften oder Herausstellungen zu bilden. Die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen 1b) und 6a) werden entsprechend korrigiert.
101.4.2	Lärm- schutz- wand (BP)	Zur textlichen Festsetzung Nr. 6e) wird folgendes festgestellt: Die 3 m hohe Lärmschutzwand ist abstandsflächenrelevant. Es sei denn, hierfür wird eine gesonderte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB getroffen. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Lärmschutzwand entspricht nicht der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Es sind nur Vorhaben zulässig, die im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten sind.	Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat in seiner Stellungnahme (vgl. 209.4 dieser Auswertung) wiedergegeben, dass eine Lärmschutzwand gemäß der schalltechnischen Untersuchung als nicht erforderlich gesehen wird, jedoch vom LfU als weiterführende / im Ermessen der Gemeinde Zeuthen liegende Maßnahme begrüßt wird. Grundsätzlich überwiegt der Belang der Schallschutzwürdigkeit von Wohnnutzungen über den Ansprüchen an die Belichtung und Besonnung. In der

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			vorliegenden Situation ist lediglich eine der vier Fassaden betroffen und die zu erwartende Einschränkung der Besonnung trifft darüber hinaus nur teilweise zur Abendzeit zu. Das Wohnhaus gewinnt durch die Herstellung einer Wand an Sozialabstand zu der geplanten Stellplatzanlage. Damit negative Auswirkungen der Verschattung verringert werden, wird die Lärmschutzwand nun als Sichtschutzwand mit einer Höhe von zwei Meter festgesetzt. Eine 2 m hohe Wand als Einfriedung ist nicht abstandsflächenrelevant. Die Sichtschutzwand ist zudem gemäß textlicher Festsetzung zu begrünen. Die bauliche Ausführung ist zur Baugenehmigung zu konkretisieren. In diesem Zuge erhält der Nachbar die Möglichkeit, erstmals Stellung zu beziehen. Die Begründung wird angepasst.
101.4.3	Bemaßung (BP)	Für eine unmissverständliche Umsetzung der Planung sind alle zeichnerischen Festsetzungen eindeutig zu bemaßen. Z. B. die Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen müssen zweifelsfrei angegeben sein.	Die Bemaßung wird ergänzt.
101.4.4	Vorhaben- und Erschließungsplan (BP)	Die konkreten Angaben des Vorhabens fehlen im Vorhaben- und Erschließungsplan. Die konkreten Raumaufteilungen sollten im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht so detailliert angegeben werden, da der Vorhaben- und Erschließungsplan für die Genehmigung von Bauvorhaben bindend ist. 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.	Die konkreten Raumaufteilungen im Vorhaben- und Erschließungsplan ist Planungswille der Gemeinde. Der Gemeinde ist es wichtig das Vorhaben und damit genau zu definieren welcher Wohnraum dort geschaffen wird. Davon sind weitere Auswirkungen auf die gemeindliche Infrastruktur abhängig und auch eine Prognose, welche Bevölkerungsgruppen diesen Wohnraum verstärkt nutzen sollen. Die Hinweise zum Durchführungsvertrag sowie zur Vorlage bei der Bauaufsicht werden zur Kenntnis genommen.
101.4.5	Brand-schutz	Brandschutzdienststelle gemäß BbgBO, BbgBKG, BbgBauVorlV	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Brandschutzdienststelle keine Einwände bestehen.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
	(BP)	Keine Einwände Sonstige fachliche Informationen und rechtserhebliche Hinweise Die Zufahrtwege und Stellflächen sind gemäß § 5 BbgBO i. V. m. den "Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) herzustellen. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG in Verantwortung der Gemeinde Zeuthen als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz zu gewährleisten. Zur Brandbekämpfung ist für das gesamte Gebiet eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden zu gewährleisten. Diese Menge muss in einem Umkreis von 300 m sichergestellt werden, wobei Zäune, Bauwerke und natürliche Hindernisse zu berücksichtigen sind (§ 3 Abs. 1 BbgBKG i. V. m. dem DVGW-Arbeitsblatt W 405). Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 7 BbgBauVorV bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.	Die Hinweise zu Zufahrtswegen und Stellflächen werden in der Planzeichnung aufgenommen. Die weiteren Hinweise zum Baugenehmigungsverfahren werden zur Kenntnis genommen und im nachgelagerten Bauverfahren beachtet. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.
101.5	Gemarkung, Flur (BP)	Kataster- und Vermessungsamt PlanZV Keine Einwände Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise Gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV i. V. m. Punkt 4.1 der "Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches" (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018 (ABl. BB Nr. 17 vom 2. Mai 2018, S. 389) sollen sich aus den Planunterlagen für Bebauungspläne u. a. die Flurstücke mit ihren Bezeichnungen ergeben. Im Entwurf der Planzeichnung sind weder die von der Planung betroffene Gemarkung noch die Flur angegeben.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. Die Flure sind bereits in der Planzeichnung enthalten. Die Gemarkung wird ergänzt.
101.6.1	Zulässige Verkaufsfläche (BP)	Bauleit- und strategische Planung gemäß BauGB Keine Einwände Sonstige fachliche Informationen und rechtserhebliche Hinweise Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf ein konkretes Vorhaben ab, das von einem Vorhabenträger realisiert werden soll. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält mit dem ihm zur Seite gestellten Durchführungsvertrag ein eigenständiges Instrument zur Umsetzung der Planung. Mit der Festsetzung	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. Die Verkaufsfläche ist bereits in der Planzeichnung sowie in den textlichen Festsetzungen festgelegt. Eine Spanne ist nicht vorgesehen.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		des vorhabenkonkreten "Einkaufszentrums (EDEKA)" ist ergänzend zur zulässigen Grundfläche (GR) auch die Spanne einer zulässigen Verkaufsfläche (Mindest- und Höchstmaß) festzusetzen bzw. im Vorhaben- und Erschließungsplan anzugeben oder im Durchführungsvertrag zu regeln, da die Kommune nur so die Durchführungsverpflichtung konkret prüfen kann.	
101.6.2	Baumpflanzung (BP)	Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4a sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan 15 Baumpflanzungen vorzunehmen. Die textliche Festsetzung ist nicht eindeutig und bestimmt, da im Vorhaben- und Erschließungsplan mehr als 15 Baumpflanzungen im Sondergebiet dargestellt sind und diese Darstellung laut Legende auch nicht abschließend ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt zeichnerisch die "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" fest. Um was für Maßnahmen es sich konkret handelt, ist der Planung nicht zu entnehmen.	Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Baumerhalt sowie -anpflanzungen werden ergänzt. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Die Maßnahmenfläche bezieht sich auf den Graben mit Unterhaltungstreifen. Im Zuge der Bearbeitung der Satzungsunterlagen wurde die Anzahl der Baumpflanzungen auf 17 erhöht. Mindestens fünf dieser Bäume sollen zwischen den Stellplätzen angeordnet werden.
101.6.3	GRZ LSW (BP)	Im Entwurf der Planzeichnung werden verschiedene Angaben zur Grundflächenzahl (GRZ) gemacht (Nutzungsschablone - 0,9 vs. Erläuterung der zeichnerischen Festsetzungen - 0,8). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan sind inhaltlich aufeinander abzustimmen. Die Angaben bezüglich der Lärmschutzwand sind abweichend.	Die Legende wird korrigiert. Die Lärmschutzwand im VEP wird korrigiert und nun als Sichtschutzwand bezeichnet (vgl. 101.4.2 dieser Auswertung).
101.6.4	Titel des B-Plans (BP)	Die Bezeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollte unter Beachtung des Geltungsbereiches in "Dorfstraße 10 - 11" umbenannt werden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird bereits die entsprechende Bezeichnung verwendet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Umbenennung ist aufgrund der Verfahrenslänge und der Bezug in diversen Bekanntmachungen nicht vorgesehen.
101.6.7	Planzeichenlegende (BP)	In der Planzeichenlegende sind alle verwendeten Planzeichen zu erläutern. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan fehlt die Erläuterung der zeichnerisch festgesetzten Stellplätze. Die Planzeichenlegende des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist ebenfalls auf ihre Vollständigkeit und Korrektheit (wassergebundene Decke vs. Feuchtwiese/Wald) zu prüfen.	Die Legende im vBP und im VEP wird korrigiert.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
101.6.8	Rechtliche Grundlagen (BP)	Der Vorhaben- und Erschließungsplan muss durch Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan bzw. den Satzungsinhalt aufgenommen werden und wird damit auch für die Entscheidung gemäß § 30 Abs. 2 BauGB maßgeblicher Norminhalt. Vor diesem Hintergrund sollte geprüft werden, ob z. B. Gebäudegrundrisse zwingend in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen werden müssen. Die zitierten Rechtsgrundlagen sind vor Satzungsbeschluss zu aktualisieren (BauGB, PlanzV, BImSchG, BNatSchG, BbgWG, WHG, LEP HR).	Die konkreten Raumaufteilungen im Vorhaben- und Erschließungsplan ist Planungswille der Gemeinde. Der Gemeinde ist es wichtig das Vorhaben und damit genau zu definieren welcher Wohnraum dort geschaffen wird. Davon sind weitere Auswirkungen auf die gemeindliche Infrastruktur abhängig und auch eine Prognose, welche Bevölkerungsgruppen diesen Wohnraum verstärkt nutzen sollen. Die Rechtsgrundlagen werden jeweils zu jedem Verfahrensstand entsprechend angepasst.
101.7	Untere Naturschutzbehörde (FNP)	Untere Naturschutzbehörde Keine Einwände Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise Die Hinweise aus der vorangegangenen Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung sind im aktuellen Planentwurf aufgenommen und beachtet. Die untere Naturschutzbehörde hat keine weiteren Anmerkungen oder Hinweise zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum FNP keine weiteren Anmerkungen zum Planvorhaben bestehen.
101.8.1	Trink- und Abwasserentsorgung, Niederschlagsentwässerung (FNP)	Untere Wasserbehörde gemäß BauGB, BbgWG, WHG Einwände 1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. &. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können a) Einwendung: Im Planentwurf sind keine Aussagen hinsichtlich der Trink- und Abwasserentsorgung für den Bereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zu finden. Es fehlen Aussagen hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung für den Änderungsbe- reich. Lediglich unter Punkt 2.5 (Seite 28) des Umweltberichtes wird beschrieben, dass die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser (über Sickermulden oder Baum- rigolen möglich ist (ohne weitere Nachweise). Unter Punkt 2.5 (Seite 27) des Umweltberichtes wird unter dem Punkt "Oberflächengewässer" beschrieben, dass sich im Plangebiet keine Gewässer befinden. Im dazugehörigen	Der Umweltbericht zum FNP wird entsprechend angepasst. Die Thematik Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet wird in den Umweltbericht auf Grundlage des Entwässerungskonzepts vom Ingenieurbüro Friedrich Haag (vgl. Anhang zur Begründung) eingearbeitet.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 142 "Dorfstraße 8 - 11" ist ein Graben mit Unterhaltungsstreifen dargestellt und beschrieben. b) Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 BauGB i. V. m. WHG und BbgWG	
101.8.2	Trinkwasser- und Abwasserentsorgung (FNP)	c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung: Ein Flächennutzungsplan muss aus fachlicher Sicht Aussagen zur Trinkwasser- und Abwasserentsorgung enthalten, insbesondere im Hinblick auf die langfristige Sicherstellung der Versorgung und Entsorgung und die Berücksichtigung von Flächen für die Wasserinfrastruktur, was die Planung zukünftiger Bauvorhaben durchaus beeinflussen kann. Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, muss aber die notwendigen Infrastrukturen für die Versorgung berücksichtigen. Die fachgerechte Trinkwasser- und Abwasserentsorgung sind über das öffentliche Netz sicherzustellen. Dazu ist im Vorfeld die zuständige wasserversorgungs- und abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft (hier Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband, MAWV) in das Verfahren einzubeziehen. Entsprechende Aussagen sind in der Begründung zu ergänzen.	Der MAWV wurde beteiligt, hat jedoch nur eine Stellungnahme in der frühzeitigen Beteiligung abgegeben. Die Abwägung vom 31. Januar 2025 zur frühzeitigen Beteiligung: <i>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände [des MAWV] bestehen.</i> <i>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die äußere Erschließung des Plangebietes für die Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung gegeben ist. Die Anforderungen an die Herstellung der inneren Erschließung / Anschlüsse des geplanten Bauvorhabens erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.</i> <i>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.</i> <i>Die vorhandenen Leitungen im Umfeld werden durch die Planung nicht verändert.</i>
101.8.3	Niederschlagsentwässerung (FNP)	Auch die Niederschlagsentwässerung stellt einen wichtigen Aspekt bei der Flächennutzungsplanung dar und muss im Umweltbericht bewertet werden und es müssen Lösungsansätze nachweislich vorgeschlagen werden. Die reine Aussage zur Bewertung des Schutzgutes Wasser unter Punkt 2.5 (Seite 28) des Umweltberichtes passt nicht zum parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 142 "Dorfstraße 8 - 11". Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält ein Baugrundgutachten vom 20.12.2021. Dieses Baugrundgutachten weist nur auf die Problematik der	Auf Grundlage der Hinweise wurde eine fachliches Entwässerungskonzept erarbeitet (vgl. Anhang zur Begründung). Die Untere Wasserbehörde hat das Entwässerungskonzept bestätigt (vgl. 101.2.2 dieser Auswertung) Der Hinweis zum Graben wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Niederschlagsentwässerung hin (hohe Grundwasserstände, humose Boden, etc.) und beschreibt mögliche Vorschläge einer Versickerungstechnologie. Ob die Vorschläge umsetzbar sind, ist auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nachgewiesen. Nur der Verweis, dass sich ein Fachplaner mit dem Thema beschäftigt, reicht aus fachlicher Sicht nicht aus. Punkt 2.5 des Umweltberichtes muss unter dem Punkt "Oberflächengewässer" angepasst werden, wie im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren dargestellt. 2. Fachliche Stellungnahme Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise 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 Wohles der Allgemeinheit etwas anderes erfordern. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der unteren 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. Der im nördlichen Grenzbereich des Änderungsbereiches liegende Graben ist mit einem Unterhaltungstreifen von mindestens 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Hierzu zählen auch untergeordnete Bauwerke wie Zaune o. ä.	
101.9	Altlasten (FNP)	Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß BBodSchG Keine Einwände Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen befinden. Die Ausführungen zur angrenzenden, altlastenverdächtigen Fläche "Ehemalige LPG Tierproduktion, Zeuthen/Miersdorf" werden in die Begründung übernommen.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Im Westen des Änderungsbereiches 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 §2Abs. 6 BBodSchG im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald erfasst. Das betreffende Flurstück 247 der Flur 8 in der Gemarkung Miersdorf grenzt direkt an den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes an (nördlich der Feuerwehr). Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass der Standort der o. g. altlastverdächtigen Fläche/Altstandort im dargestellten Ausschnitt des Flächennutzungsplanes fehlt. Des Weiteren ist das Planzeichen für "Flächen deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" in die Legende aufzunehmen.	Das Thema Altlasten wird im Umweltbericht aktualisiert. Eine Darstellung eines Planzeichens für "Flächen deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" ist im FNP nicht erforderlich, da im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes keine altlastverdächtigen Flächen vorhanden sind.
101.10.1	Denkmalschutz (FNP)	Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Denkmalliste <u>Baudenkmalschutz</u> Keine Einwände	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.
101.10.2	Bodendenkmal (FNP)	<u>Bodendenkmalschutz</u> Keine Einwände Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise Nach dem aktuellen Planungsstand ist das Flurstück 13 der Flur7 in der Gemarkung Miersdorf (Dorfstraße 8) nicht mehr Bestandteil der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes. Das zur Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg vorgesehene Bodendenkmal Nr. 12432 "Siedlung römische Kaiserzeit" (Lage: Miersdorf) liegt damit ebenfalls nicht mehr im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes. Dies ist in der Begründung und im Umweltbericht dementsprechend zu korrigieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung korrigiert. Das Thema Bodendenkmal wird im Umweltbericht aktualisiert.
101.11	Bauaufsicht (FNP)	Untere Bauaufsichtsbehörde Keine Einwände	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.
101.12	Kataster- und Vermessungsamt (FNP)	Kataster- und Vermessungsamt Keine Einwände	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
101.13	Bauleit- und strategische Planung (FNP)	Bauleit- und strategische Planung gemäß BauGB Keine Einwände Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise Die allgemeine Zweckbestimmung der Sonderbaufläche ist ergänzend in der Planzeichenerklärung anzugeben. Im Titel des Satzungsdocumentes wird für den parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine andere Bezeichnung angegeben (Nr. 142 "Dorfstraße 9 - 11" vs. Nr. 142 "Dorfstraße 8 - 11"). Für die höhere Verwaltungsbehörde ist bei den Verfahrensvermerken ein Genehmigungsvermerk vorzusehen. In der Begründung Punkt 3 wird der Planinhalt der "10. Änderung" des Flächennutzungsplanes erläutert, korrekt muss es "5. Änderung" lauten. Die zitierten Rechtsgrundlagen sind vor Satzungsbeschluss zu aktualisieren (BauGB, PlanzV, BImSchG, BNatSchG, BbgWG, WHG, LEP HR).	Die Planzeichenerklärung und die Verfahrensvermerke werden ergänzt. Eine Umbenennung des Titels ist aufgrund der Verfahrenslänge und der Bezug in diversen Bekanntmachungen nicht vorgesehen. Die Begründung wird in Punkt 3 korrigiert. Die Rechtsgrundlagen werden jeweils zu jedem Verfahrensstand entsprechend angepasst.
201.1	Landesplanung (BP+FNP)	Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung: Landesplanerische Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen Erläuterungen: Die Planung wurde dahingehend konkretisiert, dass sie über eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.730 qm mit darüber liegender Wohnbebauung umfasst. Den in unserem Schreiben vom 09.07.2024 mitgeteilten Zielen der Landesplanung entspricht die Planung hinsichtlich der Festsetzungen, Begründung sowie ergänzender Unterlagen (Einzelhandelskonzept von 2011 sowie Verträglichkeitsgutachten von Oktober 2024) vollumfänglich. Unter 3.1 der Begründung wird ausgeführt, dass im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung keine Betroffenheit der Nachbargemeinden vorgetragen wurde. Diese Feststellung sollte durch einen Verweis auf das Verträglichkeitsgutachten vom Oktober 2024 ergänzt werden. <u>redaktioneller Hinweis:</u> Die Nummerierung der Unterkapitel unter Punkt 3 der Begründung geht fehl.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die landesplanerischen Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen. Die Nummerierung in der Begründung wird korrigiert.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. Ü, Nr. 35) Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung der Verordnung vom 30.05.2006 (GVBl. Ü S. 153) Bindungswirkung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.	
202.1	Wald (BP)	Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1, 2, 3, 5, 111, 112, 122 und 131 in Flur 7 der Gemarkung Miersdorf. Das Flurstück 131 erfüllt anteilig auf einer Fläche von 1.700 m² (siehe Anlage 1) die Waldeigenschaft im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Das Flurstück wird vollständig als Wald festgesetzt und nicht von dem Vorhaben überplant. Unter Beachtung folgender Hinweise hat die untere Forstbehörde, vertreten durch das Forstamt Dahme-Spreewald, keine Einwände gegen den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 142 „Dorfstraße 8-11“: 1. Während der Bauphase dürfen keine nachteiligen Auswirkungen für die angrenzende Waldfläche entstehen, d.h. beispielsweise keine Lagerung von Baumaterialien oder Bodenaushub im Wald, keine Befahrung von Waldflächen und keine Schädigung des angrenzenden Baumbestandes. Die Errichtung und der Betrieb des Lebensmittelmarktes darf die Funktionen und die Bewirtschaftung der Waldfläche nicht beeinträchtigen bzw. einschränken. 2. Die Vorgaben des Brandschutzes gemäß § 23 LWaldG sind einzuhalten.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. Die Hinweise werden in der Begründung ergänzt.
202.2	Wald (FNP)	Der vorliegende Entwurf zur 5. Änderung des FNP der Gemeinde Zeuthen wurde forstrechtlich geprüft. Im Ergebnis teile ich Ihnen mit, dass die untere Forstbehörde, vertreten durch das Forstamt Dahme-Spreewald, dieser Änderung nicht zustimmt.	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen war bisher für die gesamte Fläche eine Grünfläche dargestellt, wobei auch der neugewachsene Wald keine Änderung erforderte. Auch die

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Die im Geltungsbereich des VBP Nr. 142 „Dorfstraße 8-11“ auf Flurstück 131 festgesetzte Waldfläche ist im FNP weiterhin als Grünfläche dargestellt. Somit ist das Flurstück 131 in Flur 7 der Gemarkung Miersdorf in der 5. Änderung des FNP als Wald festzusetzen, bevor eine Zustimmung der unteren Forstbehörde erfolgen kann.	an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen bleiben als Grünfläche weiterhin dargestellt. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB fordert keinen bloßen Vollzug des Flächennutzungsplans, sondern beinhaltet eine von Gestaltungsfreiheit gekennzeichnete planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption (vgl. BVerwG, Urteil vom 3.10.1984, 4 N 4.84). Die Darstellung als Grünfläche hatte das Ziel einer Freihaltung dieser Fläche von Bebauung. Aufgrund der natürlichen Entwicklung und der Freihaltung hat sich der ökologische Wert dieser freigehaltenen Fläche erheblich erhöht. Dieser Zustand wird durch Festsetzung als Wald im Bebauungsplan gesichert und unterstützt. Das Entwicklungsgebot ist daher nicht verletzt. Die Begründung wird ergänzt.
205.1	Landesverkehrsplanung (BP)	Gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit darüber liegender Wohnbebauung geschaffen werden sollen, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung weiterhin keine Einwände. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV werden durch die Änderungen nicht berührt. Eine Beurteilung des Planungsvorhabens aus ziviler luftrechtlicher Sicht erfolgt gesondert durch die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV). Die Prüfung straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegenüber dem Planvorhaben bestehen.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
205.2	Landesverkehrsplanung (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. Die gegenüber dem Vorentwurf, Stand November 2022, zwischenzeitlich in die Planungsunterlagen eingearbeiteten Änderungen habe ich zur Kenntnis genommen. 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 weiterhin keine Einwände. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV werden durch die Änderungen nicht berührt. Eine Beurteilung der Änderung des Flächennutzungsplans aus ziviler luftrechtlicher Sicht erfolgt gesondert durch die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV).	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegenüber dem Planvorhaben bestehen
206.1	Landesstraße	Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen zum Vorhaben nimmt der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS), Dienststätte Wünsdorf wie folgt Stellung: Gegenstand der Planung ist die Neuplanung eines Lebensmittelmarktes an der Dorfstraße 8-11 in Miersdorf mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.730 qm mit darüber liegender Wohnbebauung. Die verkehrliche Erschließung soll über L402 erfolgen. Der LS hat bei der verkehrlichen Anbindung Bedenken und sieht Abstimmungsbedarf.	Es fand mit dem Landesbetrieb Straßenwesen ein Abstimmungstermin statt, wobei die Bedenken geäußert wurden. Das Verkehrsgutachten muss demnach Ausführungen zum Schutzgut Mensch in Bezug auf die umliegenden KITAS enthalten und bei Erforderlichkeit geeignete Maßnahmen vorschlagen. Die im Verkehrsgutachten dargestellten Maßnahmen zur Gewährleistung der verkehrsrechtlichen Sichtfelder sind umzusetzen. Zudem sind Schleppkurven von Lieferverkehr im Plangebiet nachzuweisen. Das Verkehrsgutachten wird entsprechend angepasst und die Begründung ergänzt.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
206.2	Landes- straße	Gegenstand der Planung ist die Neuplanung eines Lebensmittelmarkts an der Dorfstraße 8-11 in Miersdorf mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.730 qm mit darüber liegender Wohnbebauung. Die verkehrliche Erschließung soll über die L 402 erfolgen. Den im August 2025 beim LS eingereichten Unterlagen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB lag eine Verkehrstechnische Untersuchung (VTU) bei, die in der Anlage 10 nachweist, dass die Anfahrsicht nicht gegeben ist. In der VTU fehlt zudem die Berücksichtigung der beiden dem B-Plan gegenüberliegenden Kindertagesstätten mit entsprechenden Hol- und Bringverkehren, der Bibliothek einschließlich Park- und Zufahrtssituation sowie die Fußgängerampel. Aus Sicht des LS bestehen aus diesen Gründen bei der geplanten verkehrlichen Anbindung Bedenken, weswegen ein Abstimmungstermin erfolgte. Im Aktenvermerk zu diesem Termin, der allen Beteiligten am 28.10.2025 per Mail zur Verfügung gestellt wurde, wurde vermerkt, dass die VTU entsprechend anzupassen ist. Zudem ist dem LS die Planung des Zufahrtbereiches (detaillierter und bemaßter Lageplan mit Sicht- und Schleppkurvennachweisen) zur Bestätigung vorzulegen. Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets ist entsprechend des maßgebenden Bemessungsfahrzeugs (Lkw mit Anhänger) zu planen und herzustellen. Im Aktenvermerk zum Termin wurde vermerkt, dass ein erneuter Abstimmungstermin stattfinden soll. Mit Vorlage der angepassten Planung entfällt aus Sicht des LS die Notwendigkeit eines erneuten Termins.	Die Hinweise des Landesbetriebs Straßenwesen wurden zur Kenntnis genommen. Die verkehrstechnische Untersuchung wurde überarbeitet. Dabei wurden die Angaben zu den Sichtfeldern (Anfahrsicht) sowie die Berücksichtigung der gegenüberliegenden Kindertagesstätte, Bibliothek und Fußgängerampel einschließlich der entsprechenden Verkehrsbedingungen in die VTU eingearbeitet. Die angepassten Unterlagen wurden dem Landesbetrieb übergeben.
208.1	Geologie (BP)	im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zur Planung/Vorhaben wie folgt: Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung. 1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Keine. 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Betroffenheit durch die Planung besteht.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		können, mit Angabe des Sachstands: Keine.	
208.2	Geologie, Hinweise (BP)	3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan: Geologie: Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)). Auf das Anzeigeportal des LBGR https://bohranzeige-brandenburg.de wird verwiesen. Innerhalb des LBGR wird die Bearbeitung / Darstellung des TöB – Beteiligungsprozesses komplett digital abgebildet. Für eine effiziente, widerspruchsfreie und fristgerechte Bearbeitung des TöB – Prozesses im LBGR ist es dabei notwendig, das Datenaustauschformat XPlan zur Unterstützung eines verlustfreien Austausches von Bauleitplänen, Raumordnungsplänen und Landschaftsplänen zwischen unterschiedlichen IT-Systemen zu nutzen. Dieses Format ist seit dem 5. Oktober 2017 vom IT-Planungsrat gemäß §12 des Gesetzes über die elektronische Verwaltung im Land Brandenburg (Brandenburgisches E-Government-Gesetz - BbgEGovG) verbindlich als Austauschstandard im Planungsbereich festgelegt worden. Ergänzend besteht die Möglichkeit, die Planungsflächen bei Beteiligungsverfahren als GIS Standard shape EPSG – Code 25833 zu übersenden. Eine Übersendung einfacher pdf-Dokumente als Planungsgrundlage und Darstellung der Planungsflächen genügt diesen Ansprüchen nicht! Zur weiteren Generalisierung des TöB-Prozesses ist zukünftig bei Beteiligungen des LBGR, vorrangig das Bauleitplanungsportal des Landes Brandenburg und zwingend die E-Mail-Adresse lbgr@lbgr.brandenburg.de zu nutzen. Nur unter dieser E-Mail-Adresse ist ein ständiger Datenabruf im Vertretungs- oder Krankheitsfall etc. gewährleistet.	Die formalen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Durch die zunehmende Anzahl von Beteiligungen des LBGR an Bauleitplanungsverfahren, ist eine fristgerechte Bearbeitung der TöB – Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach dem Baugesetzbuch im Land Brandenburg (TöB-Runderlass - TöB-RdErl) nur unter den Voraussetzungen einer digitalen Datenbereitstellung der Planungsflächen möglich.	
208.3	Geologie (FNP)	Stellungnahme Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung. 1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Keine. 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: Keine. 3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan: Geologie: Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)). Auf das Anzeigeportal des LBGR https://bohranzeige-brandenburg.de wird verwiesen. Hinweise: Innerhalb des LBGR wird die Bearbeitung / Darstellung des TöB – Beteiligungsprozesses komplett digital abgebildet. Für eine effiziente, widerspruchsfreie und fristgerechte Bearbeitung des TöB – Prozesses im LBGR ist es dabei notwendig, das Datenaustauschformat XPlan zur Unterstützung eines verlustfreien Austausches von Bauleitplänen, Raumordnungsplänen und Landschaftsplänen zwischen unterschiedlichen IT-Systemen zu nutzen. Dieses Format ist seit dem 5. Oktober 2017 vom IT-Planungsrat gemäß §12 des Gesetzes über die elektronische Verwaltung im Land Brandenburg (Brandenburgisches E-	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Betroffenheit durch die Planung besteht.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Government-Gesetz - BbgEGovG) verbindlich als Austauschstandard im Planungsbereich festgelegt worden. Ergänzend besteht die Möglichkeit, die Planungsflächen bei Beteiligungsverfahren als GIS Standard shape EPSG – Code 25833 zu übersenden. Eine Übersendung einfacher pdf-Dokumente als Planungsgrundlage und Darstellung der Planungsflächen genügt diesen Ansprüchen nicht! Zur weiteren Generalisierung des TöB-Prozesses ist zukünftig bei Beteiligungen des LBGR, vorrangig das Bauleitplanungsportal des Landes Brandenburg und zwingend die E-Mail-Adresse lbgr@lbgr.brandenburg.de zu nutzen. Nur unter dieser E-Mail-Adresse ist ein ständiger Datenabruf im Vertretungs- oder Krankheitsfall etc. gewährleistet. Durch die zunehmende Anzahl von Beteiligungen des LBGR an Bauleitplanungsverfahren, ist eine fristgerechte Bearbeitung der TöB – Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 Satz 3 Bau-gesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach dem Bau-gesetzbuch im Land Brandenburg (TöB-Runderlass - TöB-RdErl) nur unter den Vorausset-zungen einer digitalen Datenbereitstellung der Planungsflächen möglich.	
209.1	Allgemeine Angaben (BP)	Die übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissions-schutz 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 Er-gebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie de-ren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz überge-ben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Abteilung Wasserwirtschaft von der Planung nicht betroffen ist.
209.2	Verkehrs-technische Untersu-chung (BP)	1. Sachstand Antragsgegenstand ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) Nr. 142 „Dorfstraße 8-11“ der Gemeinde Zeuthen, Ortsteil Miersdorf. Der B-Plan wird Regelverfahren mit Um-weltprüfung aufgestellt. Mit der Planung ist u.a. ein dreistöckiger Gebäudekomplex, eine Stellplatzanlage mit min. 130 Stellplätzen und eine Tiefgarage geplant. Im Erdgeschoss des Gebäudekomplexes ist die Realisierung eines EDEKA-Marktes angedacht. In den obe-ren Geschossen sind Büro- und Wohnnutzungen vorgesehen. Im Geltungsbereich wird ein Sondergebiet (SO) „Einzelhandel und Wohnen“ gem. § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und eine Grünfläche festgesetzt.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Verkehrs-gutachten in Bezug auf die Aufteilung der Verkehrs-mengen auf das umliegende Straßennetz und der er-mittelten Leistungsfähigkeit der Zufahrtsstraße zuge-stimmt wird und keine Einwände erhoben werden.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		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 Westen schließt sich der Bebauungsplan „Festwiese Miersdorf“ an. Er befindet sich in Aufstellung und aktuell ebenfalls in der förmlichen Beteiligung. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 04.07.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Die Planungsunterlagen wurden u.a. um ein Schall- und Verkehrsgutachten ergänzt. Die Begründung, die Textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung wurden überarbeitet. 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. <u>2. Stellungnahme</u> <u>a) Gutachten</u> Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 142 „Dorfstraße 8-11“ wurde u. a. eine Schalltechnische Untersuchung [1], sowie eine Verkehrstechnische Untersuchung [2] beigefügt. Mit der Schalltechnischen Untersuchung [1] sind die zu erwartenden Geräuschimmissionen zu prognostizieren und entsprechend der gesetzlichen Vorschriften zu beurteilen. Dabei sind die unterschiedlichen Lärmarten aus Verkehr, Gewerbe und Freizeit getrennt zu bewerten. Ziel ist es, die Festsetzungsfähigkeit des B-Planentwurfs aus schalltechnischer Sicht nachzuweisen bzw. herzustellen. Mit der Verkehrstechnischen Untersuchung [2] sollen die Auswirkungen der Planung auf den vorhandenen Verkehr ermittelt und bewertet werden. <u>Verkehrstechnische Untersuchung [2]</u> Die Anlage „Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 142 »Dorfstraße 8-11« in Zeuthen“ [2] wurde auf Plausibilität in Bezug auf die Eingangsdaten weiterführender Untersuchungen im Sinne des verkehrsbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Das Kfz-Aufkommen im Bestand wurde für die Dorfstraße mit 5.600 Kfz/24h (3% Schwerverkehrsanteil)	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		ermittelt. Das Kfz-Mehraufkommen durch den Bau des Gebäudekomplexes wird mit insgesamt 300 Kfz/24h angegeben. Die Aufteilung der Verkehrsmengen auf das umliegende Straßennetz ist schlüssig. Die nach HBS ermittelte Leistungsfähigkeit der Zufahrtsstraße kann nachvollzogen werden. Es werden keine Einwände erhoben.	
209.3	Schalltechnische Untersuchung (BP)	<u>Schalltechnische Untersuchung [1]</u> Die Verkehrstechnische Untersuchung [2] prognostiziert das Verkehrsaufkommen auf das Jahr 2030. Für die Ermittlung des Verkehrslärms, gemäß Punkt 4.3 der Schalltechnischen Untersuchung [1], bezieht sich der Gutachter auf die Verkehrstechnische Untersuchung [2]. In Bezug auf die Eingangsdaten für die schalltechnische Berechnung sei hierzu anzumerken, dass „[...] ein Prognosehorizont von 2030 gemäß Arbeitshilfe Bebauungsplan 01/2020 [4] nicht zu verwenden ist. Üblicherweise wird dabei – vor allem hinsichtlich der Verkehrsentwicklung – auf einen Prognosezeitpunkt abgestellt, der 10 bis 15 Jahre in der Zukunft liegt (siehe hierzu B24.1 auf Seite 4/16 3. Absatz).“ Dies sollte in zukünftigen Verfahren beachtet werden. Jedoch kann dem Vorgehen des Gutachters seitens des LfU gefolgt werden, da hier für ein Worst-Case-Szenario die Verkehrszahlen aus der Verkehrsprognose 2030 verwendet wurden, welche höhere Zahlen als die der Verkehrsstärkezahl von 2024 aufweisen. Des Weiteren ist zu erwarten, dass sich durch die Verwendung des o.g. Prognosehorizontes keine Änderungen der textlichen Festsetzungen ergeben. Aufgrund der Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 empfiehlt der Gutachter unter Punkt 5.3 „Verkehrslärmeinwirkung gemäß DIN 4109“ textliche Festsetzungen. Dazu orientiert sich der Gutachter an der Arbeitshilfe Bebauungsplan 01/2020 [4]. Der Schalltechnischen Untersuchung [1] können dem Punkt 2.4 „Maßgebliche Immissionsorte und Gebietsnutzung“ die im Gutachten betrachteten Immissionsorte (IO) entnommen werden. Jedoch kann der Tabelle 2-4 nicht der IO „Dorfstr. 10“ entnommen werden. Der IO „Dorfstr. 10“ könnte jedoch u.a. deutlich näher an der geplanten Zu- bzw. Ausfahrt zum geplanten Plangebiet liegen. Der Begründung [3] kann unter Punkt 1.2 „Anlass und Erforderlichkeit der Planung“ entnommen werden, dass auf dem Plangebiet ein Bestandsgebäude existiert. Ob es sich dabei um den o.g. IO Dorfstr. 10 handelt, kann seitens des LfU sowohl der Begründung [3], als auch der Schalltechnischen Untersuchung [1], nicht eindeutig entnommen werden. In der Planzeichnung [3] ist das Haus weiterhin eingezeichnet.	Die Hinweise zum Schallgutachten wurden mit dem Schallgutachter abgestimmt. Daraus erfolgt folgende Klarstellung der Hinweise: Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht einen Abbruch des Gebäudes Dorfstraße 10 vor, weshalb sich hier die Angabe eines Immissionsorts (IO) erübrigt. Die in der Zeichenerklärung angegebene Fläche für den Warenumschlag, welche in der Berechnung berücksichtigt wurde, überlagert sich mit der Fläche für den in der Legende als „Schwebenden Schirm“ bezeichneten Anlieferungsbereich (=eingehauste Anlieferung, die aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend übernommen wurde). Daher ist durch einen Darstellungsfehler die Fläche nicht sichtbar. In diesem Zusammenhang ist nach dem danach folgenden Hinweis die Legendenbezeichnung des „Schwebenden Schirm“ als Einhausung in der Legende klarzustellen. Die Modellierung erfolgte auf Grundlage der Einhausung. Durch die begrifflichen Klarstellungen ergibt sich keine Änderung der Berechnungsergebnisse oder daraus abgeleiteten Empfehlungen zum Schallschutz.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Wenn das Wohnhaus Dorfstr. 10 weiterhin existiert, dann ist die Schalltechnische Untersuchung hierzu zu ergänzen bzw. zu überarbeiten. Des Weiteren stellen sich folgende Fragen in Bezug auf die Abbildung 5-1 bzw. 5-2 der Schalltechnischen Untersuchung [1]: Wo befindet sich die in der Zeichenerklärung aufgeführte Fläche für den Warenumschlag, welche in der Berechnung berücksichtigt wurde? Des Weiteren erschließt sich aus den Isophonenkarten der Abbildung 5-1 bzw. 5-2 der Schalltechnischen Untersuchung [1] nicht der „Schwebende Schirm“. Die Isophonenkarten weisen eher daraufhin, dass hier eine Einhausung angenommen wurde. Annahmen hierzu lassen sich in der Schalltechnischen Untersuchung [1] nicht entnehmen. Im Rahmen der späteren Baugenehmigung ist dies unter Umständen zu beachten. Anmerkungen / Hinweise Die Angabe zur Größe des Plangebietes in der Begründung [3] stimmt nicht überein mit der Angabe in der Schalltechnischen Untersuchung [1].	
209.4	Lärmschutzwand (BP)	Des Weiteren kann der Begründung bzw. der Planzeichnung [3] unter Punkt 5.6 „Sonstige Festsetzungen“ entnommen werden, dass zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand aus Stein zwischen den Punkten F und G zu errichten ist. Die Zweckmäßigkeit und Erforderlichkeit der Lärmschutzwand geht aus der Schalltechnischen Untersuchung nicht hervor. Die Festsetzungen von weiterführenden immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen liegt im Ermessen der zuständigen Planungsbehörde (in diesem Fall der Gemeinde Zeuthen) und ist grundsätzlich nicht zu beanstanden. Die Maßnahme wird begrüßt.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Lärmschutzwand gemäß der Schalltechnischen Untersuchung als nicht erforderlich gesehen wird, jedoch vom LfU als weiterführende / im Ermessen der Gemeinde Zeuthen liegende Maßnahme begrüßt wird.
209.5	Textliche Festsetzungen (BP)	b) Textliche Festsetzungen (TF) Den geplanten Büro- und Wohnnutzungen wird gem. [1] der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugeordnet. Den Textlichen Festsetzungen wird grundsätzlich gefolgt. Es wird empfohlen den Bereich mit nächtlichen Beurteilungspegeln >54 dB(A) in dem die TF Nr. 6.a einschlägig ist, in der Planzeichnung z.B. mit dem Planzeichen 15.6 gem. Planzeichenverordnung zu kennzeichnen. Wie in [1], S.4 beschrieben, sieht die DIN 18005 für die Beurteilung von Außenwohnbereichen den Orientierungswert Tags der jeweiligen Gebietsnutzung (hier >59 dB(A)) vor. Im Sinne der Vorsorge wird dieses Vorgehen und eine Anpassung der TF Nr. 6.c empfohlen.	Zur textlichen Festsetzung 6.a): Die textliche Festsetzung entfaltet ihre Wirkung entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan lediglich auf die südliche Fassade des Baukörpers. In der Architekturplanung ist diese Maßnahme bereits abgebildet. Um bei möglichen zukünftigen Änderungen an den baulichen Anlagen oder an der schalltechnischen Ausgangslage den Schutz der Aufenthaltsräume von Wohnungen entsprechend der einschlägigen Orientierungswerte zu sichern, ist die Festsetzung ausreichend bestimmt und wird nicht wie vorgeschlagen durch eine zeichnerische Festsetzung ergänzt.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Zum Schutz vor gewerblichen Immissionen sind im Rahmen der Baugenehmigung Nebenbestimmungen zum Immissionsschutz erforderlich. Gem. [1], S.31 sind Liefer- und Öffnungszeiten in der Nachtzeit unzulässig. Eine gewerbliche Nutzung der Tiefgarage ist während der Nachtzeit ebenfalls sicher auszuschließen.	Zur textlichen Festsetzung 6.c): Das Schallgutachten beschreibt zu den Außenwohnbereichen die grundsätzliche Möglichkeit zur Abweichung von den Orientierungswerten gemäß DIN 18005: „Gemäß Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Landes Brandenburg [14] ergibt sich für die Beurteilung von Außenwohnbereichen ein Immissionswert von 65 dB(A). Abweichend zur Arbeitshilfe Bebauungsplanung sieht die DIN 18005 jedoch eine Beurteilung von Außenwohnbereichen anhand des tageszeitlichen Orientierungswerts der jeweiligen Gebietsnutzung⁵ vor. Im Sinne des Lärmschutzes wird im vorliegenden Fall der DIN 18005 gefolgt und auch zur Gewährleistung einer der Gebietsnutzung angemessenen Aufenthaltsqualität im Freien der tageszeitliche Orientierungswert der DIN 18005 als Zielwert herangezogen. Analog zur Beurteilung der Innenbereiche ist jedoch auch im Hinblick auf die Außenwohnbereiche davon auszugehen, dass mit Einhaltung des Grenzwerts der 16. BImSchV eine ausreichende Aufenthaltsqualität für mögliche Außenwohnbereiche sichergestellt werden kann und keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Für die Bereiche mit Überschreitungen des tageszeitlichen Grenzwerts der 16. BImSchV (siehe Abbildung 5-7 des Schallgutachtens) sollte zur Wahrung einer angemessenen Aufenthaltsqualität hingegen eine textliche Festsetzung zum Schutz der betroffenen Außenwohnbereiche in den B-Plan aufgenommen werden.“ Dem Anpassungsvorschlag der tageszeitlichen Beurteilungspegel von >64 dB (A) auf >59 dB (A) wird auf Grund der vorstehenden argumentativen Darlegung nicht gefolgt. Die Grenzwerte für eine vorliegende Gebietskategorie „Mischgebiet“ werden gem. 16. BImSchV eingehalten.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Die weiteren Hinweise zur Baugenehmigung, der Ausschluss von Liefer- und Öffnungszeiten in der Nachtzeit und eine gewerbliche Nutzung der Tiefgarage während der Nachtzeit werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.
209.6	Fazit (BP)	<u>3. Fazit</u> Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Einzelhandels, Wohn- und Büroflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung nicht ausgeschlossen. Die vorgelegten Gutachten können den grundsätzlichen Nachweis der Verträglichkeit und Realisierbarkeit führen. Die Umsetzung der im Gutachten [1] ermittelten und erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (TF Nr. 6.a- 6.e) und die weiteren Nebenbestimmungen im Baugenehmigungsverfahren sind für die Umsetzung der Planung obligatorisch. Der Bebauungsplan 143 „Festwiese Miersdorf“ und das dazugehörige Schallgutachten liegen aktuell zur Beteiligung vor. Die Prüfung der Unterlagen steht noch aus. Die Auswirkungen der „Festwiese Miersdorf“ sind zusammenfassend in der Begründung zum B-Plan Nr. 142 zu erläutern. 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.	Die immissionsschutzrechtliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Hinweise wurden im Bebauungsplan 143 „Festwiese Miersdorf“ berücksichtigt. Auszug Begründung Bebauungsplan 143 „Festwiese Miersdorf“: „Neben den Auswirkungen des Freizeitlärms durch die geplanten Nutzungen in den öffentlichen Grünflächen auf die vorhandenen umgebenden Wohnnutzungen wurden auch die Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung östlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet im Bereich des geplanten Wohngebäudes mit Supermarktunterlagerung (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 142 "Dorfstr. 8-11"; zzt. in Aufstellung) geprüft. Im Ergebnis wurde in der schalltechnischen Untersuchung festgestellt, dass die in den öffentlichen Grünflächen geplanten Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche unter Berücksichtigung folgender Schallschutzkonzepte nach der Freizeitlärmrichtlinie des Landes Brandenburg schalltechnisch verträglich sind: – Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von ca. 4 m und einer Länge von ca. 21 m für den nördlich des Bolzplatzes gelegenen Teil der Lärmschutzwand sowie einer Länge von ca. 32 m für den westlich des Bolzplatzes gelegenen Teil der Lärmschutzwand. Dies wird im Bebauungsplan durch die

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			zeichnerische Festsetzung "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen – Lärmschutzwand" in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 (a) gesichert. – Begrenzung der Nutzungsdauer des Bolzplatzes sowie des Streetballplatzes (Basketball) auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Bolzplatz" auf 8 Stunden (09:00 – 20:00 Uhr) werktags und an Sonntagen auf 8 Stunden zwischen 09:00 – 13:00 oder 15:00 – 20:00 Uhr. Das wird durch die textliche Festsetzung Nr. 9 (b) festgelegt. – Begrenzung der Nutzungsdauer der BMX-Strecke auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "BMX-Strecke" auf 11 Stunden (09:00 – 20:00 Uhr) werktags und auf 9 Stunden sonntags zwischen 09:00 – 13:00 oder 15:00 – 20:00 Uhr, was in der textliche Festsetzung Nr. 9 (c) festgelegt wird.“ Die Begründung wird ergänzt.
209.7	Allgemeine Angaben (FNP)	Die 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. Eine Stellungnahme aus dem Fachbereich Naturschutz kann aus Kapazitätsgründen nicht erfolgen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Fachabteilung Wasserwirtschaft nicht betroffen ist und der Fachbereich Naturschutz keine Stellungnahme abgibt.
209.8	Immissionsschutz (FNP)	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage	Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden in einer kurzen Zusammenfassung in der Begründung des FNP dargestellt.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		1. Planungsgrundsatz 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 Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden. Für gewachsene Gemengelagen gilt ein Verbesserungsgebot bzw. Verschlechterungsverbot sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Bei Neuplanungen sind Gemengelagen 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 bestimmt werden kann, dienen die Entwicklungsabsichten, die die Stadt im FNP festlegt, als Orientierung. 2. Sachstand 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 liegt ein Schallgutachten vor. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 04.07.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Die	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Planungsunterlagen wurden u.a. um ein Schallgutachten [1] ergänzt. Die Begründung und die Planzeichnung wurden überarbeitet. 3. Fazit 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 auszuschließen. Im Rahmen des VBP wurde ein Schallgutachten [1] erstellt. Das Gutachten wird im Rahmen der Beteiligung zum VBP hausintern geprüft. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in einer kurzen Zusammenfassung in der Begründung des FNP darzustellen. Auf den nachgeordneten Planungsebenen sind Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen und Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich. Die Einhaltung der Maßnahmen ist zwingend obligatorisch. Der 5. Änderung des FNP wird zugestimmt. 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.	
401	Leitungsauskunft, Neuan-schließung (BP+FNP)	Wir teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o.g. Planung keine Bedenken bestehen. Im dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden keine Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens jedoch südlich angrenzend, im Bereich der Dorfstraße befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen 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 Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen errichtet. Hierfür wäre ein Platzbedarf von ca. 7,2m x 5,2m für Stationsbaukörper, inklusive der Umpflasterung, Arbeits- und Bedienbereich sowie Fluchtwegmöglichkeit vorzusehen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen. Die Mögliche Umverlegung der Anlagen ist Teil der Bauausführung und wird im entsprechenden Verfahren berücksichtigt.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung																				
		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.																					
405.1	GDMcom Auskunft Anlagenbetreiber (BP+FNP)	Die GDMcom erteilt Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th><th>Hauptsitz</th><th>Betroffenheit</th><th>Anhang</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td><td>Bernburg/OT Peissen</td><td>nicht betroffen</td><td>Auskunft Allgemein</td></tr> <tr> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹</td><td>Schwaig b. Nürnberg</td><td>nicht betroffen</td><td>Auskunft Allgemein</td></tr> <tr> <td>ONTRAS Gastransport GmbH ²</td><td>Leipzig</td><td>nicht betroffen</td><td>Auskunft Allgemein</td></tr> <tr> <td>VNG Gasspeicher GmbH ²</td><td>Leipzig</td><td>nicht betroffen</td><td>Auskunft Allgemein</td></tr> </tbody> </table> ¹⁾ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG). ²⁾ Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen. Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgeannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind! Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Bernburg/OT Peissen	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen betroffen sind.
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																				
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Bernburg/OT Peissen	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																				
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																				
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																				
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																				
405.2	Anhang – Auskunft Allgemein	zum Betreff: Vorhabensbezogener Bebauungsplan "Dorfstraße 8-11" der Gemeinde Zeuthen - Entwurf PE-Nr.: 08637/25 Reg.-Nr.: 08637/25 ONTRAS Gastransport GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) VNG Gasspeicher GmbH Erdgasspeicher Peissen GmbH	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegenüber dem Planvorhaben bestehen.																				

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		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. Weitere Anlagenbetreiber Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.	
406	EWE NETZ GmbH Hinweise (BP)	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 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 1,6 m mit ein. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebietserschliessung 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 Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen	
408	NBB (BP+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 – Leitungscheck-online der infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH erfolgt. Die NBB kann kostenfrei über Leico beteiligt werden. Für mehrfache oder regelmäßige Nutzung empfehlen wir den Premiumzugang. Der Zugang zu Leico kann unter www.leitungs-check-online.de beantragt werden.	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.“

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			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 nun als unterrichtet an.
501.0	Naturschutz (BP+FNP)	Die im Landesbüro vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs bedanken sich für die Beteiligung und übermitteln Ihnen ihre Stellungnahme, Äußerung und Einwendung zum Verfahren: Wir verweisen auf unsere Äußerung vom 15. .7 2024, die wir noch einmal beifügen. Wir bitten um eine weitere Beteiligung in diesem Verfahren. Für den Fall, dass in dieser Sache ein das Verfahren beendender Bescheid ergeht (Zustimmung, Ablehnung, Einstellung), beantragen wir auf Grundlage von § 3 Abs. 1 UIG deren Übersendung mit Eingangsbestätigung, vorzugsweise per E-Mail aninfo@landesbuero.de.	Die Stellungnahmen vom 15.07.2024 bezog sich auf den Vorentwurf und wurde durch vorherige Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung und Änderung der Planunterlagen-Entwurf berücksichtigt.
501.1	Modernisierung (BP+FNP)	Verweis auf aufrecht zu erhaltende Stellungnahmen vom 04.12.2022 (bereits vor der Öffentlichkeitsbeteiligung) des NABU Dahmelands e.V. sowie vom 14.07.2023, soweit nicht nachstehend konkretisiert/ergänzt Wir sehen die Überdimensionierung des geplanten Vorhabens im historischen Dorfkern, die fehlende Alternativenprüfung zur Modernisierung (ggf. mit Ausbau) des bereits langjährig funktionierenden EDEKA-Marktes (Dorfstraße 14), die geplante massive Neuversiegelung auf über 1 ha und zusätzliche Verkehrserhöhung an diesem engen Knotenpunkt sehr kritisch und lehnen das Vorhaben daher nach wie vor ab. - Es sind jüngst Aussagen der Eigentümerin der Dorfstraße 14 bekannt geworden, die offenlegen, dass eine Modernisierung von Seiten der Eigentümerin durchaus möglich ist, sowie auch eine Verlängerung des Pachtvertrages, obwohl dies bisher öffentlich von Seiten des Plangebers und Bürgermeisters bestritten worden ist. Überdies würde die Nutzung als Supermarkt durch die Eigentümerin planmäßig aufrechterhalten — es gäbe bereits 3 andere Interessenten, die den Edeka-Markt weiter betreiben würden. Diese Aussagen müssen von der Verwaltung, dem Bürgermeister und dem Plangeber zwingend in einem	Die Stellungnahmen vom 04.12.2022 sowie 14.07.2023 bezogen sich auf alte Planungsstände und wurden durch vorherige Sitzungen der politischen Gremien abgewogen bzw. in den Änderungen der Planunterlagen berücksichtigt. Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die weitere Nutzung des jetzigen Standortes als Einkaufsmarkt. Dies entscheiden die Eigentümer und eventuelle Mieter. Seit Jahren besteht die Gefahr, dass keine Nachnutzung durch einen Einkaufsmarkt gewährleistet werden kann. Diese Gefahr besteht nach wie vor. Die Gemeindeverwaltung hat die Eigentümerin in mehreren Gesprächsrunden versucht zu animieren, Pläne für die Modernisierung und/oder Erweiterung des Standortes bereits zu stellen. Dazu gibt es bis heute keine

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		öffentlichen Ausschuss überprüft und verifiziert werden. Sollten sie sich bestätigen, ist das hier geplante Vorhaben eben nicht alternativlos und ein Neubau nicht im überwiegenden öffentlichen Interesse zur Nahversorgung.	offizielle Bereitschaft. Für ein rechtliches Einschreiten gegen die Eigentümerin fehlt eine Rechtsgrundlage.
501.2	Flächenverbrauch (BP+FNP)	Forderung zur Aufhebung des Widerspruchs: Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um --> generations- und biodiversitätsgerechte, klimaschutzangepasste Planung erforderlich. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der aktuelle Edeka-Markt in Miersdorf, Dorfstraße 14 hat eine Grundfläche von 1.100 m2. Der Rewe-Markt in Zeuthen in Bahnhofsnähe weist 1.400 m2 auf. Der neue Edeka-Markt in der Dorfstraße 8-10 soll eine ungleich noch größere Grundfläche von 1.800 m2 erhalten. Dies ist nach wie vor für den kleinen und historischen Miersdorfer Ortskern völlig überdimensioniert und im Sinne des o.g. Paragraphen und der hier übrigen zitierten gesetzlichen Grundlagen widersprüchlich — weder nachhaltig noch zeitgemäß.	berücksichtigt geänderte Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit. Diese erfordern breitere Gänge, großzügige Eingangsbereiche und barrierefreie Kundenführungen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Auch die Sortimentsbreite und Lagerlogistik moderner Märkte machen eine größere Verkaufs- und Nebenfläche notwendig. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt.
501.3	Parkplätze (BP+FNP)	Die Erhöhung der Parkplätze und Planänderung von ursprünglich 79 geplanten auf nunmehr 130 (!) oberirdische Parkplätze plus Tiefgarage im Zuge der Bedenken einer privaten Einwanderin (vgl. Auswertung auf der Webseite der Gemeinde) entspricht nicht den erforderlichen Gegebenheiten in Miersdorf und ist im Zuge von zunehmenden Hitzetagen und Hitzestress sowie damit verbundener erhöhter Verkehrsanziehung und erhöhtem Sicherheitsrisiko für 4 unmittelbar angrenzende Kitas unverantwortlich. Wir fordern eine Reduktion der Parkplätze auf die ursprünglich geplanten 79 Parkplätze. Wir fordern zusätzliche Pflanzungen von mind. 8 großkronigen gebietsheimischen Laubbäumen (BHD-Durchmesser > 22 cm) zur Erhöhung von Schatten zur Klimaregulierung und Filterung von Feinstaub. Zusätzlich sollte das Gebäude eine standortangepasste Fassaden- und Dachbegrünung erhalten, soweit möglich.	Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl die Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung als auch die Belange des Umweltschutzes, der Versorgungssicherheit und der Daseinsvorsorge zu berücksichtigen und im Rahmen einer Abwägung in Einklang zu bringen. Das Vorhaben dient der Sicherung der wohnortnahen Versorgung in einem wachsenden Ortsteil und trägt damit zur Reduzierung von Kfz-bedingten Fahrten zu weiter entfernten Versorgungsstandorten bei. Gleichzeitig wurden durch die Planung Maßnahmen zum Umweltschutz, Lärmschutz, zur Eingriffsminimierung sowie zur Kompensation von Eingriffen festgesetzt. Im Laufe des Planverfahrens wurden dabei eine Vielzahl von grünordnerischen Festsetzungen ergänzt: Baumerhalt, Baumanpflanzungen (intern und extern),

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Erhalt und Aufwertung der Feuchtwiese, planungsrechtliche Sicherung des Waldes, Umsetzung eines Gründaches, Fassadenbegrünung, Nutzung erneuerbarer Energien, externe Ausgleichsmaßnahmen zur Entsiegelung, artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen wie Nisthilfen (mehr als gesetzlich gefordert) oder ein Amphibienzaun. In der Umweltplanung gilt ein Verschlechterungsverbot und kein Veränderungsverbot. So kann die Beeinträchtigung von bestimmten umweltrelevanten Aspekten hingenommen werden, wenn diese an anderen Stellen verbessert / ausgeglichen werden. Im Zuge der Bearbeitung der Satzungsunterlagen wurde die Anzahl der Baumpflanzungen erhöht. Mindestens fünf dieser Bäume sollen zwischen den Stellplätzen angeordnet werden.
501.4	Klimaschutz (BP+FNP)	Konterkarierter Klimaschutz, fehlende Retentionsflächen und zusätzliche Verkehrsbelastung Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die Planung bzw. das Vorhaben widersprechen dem Klimaschutzrecht, da eine wertvolle Wiesenfläche, die Kaltluft produziert und besonders an Hitzetagen für einen klimatischen Ausgleich sorgt, massiv überbaut und versiegelt werden soll. Zudem wird die Leistungsfähigkeit des (Niedermoor-)Bodens unwiederbringlich zerstört, und damit auch die Funktion, erhebliche Mengen an Tonnen CO₂ / Treibhausgasemissionen im Boden zu binden. Erfordernis von Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen - Hierbei sind die Klimaschutzziele gemäß §§ 3 und 4 KSG zu beachten. Reduzierung der Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 65 % und bis 2040 um mindestens 88% (§ 3)	Dem Klimaschutz wird bei der Planung u.a. durch die Verwendung von erneuerbaren Energien, der Vermeidung von zusätzlichen Fahrten (Integration in das Ortszentrum), durch Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumerhalt und -pflanzungen sowie dem Erhalt des lokalen Klimaschutzwaldes Rechnung getragen. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Klima / Luft / Lärm dem Stadtrandklima zugeordnet. Eine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche für das Plangebiet lässt sich aus dem Landschaftsplan nicht ableiten.
501.5	Retentionsfläche	Nach derzeitigem Stand ist eine Filterung des anfallenden Niederschlagswasser von den Bauflächen und Ableitung in die angrenzende Feuchtwiese geplant. Da vermehrt Starkregenereignisse, also erhöhte Mengen Niederschlag in kürzester Zeit auftreten, fordern und	Bei Starkregen wird sich im derzeit überwiegend trockenen Graben am nördlichen Rand des Plangebietes und in der davor liegenden Senke der

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
	(BP+FNP)	empfehlen wir die Neuanlage eines Kleingewässers im hinteren Teil der Feuchtwiese, dass sowohl als Retentionsbecken, als auch als zusätzliches Laichgewässer für Amphibien und für (optische) Erholungszwecke und entsprechende Kompensationsmaßnahme genutzt werden sollte. Dadurch würde im Übrigen der Biotopcharakter der derzeit häufig trockenen liegenden Feuchtwiese zusätzlich verbessert und Regenwasser wirksam aufgefangen werden können. Das Kleingewässer ist amphibiengerecht ökologisch zu planen (Flachwasserzone und Tiefenwasserzone mind. 1,50 m). Es wäre durch den bereits geplanten Bohlenweg/Steg, der ggf. zu verlängern wäre, erlebbar und durch zusätzliche Strukturelemente zu beruhigen, z.B. Abgrenzung mittels Benjeshecken, die regelmäßig in Stand zu halten wären. Die Parkplatzfläche ist mit Rasengittersteinen zur Versickerung von Niederschlagswasser (v.a. auch bei Starkregenereignissen) und zur Erhaltung der Grundwasserneubildung vor Ort zu planen und auszuführen.	Feuchtwiese ein natürliches, ggf. temporäres Gewässer bilden, was auch von Amphibien genutzt werden kann. Die Verwendung von Rasengittersteine wird bei Umsetzung der Planung geprüft.
501.6	Besonderer Artenschutz (BP+FNP)	Besonderer Artenschutz Im Artenschutzfachbeitrag (AFB, hier: Artenschutzbeitrag (jochen brehm Sachverständigenbüro für Baum-, Arten- und Umweltschutz — Sachverständiger und Gutachter & Partner mbB, Stand 19.11.2024) müssen die betroffenen Artengruppen beschrieben und im Hinblick auf die relevanten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Schädigungs-, Steuerungs- und Tötungsverbot) abgeprüft werden. Sollten Arten beeinträchtigt werden, sind geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen festzulegen und ggf. festzusetzen. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wild lebende der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören sowie wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu gewährleisten, dass die Umsetzung einer Planung nicht an	Zum Schutz der Erdkröte wird eine Amphibienzaun als Abgrenzung zur Feuchtwiese geplant. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst. Die Thematik Amphibien wurde vollständig den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie dem Umweltbericht übernommen sowie zusätzlich diverse Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen scheitert. Ansonsten wäre die Planung nicht realisierbar und damit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Falschaussagen zu Amphibien, da Erdkröten-Vorkommen und Reproduktion nachgewiesen Zitat AFB, S. 36 „Die Nutzung des Untersuchungsraumes als Landlebensraum für die FFH-geschützten Amphibien Knoblauchkröte, Erdkröte, (...) kann ausgeschlossen werden, da es keine Individualnachweise gibt.“ ist für die Erdkröte, sowie ggf. auch den Teichmolch, nachweislich unvollständig und falsch. Bereits vor 2 Jahren im Zuge der frühzeitigen Beteiligung hat der NABU Dahmeland e.V. Nachweise von Erdkröten dokumentiert und übermittelt, sowie auch in der damaligen Stellungnahme angeführt. Seither ist das Laichgewässer — ein privater großer Teich (im Luftbild unverkennbar) im direkt nördlich an das Plangebiet angrenzenden Ebereschenring 15 bekannt geworden und dessen ökologische Funktion nachweislich bestätigt. Insgesamt konnten in diesem Jahr seit 14. Juli 2025 mind. 45 Metamorphlinge mit südlicher und südöstlicher Wanderrichtung vor allem in den Garten des Ebereschenrings 15, Mittelpromenade 42 sowie der Dorfstraße 8 von privaten Anwohnern und am Elsenbusch von NABU Aktiven der Ortsgruppe nachgewiesen und dokumentiert werden (es liegen mehrere aktuelle Fotos und Videos vor, die auch der uNB übermittelt werden). Die Nachweise sind auch bei der Planung der 1,80 m hohen Mauer als Sicht- und Schallschutzelement zu beachten: Wanderkorridore zwischen den Grundstücken der Mittelpromenade, dem Ebereschenring und den Grundstücken der Dorfstraße dürfen nicht durch zusätzliche Barrieren zerschnitten werden. Eine mögliche Variante muss hier sein, Amphibien- und Kleintierdurchlässe mind. alle 20 m einzuplanen. 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 Hohe Bachstelzenweg) sind wegen zunehmendem Verkehr und langjährigem Trockenstress in den letzten Jahren erloschen, jene in Wüstemark/NSG Flutgrabenaue Waltersdorf (Süd) befindet sich mit aktuell in 2025 nur noch 6 nachgewiesenen adulten Tieren und fehlender Reproduktion kurz vor dem Aussterben. 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	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Restvorkommen. Eine kleine reproduzierende Population der Erdkröte besteht noch zwischen Am Staatsforst/Große Zeuthener Allee bzw. Weserstraße (max. 22 adulte Männchen in 2025 im Umfeld eines privaten Teichs nachgewiesen; Reproduktionserfolg ungewiss) (nach eig. Erhebungen der letzten Jahre).	
501.7	Vögel / Fledermäuse (BP+FNP)	Vögel / Fledermäuse Für die Rauchschwalben gehen ersatzlos essentielle Nahrungshabitate verloren. Wo erfolgt die Kompensation in räumlicher Nahe und funktionalem Zusammenhang des Lebensraums? In den direkt westlichen und nordöstlich angrenzenden Baumbeständen brüten nach eigenen Erhebungen in 2024 nachweislich Nachtigallen (beide eben genannten Baumbestände) und auch ein Grünspecht im nordöstlichen Bestand, die jedoch im AFB keine Erwähnung finden. Mindestens die Nachtigall im westlich angrenzenden Bestand wird den Brutplatz mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit im Zuge der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen ersatzlos verlieren bzw. aufgeben. Zusätzlich ist das Gebäude artenschutzgerecht für Gebäude bewohnende Vögel und Fledermäuse aufzuwerten (Stichwort: Animal Aided Design). Wir empfehlen bzw. fordern: auf 20 m Fassadenlänge ist jeweils ein sog. Mauerseglerkasten 17A (mit nachweislich hoher wirksamer Annahme für Haussperlinge und Mauersegler) in die Fassade in der obersten Etage (abseits von Fenstern und Balkonen) zu integrieren. Es sollten zusätzlich freiwillig 5 Ersatzniststätten für die Rauchschwalben am Neubau in geeigneter Ausrichtung (für die Art hier vorzugsweise nach Norden) vorgesehen werden. Es sind zusätzlich freiwillig vorzugsweise direkt an den Gebäudeecken in der obersten Etage in nördlich und östliche Ausrichtung oder auch mittig an der Fassade ganz oben unter der Dachkante mind. 3-6 verschiedene Fledermausquartiere, abseits von Fenstern und Balkonen zu integrieren, sodass nur noch die Einflugspalten sichtbar sind. Wir empfehlen hierzu integrierbare Kastentypen, z.B. Fa Hasselfeldt Fledermausfassadenkasten Unterputz mit Blende, Fa. Schwegler Fledermaus-Ganzjahresquartier 1WI sowie Fledermaus-Wandsystem 3FE (Achtung: lange Lieferzeiten von teils $\frac{3}{4}$ Jahr oder mehr) sowie mind. 3 x Fledermaus-Fassadenröhre 2FR zur Reihenbildung.	Die Rauchschwalbe und Nachtigal sind keine streng geschützten Arten der roten Liste. Eine dauerhafte Vertreibung oder erhebliche Reduzierung des Bestandes sind zudem durch die Planung nicht zu erwarten. Als unterstützende Maßnahmen am Standort sind daher vorgesehen: Dach- und Fassadenbegrünung am Neubau, Entwicklung eines dauerhaften Feuchthabits im nördlichen Grundstück als Nahrungshabitat, Abzäunung der Wiese als Schutz vor Störungen. Des weiteren wurden zusätzliche Nist- und Fledermauskästen am Neubau eingeplant.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
501.8	Sonstige Naturschutzbelange (BP+FN)	Sonstige Naturschutzbelange Wir begrüßen, dass die Waldflächen Flur 7, Flurstück 13 und 131 erhalten werden. Wir begrüßen weiterhin die Erhaltung der vorhandenen Bäume (überwiegend Robinien) an der Dorfstraße und Erhaltung der Feuchtwiese (geschütztes Biotop) und fordern dies auch weiterhin ein. Für Vorschläge im Zuge der gesetzlich verpflichtenden Vermeidung, Eingriffsminimierung, Erhaltung geschützter Biotope/Habitate, dem besonderen Artenschutz — Kompensations- und Aufwertungsmaßnahmen — und auch sonstigen Abstimmungen stehen wir nach wie vor gerne zur Verfügung.	Die Zustimmung zu Walderhalt wird zur Kenntnis genommen.
503	IHK Einzelhandels- und Zentrenkonzept (BP+FN)	Der Planung liegen die Absichten einer Neuplanung des bestehenden EDEKA Marktes zu Grunde. Wir unterstützen grundlegend die Modernisierung des Einzelhandelsstandortes. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Zeuthen mit Stand 2011 bereits 14 Jahre alt ist. Vor allem vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und den nachfolgenden wirtschaftlichen Entwicklungen der letzten Jahre im stationären Einzelhandel, empfehlen wir eine Fortschreibung des Konzeptes.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Zeuthen empfohlen wird. Die Begründung wird ergänzt.
504	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (BP)	Unsere Vorhaben/ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Umweltbericht enthalten. Wir haben keine Anmerkungen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Anmerkungen gegenüber der Planung bestehen.
505.1	Zugang Graben (BP)	Die Stellungnahme für das Projekt „Dorfstraße 8-11, Gemeinde Zeuthen“ bezieht sich nur auf die Belange der Gewässerunterhaltung. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist bei der Unteren Wasserbehörde des jeweiligen Landkreises zu beantragen. Generell haben wir keine Einwände gegen die Ausführung. Im Bereich Ihrer Anfrage befindet sich der Graben K00910, und damit ein Gewässer II. Ordnung. Hierfür ist der Wasser- und Bodenverband für die Unterhaltung zuständig. Auf dem Plan wurde dies (teilweise) berücksichtigt. Unser Zugang zum Graben muss allerdings weiterhin gewährleistet werden. Unsere Unterhaltungsarbeiten führen wir mit Maschinentechnik (Bagger und Trecker bis zu 15t) aus.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Ausführung der Planung bestehen. Eine Zuwegung über die „Mittelpromenade“ / „Ebereschenring“ ist nicht beabsichtigt, da der Graben im Osten an die Straße „Am Elsenbusch“ mündet und so eine Zuwegung des Grabens auch von Osten über die Flurstücke 14 und 13 möglich ist. Die Begründung wird ergänzt. Im Bebauungsplan wird der Unterhaltungssteifen auch in die Waldfläche (Flurstücke 131) verlängert.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Gegenwärtig erfolgt die Zuwegung von der Dorfstraße über das Grundstück zum Graben. Sollte eine Zuwegung zum Graben über das Grundstück nicht möglich sein, muss eine Überfahrt über den Graben bei der Kreuzung Mittelpromenade / Ebereschenring für unsere Technik hergestellt werden. Der Unterhaltungssteifen ist am gesamten Graben vorzusehen. Dies betrifft auch die „Waldfläche“ (Blau markiert).	
505.2	allgemeine Hinweise (BP)	Etwaige Gewässerkreuzungen (u.a. für Leitungen) müssen 1,50 m unter fester Sohle erfolgen. Sollten Wassereinleitungen in Gewässer geplant werden, müssen weitere Abstimmungen erfolgen. Für entsprechende Mehraufwendungen können gesonderte Kosten anfallen. AE-Maßnahmen können auch mit dem Verband abgestimmt werden	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.
606	(BP+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.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bezirk Treptow-Köpenick von der Planung nicht betroffen ist.

Auswertung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
B4	Allgemeine Ablehnung	Wir sprechen uns weiterhin gegen den geplanten neuen "EDEKA" in Miersdorf aus. Das Projekt ist aus unserer Sicht mehr als eine Nummer zu groß und umwelt, -und verkehrstechnisch nicht vertretbar. Absolut inakzeptabel ist die scheinbar nicht ausreichende Prüfung des jetzigen Standortes. Kurz vor Schluss dieser Bürgerbeteiligung gibt es Hinweise, dass andere Nahversorger plötzlich Interesse am jetzigen Supermarktstandort zeigen. Auch der jetzige Betreiber denkt auf einmal über eine Modernisierung nach. Es gibt dazu keine Stellungnahmen oder ähnliches zu lesen. Eine Klärung hätte vor der Planung dringend stattfinden und transparent für die Bürger sein müssen.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen (2011) scheidet ein Alternativstandort in Miersdorf aufgrund der kleinteiligen Immobilienstruktur aus. Bereits im Städtebaulichen Rahmenplan Miersdorf (März 2013) wurde dies als Hemmnis und Risiko für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs benannt (vgl. Stadt + Handel 2024). Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wurde im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche ausgewiesen. Andere Teilflächen dieser Potenzialfläche („Festwiese“) sind bereits Gegenstand eines weiteren Bebauungsplanverfahrens und stehen daher nicht mehr zur Verfügung. Gemäß dem Einzelhandelskonzept bestehen quantitative Verbesserungspotenziale in der Nahversorgung der Gemeinde Zeuthen (ebd.). Innerhalb der Ortslage Miersdorf sind keine weiteren geeigneten oder verfügbaren Flächen vorhanden. Der geplante Standort ist zentral gelegen und verkehrlich gut erschlossen. Eine Inanspruchnahme unzerschnittener Freiräume wird vermieden. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die geplante Marktgröße entspricht dem aktuellen Standard moderner Nahversorger und berücksichtigt geänderte Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit. Diese erfordern breitere Gänge, großzügige Eingangsbereiche und barrierefreie Kundenführungen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Auch die Sortimentsbreite und Lagerlogistik moderner Märkte machen eine größere Verkaufs- und Nebenfläche notwendig. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung keine Einwände zur geplanten Gebäudegröße erhoben und sich auf Hinweise zur gestalterischen Einbindung in das Ortsbild konzentriert. Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die verschiedenen Schutzgüter im Plangebiet untersucht und die anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf diese darlegt. Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichts behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und städtebaulicher Vertrag) gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises DS wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben. Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert,

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die weitere Nutzung des jetzigen Standortes als Einkaufsmarkt. Dies entscheiden die Eigentümer und eventuelle Mieter. Seit Jahren besteht die Gefahr, dass keine Nachnutzung durch einen Einkaufsmarkt gewährleistet werden kann. Diese Gefahr besteht nach wie vor. Die Gemeindeverwaltung hat die Eigentümerin in mehreren Gesprächsrunden versucht zu animieren, Pläne für die Modernisierung und/oder Erweiterung des Standortes bereits zu stellen. Dazu gibt es bis heute keine offizielle Bereitschaft. Für ein rechtliches Einschreiten gegen die Eigentümerin fehlt eine Rechtsgrundlage. Fragen zur Nachnutzung des bestehenden Marktstandorts sind keine planungsrechtlichen, sondern privatrechtliche Themen, die nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens sind. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind eine Vielzahl von öffentlichen Sitzungen politischer Gremien bzw. gesetzliche Öffentlichkeitsbeteiligungen durchgeführt worden, wo eine Vielzahl von Stellungnahmen vorgebracht wurden. Sämtliche Hinweise aus der Öffentlichkeit wurden von den politischen Gremien zur Kenntnis genommen, abgewogen bzw. in der Planung berücksichtigt. Die stetige Veränderung der Planung während des Planungsprozesses sowie die umfangreiche Anpassung der Unterlagen zeigt die Bereitschaft des Vorhabenträgers eine ortsverträgliche Lösung zu finden.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Die Abwägungsergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen werden nach Abschluss des Planverfahrens den Betreffenden zugesandt. Dies ist das gängige Verfahren auf Grundlage des Baugesetzbuchs.
B6.5.1	Städtebauliche Gründe	Um meine Einwände gegen das Bauvorhaben in Miersdorf darzulegen, wende ich mich hiermit freundlich an Sie, die VertreterInnen der Gemeinde Zeuthen! Folgende gewichtige Gründe machen es aus meiner Sicht erforderlich, einen Ausbau des bestehenden Edeka-Marktes einem Neubau an anderer Stelle vorzuziehen: • Das BV passt sich aus städtebaulicher Sicht nicht in die ortsübliche Bebauung des vorhandenen Dorfgangers Miersdorf ein. • Die historisch wahrnehmbare „Keimzelle der Besiedelung“ von Miersdorf, inklusive prägender alter Dorfkirche, wird durch das BV im Hinblick auf Gesamthöhe, Ausdehnung, Erschließung und Versiegelung zu stark beeinträchtigt.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung Hinweise gegeben, die zu einer mit dem Ortsbild und dem nahegelegenen Baudenkmal (Dorfkirche) verträglichen Gestaltung beitragen. Diese Hinweise werden in den Satzungsunterlagen umgesetzt, um eine an die ortsübliche Bebauung angepasste Kubatur zu gewährleisten, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt. Die geplante Marktgröße entspricht dem aktuellen Standard moderner Nahversorger und berücksichtigt geänderte Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit. Diese erfordern breitere Gänge, großzügige Eingangsbereiche und barrierefreie Kundenführungen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Auch die Sortimentsbreite und Lagerlogistik moderner Märkte machen eine größere Verkaufs- und Nebenfläche notwendig. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung keine Einwände zur geplanten Gebäudegröße erhoben und sich auf Hinweise zur gestalterischen Einbindung in das Ortsbild konzentriert. Die zusätzliche Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsregelung fachgerecht ermittelt und wird kompensatorisch ausgeglichen. Die Maßnahmenbeschreibung der

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			externen Kompensation für die Bodenversiegelungen ist Teil des Umweltberichtes sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
B6.5.2	Über Bedarf an Nahversorgung	• Das BV geht über die Ansprüche einer angemessenen Nahversorgung für den Ortsteil Miersdorf weit hinaus. Es ist durch seine Verkaufsfläche und seine Nebenanlagen ersichtlich auf die Erschließung weiterer Kundengruppen; auch aus Nachbarkommunen ausgelegt und wird zusätzlichen motorisierten Verkehr verursachen, der aus Gründen u.a. der menschlichen Gesundheit und Sicherheit für Familien abzulehnen ist.	Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht.
B6.5.3	Verkehrerschließung	Die geplante Verkehrserschließung des Plangebietes über die Landesstraße L 402 im Bereich des alten Dorfgangers wird Probleme bereiten. • Die geplante Ein- und Ausfahrt für Kunden- und Lieferverkehr trifft schon heute auf erhebliche Verkehrsströme aus Richtung Schulzendorf und von der A113 (BER). Zukünftig	Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		kann sich das Verkehrsaufkommen aus Richtung Wildau und von einer geplanten Bahnquerung in der Nähe, nochmals deutlich verstärken. Die Unfallwahrscheinlichkeit wird an diesem Standort durch kreuzende Schulwege und werktäglichen Elternverkehr von 4 Kindertagesstätten zunehmen. Die sozialen Einrichtungen der Gemeinde erzeugen zu bestimmten Tageszeiten bereits jetzt viel Besucherverkehr mit PKW, Zweirädern und Lastenfahrrädern.	gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar.
B6.5.4	Lärmimmissionen	- Das BV wird mitten in einen sozialen und kulturellen Schwerpunkt im Ortsteil Miersdorf hineingeplant. Es befinden sich 4 Kiten, eine Bibliothek, 1 Jugendclub, 1 freiwillige Feuerwehr, ein Spielplatz und die Festwiese Miersdorf in unmittelbarer Nähe. - Der Bereich um den Dorfanger an der Kirche ist zur Lärminderung und zur Sicherheit für die 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 sowie z.B. Feinstaubimmissionen für alle verstärken.	Die umliegenden bestehenden Nutzungen und die Auswirkungen wurden in der Planung betrachtet. Insgesamt lässt sich sagen, dass das Einfügen in eine zentrale Ortslage für die verfolgten Planungsziele (Versorgungssicherheit, Wohnen) vorteilhaft ist und Beeinträchtigungen, soweit vorhanden, durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Da Miersdorf nicht als klimatischer oder lufthygienischer Belastungsraum bezeichnet werden kann, muss das Plangebiet auch nicht entsprechende Ausgleichsfunktionen erfüllen.
B6.5.5	Umweltschutz/Retentionsflächen	- Die letzte größere unbebaute Wiesenfläche bildet in Verbindung mit der daneben befindlichen „Festwiese“ eine wichtige Kaltluftentstehungsfläche 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. - Die unbebaute Wiesenfläche 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.	Dem Klimaschutz wird bei der Planung u.a. durch die Verwendung von erneuerbaren Energien, der Vermeidung von zusätzlichen Fahrten (Integration in das Ortszentrum), durch Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumerhalt und -pflanzungen sowie dem Erhalt des lokalen Klimaschutzwaldes Rechnung getragen. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Klima / Luft / Lärm dem Stadtrandklima zugeordnet. Eine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche für das Plangebiet lässt sich aus dem Landschaftsplan nicht ableiten.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		• Im Rahmen der Vorbereitungen auf grundsätzlich wasserärmere Zeiten, durchsetzt mit lokalen Starkregenereignissen, muss der Umgang mit Wasser in Zukunft viel überlegter geregelt werden.	Der Wasserhaushalt bleibt im Plangebiet erhalten. Es wird kein Regenwasser außerhalb des Plangebietes abgeleitet. Die Wiese (eigentlich Trittrasen) setzt sich fast ausschließlich aus Poa pratensis (Gewöhnliches Wiesen-Rispengras) und Poa annua (Einjähriges Rispengras) zusammen. Der nördliche Teil des Plangebietes mit dem wertvolleren Biotop, der Feuchtwiese, bleibt vom Bauvorhaben unberührt und wird aufgewertet: Das Biotop war zumindest in 2024 fast dauerhaft ausgetrocknet bzw. war der Wasserstand sehr niedrig. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Biotope keinem Biotopverbund zugeordnet. Der Teil des Plangebietes, der als „Feuchtwiese bezeichnet werden kann, wird nicht überbaut. Es handelt sich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Code 0513111). Durch die teilweise geplante Einleitung von Regenwasser in diesen Bereich kann es seinen ursprünglichen Zustand wieder erlangen. Das Ziel ist die Wiederherstellung der „0513111 Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)“
B6.5.6	Tiefgarage	• Der Bau einer Tiefgarage erfordert Wasserhaltungsmaßnahmen und hat wahrscheinliche Auswirkungen auf noch wirksame Feuchtgebiete, Baumgruppen und Gebäude in unmittelbarer Nähe. Es gibt seitens des Vorhabenträgers keine Einschätzungen zu Folgen in der Bauphase und darüber hinaus.	Die Wasserhaltung wird durch eine Ökologische Baubegleitung überwacht, die bei Anzeichen von Trockenheit an Pflanzen / Biotopen eine Bewässerung einleiten wird.
B6.5.7	Umweltschutz/Retentionsflächen	• Die mehrere Meter dicke Aufschüttung im Gelände zur Herstellung eines Planums und Ausgleich der Höhendifferenz, hat ebenfalls Auswirkungen auf die Wasserspeicherfunktion des Gesamtgeländes. Auch hier gibt es keine fachlich fundierten Abschätzungen zu den Folgen und nötigen Kompensationsmaßnahmen. • Es wird seitens des Vorhabenträgers nicht ausreichend dargelegt, wie die großflächige Versiegelung und damit Zerstörung des Schutzgutes Boden vor Ort begrenzt werden kann. • Das Schutzgut Naturhaushalt sollte im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit und das Wirkungsgefüge und die einzelnen Bestandteile wie Boden, Wasser, Luft und Klima	Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt nach den gesetzlichen Maßstäben und wurde von den Fachbehörden nicht beanstandet. Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die verschiedenen Schutzgüter im Plangebiet untersucht und die anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf diese darlegt. Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichts behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		ausführlich betrachtet werden. Dazu hat der Vorhabenträger in seinen vorgelegten Unterlagen nicht detailliert genug ausgeführt. - die Planung ist ebenfalls abzulehnen, weil keine hinreichenden Retentionsmaßnahmen bei Starkniederschlägen - weder auf den Freiflächen noch z.B. durch mindestens Rasengittersteine auf dem Parkplatz - integriert sind. Die Anzahl der Parkplätze ist im Verhältnis zu anderen Märkten deutlich zu hoch.	Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und Durchführungsvertrag) gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises DS wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben. Alle Schutzgüter der Umwelt werden im Umweltbericht ausführlich behandelt und es erfolgt die Darlegung eines umfangreichen Maßnahmenpaketes zur Verringerung der Umweltauswirkungen. Für die Satzungsunterlagen wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das darlegt, wie die im Plangebiet anfallenden Niederschlagsmengen entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben behandelt werden können. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist die Umsetzung des Konzepts im Rahmen eines gesonderten Genehmigungsverfahrens durch die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu konkretisieren. Die Untere Wasserbehörde hat dem Gutachten zugestimmt.
B10	Allgemeine Ablehnung	Hiermit wende ich mich ausdrücklich gegen die geplante Errichtung eines EDEKA-Neubaus auf der letzten zusammenhängenden Wiesen- und Auenfläche am alten Dorfbauer von Miersdorf und die dazu geplante Änderung des diesbezüglichen Teils des FNP. Auch für dieses nur unwesentlich geänderte Konzept gelten meine bereits vorgebrachten Gegenargumente zum vorangegangenen EDEKA-Neubau-Entwurf, weil es der grundsätzlich falsche Ansatz ist. Es soll eine intakte Wiese/Feuchtwiese mit Biotop zerstört werden, während an anderer Stelle krampfhaft versucht wird, solche verloren gegangenen Gebiete irgendwo neu zu erschaffen für Unsummen an Steuergeldern (Bsp. Projekt Blühwiese oder Ebbegraben). Und das alles, weil Alternativen gar nicht geprüft wurden, sondern dem Edeka-Betreiber kurzerhand die in Rede stehende Fläche für einen Neubau in Aussicht gestellt wurde – eine einfache Lösung seines Problems mit dem ausländischen Eigentümer des derzeitigen EDEKA-Grundstücks und im Westteil der BRD und seit der Wende auch bei uns in den östlichen Bundesländern vielgeübte Praxis: das preisgünstige Bauen auf der grünen Wiese – hier im wahrsten Sinne des Wortes! Der Bauinvestor, dessen vorangegangene massive Wohn-Bebauungsplanungen für dieses Areal bis dahin mehrheitlich abgelehnt worden waren, reibt sich schon die Hände. Wo bleibt das vielbeschworene Interesse am Erhalt des noch "grünen" Zeuthen, wo ist die neue Klimabeauftragte in diesem Fall tätig	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Wiese (eigentlich Trittrasen) setzt sich fast ausschließlich aus Poa pratensis (Gewöhnliches Wiesen-Rispengras) und Poa annua (Einjähriges Rispengras) zusammen. Der nördliche Teil des Plangebietes mit dem wertvolleren Biotop, der Feuchtwiese, bleibt vom Bauvorhaben unberührt und wird aufgewertet: Das Biotop war zumindest in 2024 fast dauerhaft ausgetrocknet bzw. war der Wasserstand sehr niedrig. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Biotop keinem Biotopverbund zugeordnet. Der Teil des Plangebietes, der als „Feuchtwiese bezeichnet werden kann, wird nicht überbaut. Es handelt sich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Code 0513111). Durch die teilweise geplante Einleitung von Regenwasser in diesen Bereich kann es seinen ursprünglichen Zustand wieder erlangen. Das Ziel ist die Wiederherstellung der „0513111 Grünlandbrache

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		geworden? In der letzten Legislatur der Gemeindevertretung wurde zu diesem Thema anhand von Fakten nachgewiesen, dass EDEKA-Märkte der Größenordnung wie in Miersdorf nicht nur weiter unterstützt sondern auch weiterhin gebaut werden, entgegen der vom Marktbetreiber vorgetragenen Behauptung, solche „kleinen“ Märkte würden nicht mehr unterstützt. Es wäre die Pflicht der Gemeinde gewesen, darauf habe ich bei jeder Gelegenheit gedrungen, den aktuellen Standort des Marktes zu sichern und den Marktbetreiber durch geeignete Maßnahmen dabei zu unterstützen, gegenüber dem Grundstückseigentümer aufzutreten, das gemeindliche Interesse an der Aufrechterhaltung dieses Versorgungsstandortes deutlich zu machen und von diesem die Erfüllung seiner Eigentümerverpflichtungen gegenüber „seinem“ Mieter einzufordern; offenbar hatte der Eigentümer Jahrzehnte die Miete kassiert, ohne einen Finger für die Sanierung der Bausubstanz zu rühren. Die Wichtigkeit dieses Versorgungsmarktes für Miersdorf hätte hier ein besonderes Engagement des Marktbetreibers mit Unterstützung durch die Gemeinde gerechtfertigt. Diesen sicher mühsamen Weg hat man sich jedoch gespart. Wie soll nun im Nachhinein, da es ja diese bequeme Neubausaussicht gibt, noch die Erhaltung des alten Standortes gegenüber dem Grundstückseigentümer glaubwürdig kommuniziert werden? Wie gesagt, der grundsätzlich falsche Ansatz. Trotzdem bin ich überzeugt, dass es noch nicht zu spät ist, sich mit allen zu Gebote stehenden Mitteln um die Erhaltung und Modernisierung des aktuellen EDEKA-Marktes zu bemühen, wenn sich nämlich die Mehrheit gegen den Neubau eines Marktes auf der Wiese stellt. Bereits 2023 gab es eine Unterschriftensammlung der NABU über openPetition gegen die Bebauung mit über 500 Unterschriften, die, so hoffe ich, in die aktuelle Bürgerbeteiligung mit einfließen, da es um ein und denselben Gegenstand geht. Ich bin nach wie vor entschieden gegen eine Bebauung der o.g. Fläche mit einem neuen Einkaufsmarkt – hier noch einige weitere der vielen Gründe: - letzte größere unbebaute Wiesen- und Auenfläche am alten Dorfbanger, die als Lebensraum für Mensch und Tier erhalten werden muss - die im B-Planentwurf und im FNP-Änderungsentwurf nur aufgezählten Schutzgüter sind, wie inzwischen jeder denkende Mensch mitbekommen haben sollte, bei der Zerstörung von Wiesen- bzw. Feuchtwiesengebieten sämtlich stark betroffen und können in keiner Weise ausgeglichen werden, in Zeuthen bzw. vor Ort in Miersdorf nicht, und den Zeuthenern nützt auch kein „Ausgleich“ irgendwo anders. Warum? Weil man diese Maßnahme eben nicht isoliert sehen und bewerten darf, wie es seit Jahren geschieht, sondern im Kontext mit allen anderen Eingriffen der Vergangenheit, für die jedes Mal lapidar konstatiert wurde, dies sei gar keine so schwerwiegender Eingriff, der könne ja kompensiert werden – wieder und wieder und wieder! Den Zeuthener Bürgern wurde eine Fläche nach der anderen versiegelt und durch die Nichtbeachtung einer überlegten, zurückhaltenden	feuchter Standorte, von Schilf dominiert, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)“ Laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen (2011) scheidet ein Alternativstandort in Miersdorf aufgrund der kleinteiligen Immobilienstruktur aus. Bereits im Städtebaulichen Rahmenplan Miersdorf (März 2013) wurde dies als Hemmnis und Risiko für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs benannt (vgl. Stadt + Handel 2024). Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wurde im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche ausgewiesen. Andere Teilflächen dieser Potenzialfläche („Festwiese“) sind bereits Gegenstand eines weiteren Bebauungsplanverfahrens und stehen daher nicht mehr zur Verfügung. Gemäß dem Einzelhandelskonzept bestehen quantitative Verbesserungspotenziale in der Nahversorgung der Gemeinde Zeuthen (ebd.). Innerhalb der Ortslage Miersdorf sind keine weiteren geeigneten oder verfügbaren Flächen vorhanden. Der geplante Standort ist zentral gelegen und verkehrlich gut erschlossen. Eine Inanspruchnahme unzerschnittener Freiräume wird vermieden. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die staatsrechtlichen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Demokratische Prozesse führen immer zu einer Abwägung der unterschiedlichen Interessen durch mehrheitliche Beschlüsse gewählter Volksvertreter. In dem Verfahren wurden die Gemeindevertretung sowie die Fachausschüsse zum Thema Haushalt beteiligt und haben entsprechende Beschlüsse gefasst. Die Durchführung des Planungsverfahren ist ein Geschäft der laufenden Verwaltung. Die Durchführung der Baumaßnahme ist die Angelegenheit der Vorhabenträgerin und bindet keine Ressourcen der Gemeindeverwaltung.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Wohnbebauung sind wir an einen Punkt gekommen, wo die vorhandenen Naturressourcen, insbesondere Wald, Wiesen, Grundwasser! an ihre Grenzen gelangen und die vorhandene Infrastruktur, nämlich Straßen, Geh- und Radwege, Kitas, Schulen und Senioreneinrichtungen vor Ort schon lange nicht mehr den Bedarf auffangen können. Das heißt nichts anderes als dass nicht nur weitere immense Haushaltsmittel für Kita- und Schulneubau aufgebracht werden müssen, sondern dass dafür keine gemeindeeigenen Flächen mehr da sind, ohne dass wieder Wald weichen muss! - diese schützenswerte Feuchtwiese mit diversen Tier- und Pflanzenarten kann so nie wieder erschaffen werden - es ist eine Spiel- und Erlebnisswiese für die Kinder der Anwohner und vor allem der umliegenden vier Kitas, die dadurch zerstört wird und die auch durch Alibi-Spielplätze (für die ja aber auch kein Platz mehr da ist) nicht im mindestens kompensierbar ist - es ist der einzige Lagerplatz des Zirkus (Festwiese ist zu klein) - sie ist wichtig zur Wasserhaltung vor Ort und zur Neubildung von Grundwasser sowie zur Wasseraufnahme bei Starkregen, als Kaltluftgebiet und für das Mikroklima dort - der Vorhabenträger wird nicht darlegen können, dass sein Bauvorhaben und die Festsetzung eines Sondergebietes nach BauNVO das Orts- und Landschaftsgebiet und sämtliche Schutzgüter „nur unwesentlich beeinträchtigen würden!“ - der Klimawandel darf durch Versiegelung von Flächen und Lebensraumzerstörung nicht vorangetrieben werden, der Erhalt von Wiesen und Bäumen ist von höchster Priorität und muss in der Städteplanung verankert und auch durchgesetzt werden - aus verkehrsplanerischer Sicht, das wurde bei den Diskussionen des vorhergehenden Planentwurfes bereits des langen und breiten problematisiert, wäre dieser EDEKA-Standort am Dorfkern, gegenüber der historischen Dorfkirche, der Bibliothek und im unmittelbaren Einzugsbereich der 4 Kitas und des Seniorenheimes denkbar unverantwortlich. Die bereits jetzt problematische Verkehrssituation (Landesstraße mitten durch den Ortskern) würde sich massiv und damit unverantwortbar zu einem Gefahrenpunkt verschärfen, den wir uns sehenden Auges dort schaffen. Die „Herum-Eierei“ der Planer wegen der für einen solchen Marktstandort erforderlichen Ein- und Ausfahrten für hunderte PKW und den erforderlichen Lieferverkehr täglich außer sonntags von 6 Uhr morgens bis 10 Uhr abends hat dieses Gefahrenpotential deutlich gemacht. Ich bin enttäuscht, dass man trotz dieser allen schon lange genug bekannten Punkte, die deutlich gegen eine solche Planung sprechen, weiter an diesem grundsätzlich falschen Ansatz festhält.	Der Vorhabenträger ist gemäß Durchführungsvertrag zu Infrastrukturmaßnahmen verpflichtet. Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die weitere Nutzung des jetzigen Standortes als Einkaufsmarkt. Dies entscheiden die Eigentümer und eventuelle Mieter. Seit Jahren besteht die Gefahr, dass keine Nachnutzung durch einen Einkaufsmarkt gewährleistet werden kann. Diese Gefahr besteht nach wie vor. Die Gemeindeverwaltung hat die Eigentümerin in mehreren Gesprächsrunden versucht zu animieren, Pläne für die Modernisierung und/oder Erweiterung des Standortes bereits zu stellen. Dazu gibt es bis heute keine offizielle Bereitschaft. Für ein rechtliches Einschreiten gegen die Eigentümerin fehlt eine Rechtsgrundlage. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind eine Vielzahl von öffentlichen Sitzungen politischer Gremien bzw. gesetzliche Öffentlichkeitsbeteiligungen durchgeführt worden, wo eine Vielzahl von Stellungnahmen vorgebracht wurden. Sämtliche Hinweise aus der Öffentlichkeit wurden von den politischen Gremien zur Kenntnis genommen, abgewogen bzw. in der Planung berücksichtigt. Die stetige Veränderung der Planung während des Planungsprozesses sowie die umfangreiche Anpassung der Unterlagen zeigt die Bereitschaft des Vorhabenträgers eine ortsverträgliche Lösung zu finden. Die zusätzliche Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsregelung fachgerecht ermittelt und wird kompensatorisch ausgeglichen. Die Maßnahmenbeschreibung der externen Kompensation für die Bodenversiegelungen ist Teil des Umweltberichtes sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Themenfeld Artenschutz wurde gemäß den gesetzlichen und fachlichen Anforderungen abgearbeitet und im Ergebnis entstand ein mit der UNB eng abgestimmter Artenschutzfachbeitrag. Darin enthalten ist ein umfangreiches Maßnahmenpaket zum Schutz von Tieren. Eine dauerhafte Vertreibung oder erhebliche Reduzierung des

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Diese Einwendungen habe ich noch einmal gemacht, in der Hoffnung, dass die Verantwortlichen, so lange es noch nicht zu spät ist, umschwenken und sich vernünftigerweise dafür einsetzen, den alten Standort zukunftsfähig zu machen!	Bestandes von geschützten Arten sind durch die Planung nicht zu erwarten. Als unterstützende Maßnahmen am Standort sind vorgesehen: Dach- und Fassadenbegrünung am Neubau, Entwicklung eines dauerhaften Feuchthabitats im nördlichen Grundstück als Nahrungshabitat, Abzäunung der Wiese als Schutz vor Störungen. Des Weiteren wurden zusätzliche Nist- und Fledermauskästen am Neubau eingeplant Für den Zirkus an diesem Standort wird nach Alternativen gesucht. Für die Satzungsunterlagen wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das darlegt, wie die im Plangebiet anfallenden Niederschlagsmengen entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben behandelt werden können. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist die Umsetzung des Konzepts im Rahmen eines gesonderten Genehmigungsverfahrens durch die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu konkretisieren. Die Untere Wasserbehörde hat dem Gutachten zugestimmt. Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist ersichtlich, dass der tiefste Punkt des geplanten Baukörpers deutlich über dem Grundwasserspiegel liegen wird. Auch die Baugrube wird dementsprechend das Grundwasser voraussichtlich nicht erreichen und eine Grundwasserabsenkung ist somit nicht zu erwarten. Im Übrigen gelten die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften, wodurch es u.a. während der Bauphase eine geeignete Überwachung des Grundwasserspiegels geben wird, sodass mögliche Schäden vorsorglich vermieden werden sollen. Diese Aspekte sind im Übrigen nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung, sondern werden im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsplanung abschließend bestimmt. Die entsprechenden Hinweise werden soweit noch nicht vorhanden in der Begründung ergänzt. Dem Klimaschutz wird bei der Planung u.a. durch die Verwendung von erneuerbaren Energien, der Vermeidung von zusätzlichen Fahrten (Integration in das

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Ortszentrum), durch Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumerhalt und -pflanzungen sowie dem Erhalt des lokalen Klimaschutzwaldes Rechnung getragen. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Klima / Luft / Lärm dem Stadtrandklima zugeordnet. Eine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche für das Plangebiet lässt sich aus dem Landschaftsplan nicht ableiten. Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die verschiedenen Schutzgüter im Plangebiet untersucht und die anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf diese darlegt. Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichts behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und Durchführungsvertrag) gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises DS wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben. Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert,

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung Hinweise gegeben, die zu einer mit dem Ortsbild und dem nahegelegenen Baudenkmal (Dorfkirche) verträglichen Gestaltung beitragen. Diese Hinweise werden in den Satzungsunterlagen umgesetzt, um eine an die ortsübliche Bebauung angepasste Kubatur zu gewährleisten, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt.
B14.1	Allgemeines	Wir verweisen auf unsere aufrecht zu erhaltende Stellungnahmen vom 04.12.2022 (bereits vor der Öffentlichkeitsbeteiligung) sowie vom 14.07.2023, soweit nicht nachstehend konkretisiert/ergänzt. Wir sehen die Überdimensionierung des geplanten Vorhabens im historischen Dorfkern, die fehlende Alternativenprüfung zur Modernisierung (ggf. mit Ausbau) des bereits langjährig funktionierenden EDEKA-Marktes (Dorfstraße 14), die geplante massive Neuversiegelung auf über 1 ha und zusätzliche Verkehrserhöhung an diesem engen Knotenpunkt sehr kritisch und lehnen das Vorhaben daher nach wie vor ab. Es sind jüngst Aussagen der Eigentümerin der Dorfstraße 14 bekannt geworden, die offenlegen, dass eine Modernisierung von Seiten der Eigentümerin durchaus möglich ist, sowie auch eine Verlängerung des Pachtvertrages, obwohl dies bisher öffentlich von	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Stellungnahmen bezogen sich auf alte Planungsstände und wurden durch vorherige Abwägung und Änderung der Planunterlagen berücksichtigt. Laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen (2011) scheidet ein Alternativstandort in Miersdorf aufgrund der kleinteiligen Immobilienstruktur aus. Bereits im Städtebaulichen Rahmenplan Miersdorf (März 2013) wurde dies als Hemmnis und Risiko für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs benannt (vgl. Stadt + Handel 2024). Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wurde im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche ausgewiesen. Andere Teilflächen dieser Potenzialfläche („Festwiese“) sind

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Seiten des Plangebers und Bürgermeisters bestritten worden ist. Über dies würde die Nutzung als Supermarkt durch die Eigentümerin planmäßig aufrechterhalten–es gäbe bereits 3 andere Interessenten, die den Edeka-Markt weiter betreiben würden. Diese Aussagen müssen von der Verwaltung, dem Bürgermeister und dem Plangeber zwingend in einem öffentlichen Ausschuss überprüft und verifiziert werden. Sollten sie sich bestätigen, ist das hier geplante Vorhaben eben nicht alternativlos und ein Neubau nicht im überwiegenden öffentlichen Interesse zur Nahversorgung.	bereits Gegenstand eines weiteren Bebauungsplanverfahrens und stehen daher nicht mehr zur Verfügung. Gemäß dem Einzelhandelskonzept bestehen quantitative Verbesserungspotenziale in der Nahversorgung der Gemeinde Zeuthen (ebd.). Innerhalb der Ortslage Miersdorf sind keine weiteren geeigneten oder verfügbaren Flächen vorhanden. Der geplante Standort ist zentral gelegen und verkehrlich gut erschlossen. Eine Inanspruchnahme unzerschnittener Freiräume wird vermieden. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl die Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung als auch die Belange des Umweltschutzes, der Versorgungssicherheit und der Daseinsvorsorge zu berücksichtigen und im Rahmen einer Abwägung in Einklang zu bringen. Das Vorhaben dient der Sicherung der wohnortnahen Versorgung in einem wachsenden Ortsteil und trägt damit zur Reduzierung von Kfz-bedingten Fahrten zu weiter entfernten Versorgungsstandorten bei. Gleichzeitig wurden durch die Planung Maßnahmen zum Umweltschutz, zur Eingriffsminimierung sowie zur Kompensation von Eingriffen festgesetzt. Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die weitere Nutzung des jetzigen Standortes als Einkaufsmarkt. Dies entscheiden die Eigentümer und eventuelle Mieter. Seit Jahren besteht die Gefahr, dass keine Nachnutzung durch einen Einkaufsmarkt gewährleistet werden kann. Diese Gefahr besteht nach wie vor. Die Gemeindeverwaltung hat die Eigentümerin in mehreren Gesprächsrunden versucht zu animieren, Pläne für die Modernisierung und/oder Erweiterung des Standortes bereits zu stellen. Dazu gibt es bis heute keine offizielle Bereitschaft. Für ein rechtliches

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Einschreiten gegen die Eigentümerin fehlt eine Rechtsgrundlage. Fragen zur Nachnutzung des bestehenden Marktstandorts sind keine planungsrechtlichen, sondern privatrechtliche Themen, die nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens sind.
B14.2	Bodenversiegelung	Forderung zur Aufhebung des Widerspruchs: Vorhaben geht sparsam mit Grund und Boden um --> generations- und biodiversitätsgerechte, klimaschutzangepasste Planung erforderlich Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der aktuelle Edeka-Markt in Miersdorf, Dorfstraße 14 hat eine Grundfläche von 1.100 m². Der Rewe-Markt in Zeuthen in Bahnhofsnähe weist 1.400 m² auf. Der neue Edeka-Markt in der Dorfstraße 8-10 soll eine ungleich noch größere Grundfläche von 1.800 m² erhalten. Dies ist nach wie vor für den kleinen und historischen Miersdorfer Ortskern völlig überdimensioniert und im Sinne des o.g. Paragraphen und der hier übrigen zitierten gesetzlichen Grundlagen widersprüchlich – weder nachhaltig noch zeitgemäß. Die Erhöhung der Parkplätze und Planänderung von ursprünglich 79 geplanten auf nunmehr 130 (!) oberirdische Parkplätze plus Tiefgarage im Zuge der Bedenken einer privaten Einwenderin (vgl. Auswertung auf der Webseite der Gemeinde) entspricht nicht den erforderlichen Gegebenheiten in Miersdorf und ist im Zuge von zunehmenden Hitzetagen und Hitzestress sowie damit verbundener erhöhter Verkehrsanziehung und erhöhtem Sicherheitsrisiko für 4 unmittelbar angrenzende Kitas unverantwortlich. Wir fordern eine Reduktion der Parkplätze auf die ursprünglich geplanten 79 Parkplätze. Wir fordern zusätzliche Pflanzungen von mind. 8 großkronigen gebietsheimischen Laubbäumen (BHD-Durchmesser > 22 cm) zur Erhöhung von Schatten zur Klimaregulierung und Filterung von Feinstaub. Zusätzlich sollte das Gebäude eine standortangepasste Fassaden- und Dachbegrünung erhalten, soweit möglich.	Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die verschiedenen Schutzgüter im Plangebiet untersucht und die anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf diese darlegt. Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichts behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und Durchführungsvertrag) gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises DS wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben. Die geplante Marktgröße entspricht dem aktuellen Standard moderner Nahversorger und berücksichtigt geänderte Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit. Diese erfordern breitere Gänge, großzügige Eingangsbereiche und barrierefreie Kundenführungen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Auch die Sortimentsbreite und Lagerlogistik moderner Märkte machen eine größere Verkaufs- und Nebenfläche notwendig. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung keine Einwände zur geplanten Gebäudegröße erhoben und sich auf Hinweise zur gestalterischen Einbindung in das Ortsbild konzentriert.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht. Die Vergrößerung des Parkplatzes ergibt sich aus einer neuen, effizienteren Anordnung der Stellplätze und ist nicht auf eine unangemessene Erweiterung der versiegelten Flächen zurückzuführen.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Im Laufe des Planverfahrens wurden eine Vielzahl von grünordnerischen Festsetzungen ergänzt: Baumerhalt, Baumanpflanzungen (intern und extern), Erhalt und Aufwertung der Feuchtwiese, planungsrechtliche Sicherung des Waldes, Umsetzung eines Gründaches, Fassadenbegrünung, Nutzung erneuerbarer Energien, externe Ausgleichsmaßnahmen zur Entsiegelung, artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen wie Nisthilfen (mehr als gesetzlich gefordert) oder ein Amphibienzaun. In der Umweltplanung gilt ein Verschlechterungsverbot und kein Veränderungsverbot. So kann die Beeinträchtigung von bestimmten umweltrelevanten Aspekten hingenommen werden, wenn diese an anderen Stellen verbessert / ausgeglichen werden. Im Zuge der Bearbeitung der Satzungsunterlagen wurde die Anzahl der Baumpflanzungen erhöht. Mindestens fünf dieser Bäume sollen zwischen den Stellplätzen angeordnet werden. Die Forderung wurde nachgekommen.
B14.3	Retentionsflächen Verkehrsbelastung	Konterkariertes Klimaschutz, fehlende Retentionsflächen und zusätzliche Verkehrsbelastung Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die Planung bzw. das Vorhaben widersprechen dem Klimaschutzrecht, da eine wertvolle Wiesenfläche, die Kaltluft produziert und besonders an Hitzetagen für einen klimatischen Ausgleich sorgt, massiv überbaut und versiegelt werden soll. Zudem wird die Leistungsfähigkeit des (Niedermoor-)Bodens unwiederbringlich zerstört, und damit auch die Funktion, erhebliche Mengen an Tonnen CO₂ / Treibhausgasimmissionen im Boden zu binden. Erfordernis von Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen - Hierbei sind die Klimaschutzziele gemäß §§ 3 und 4 KSG zu beachten. Reduzierung der Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 65 % und bis 2040 um mindestens 88% (§ 3)	Dem Klimaschutz wird bei der Planung u.a. durch die Verwendung von erneuerbaren Energien, der Vermeidung von zusätzlichen Fahrten (Integration in das Ortszentrum), durch Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumerhalt und -pflanzungen sowie dem Erhalt des lokalen Klimaschutzwaldes Rechnung getragen. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Klima / Luft / Lärm dem Stadtrandklima zugeordnet. Eine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche für das Plangebiet lässt sich aus dem Landschaftsplan nicht ableiten. Für die Satzungsunterlagen wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das darlegt, wie die im Plangebiet anfallenden Niederschlagsmengen entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben behandelt werden können. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist die Umsetzung des Konzepts im Rahmen eines gesonderten Genehmigungsverfahrens durch die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu konkretisieren. Die Untere Wasserbehörde hat dem Gutachten zugestimmt.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Nach derzeitigem Stand ist eine Filterung des anfallenden Niederschlagswasser von den Bauflächen und Ableitung in die angrenzende Feuchtwiese geplant. Da vermehrt Starkregenereignisse, also erhöhte Mengen Niederschlag in kürzester Zeit auftreten, fordern und empfehlen wir die Neuanlage eines Kleingewässers im hinteren Teil der Feuchtwiese, dass sowohl als Retentionsbecken, als auch als zusätzliches Laichgewässer für Amphibien und für (optische) Erholungszwecke und entsprechende Kompensationsmaßnahme genutzt werden sollte. Dadurch würde im Übrigen der Biotopcharakter der derzeit häufig trockenen liegenden Feuchtwiese zusätzlich verbessert und Regenwasser wirksam aufgefangen werden können. Das Kleingewässer ist amphibiengerecht ökologisch zu planen (Flachwasserzone und Tiefenwasserzone mind. 1,50 m). Es wäre durch den bereits geplanten Bohlenweg/Steg, der ggf. zu verlängern wäre, erlebbar und durch zusätzliche Strukturelemente zu beruhigen, z.B. Abgrenzung mittels Benjeshecken, die regelmäßig in Stand zu halten wären. Die Parkplatzfläche ist mit Rasengittersteinen zur Versickerung von Niederschlagswasser (v.a. auch bei Starkregenereignissen) und zur Erhaltung der Grundwasserneubildung vor Ort zu planen und auszuführen.	Die Wiese (eigentlich Trittrasen) setzt sich fast ausschließlich aus Poa pratensis (Gewöhnliches Wiesen-Rispengras) und Poa annua (Einjähriges Rispengras) zusammen. Der nördliche Teil des Plangebietes mit dem wertvolleren Biotop, der Feuchtwiese, bleibt vom Bauvorhaben unberührt und wird aufgewertet: Das Biotop war zumindest in 2024 fast dauerhaft ausgetrocknet bzw. war der Wasserstand sehr niedrig. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Biotope keinem Biotopverbund zugeordnet. Der Teil des Plangebietes, der als „Feuchtwiese bezeichnet werden kann, wird nicht überbaut. Es handelt sich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Code 0513111). Durch die teilweise geplante Einleitung von Regenwasser in diesen Bereich kann es seinen ursprünglichen Zustand wieder erlangen. Das Ziel ist die Wiederherstellung der „0513111 Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)“ Die Verwendung von Rasengittersteine wird bei Umsetzung der Planung geprüft.
B14.4	Besonderer Artenschutz	Besonderer Artenschutz Im Artenschutzfachbeitrag (AFB, hier: Artenschutzbeitrag (jochen brehm Sachverständigenbüro für Baum-, Arten- und Umweltschutz – Sachverständiger und Gutachter & Partner mbB, Stand 19.11.2024) 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. Gemäß §44 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wild lebende der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören sowie	Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte gemäß den gesetzlichen Vorgaben und es ergibt sich ein umfangreiches Maßnahmenpaket von Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen sowie von Ausgleichsmaßnahmen

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu gewährleisten, dass die Umsetzung einer Planung nicht an artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen scheitert. Ansonsten wäre die Planung nicht realisierbar und damit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.	
B14.5	Erdkröten	Falschaussagen zu Amphibien, da Erdkröten-Vorkommen und Reproduktion nachgewiesen Zitat AFB, S. 36 „Die Nutzung des Untersuchungsraumes als Landlebensraum für die FFH- geschützten Amphibien Knoblauchkröte, Erdkröte, (...) kann ausgeschlossen werden, da es keine Individualnachweise gibt.“ ist für die Erdkröte, sowie ggf. auch den Teichmolch, nachweislich unvollständig und falsch. Bereits vor 2 Jahren im Zuge der frühzeitigen Beteiligung hat der NABU Dahmeland e.V. Nachweise von Erdkröten dokumentiert und übermittelt, sowie auch in der damaligen Stellungnahme angeführt. Seither ist das Laichgewässer – ein privater großer Teich (im Luftbild unverkennbar) im direkt nördlich an das Plangebiet angrenzenden Ebereschenring 15 bekannt geworden und dessen ökologische Funktion nachweislich bestätigt. Insgesamt konnten in diesem Jahr seit 14. Juli 2025 mind. 45 Metamorphlinge mit südlicher und südöstlicher Wanderrichtung vor allem in den Gärten des Ebereschenrings 15, Mittelpromenade 42 sowie der Dorfstraße 8 von privaten Anwohnern und am Elsenbusch von NABU Aktiven der Ortsgruppe nachgewiesen und dokumentiert werden (es liegen mehrere aktuelle Fotos und Videos vor, die auch der uNB übermittelt werden; nachstehend zwei Beispielfotos). Die Tiere legen bis zu 1-2 km zurück.	Die Thematik Amphibien wurde vollständig den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie dem Umweltbericht übernommen sowie zusätzlich diverse Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		 Abbildungen: Im Juli im Elsenbusch (rechtes Foto) und im August in der Mittelpromenade 42 (linkes Foto) 2025 tagsüber nachgewiesene Erdkröten durch eigene Erfassungen (die gefundenen Tiere – mind. 45 – stellen nur einen Bruchteil der tatsächlich im Landlebensraum vorkommenden Tiere, darunter auch die Dorfstraße 10, sowie 8-11, wobei letztere Grundstücke ungleich aufgrund der hohen Vegetation methodische ungleich schwieriger zu erfassen sind) Es ist also davon auszugehen, dass auch die Feuchtwiese und der obere südliche Teil in der Dorfstraße 8-11 als Landlebensraum, mindestens zur Wanderung von Erdkröten genutzt wird. In grabfähigen und totholzreichen Arealen und Randbereichen auch als Winterhabitat. Es sind daher Amphibienschutzzäune zum Einwanderungsschutz während der Bauzeit dauerhaft ab Februar zu stellen und regelmäßig zu warten, damit keine Tiere während der Bauzeit getötet werden.	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Die Nachweise sind auch bei der Planung der 1,80 m hohen Mauer als Sicht- und Schallschutzelement zu beachten: Wanderkorridore zwischen den Grundstücken der Mittelpromenade, dem Ebereschenring und den Grundstücken der Dorfstraße 8-10 dürfen nicht durch zusätzliche Barrieren zerschnitten werden. Eine mögliche Variante muss hier sein, Amphibien- und Kleintierdurchlässe mind. alle 20 m einzuplanen. 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 in den letzten Jahren erloschen, jene in Wüstemark/NSG Flutgrabenaue Waltersdorf (Süd) befindet sich mit aktuell in 2025 nur noch 6 nachgewiesenen adulten Tieren und fehlender Reproduktion kurz vor dem Aussterben. 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. Eine kleine reproduzierende Population der Erdkröte besteht noch zwischen Am Staatsforst/Große Zeuthener Allee bzw. Weserstraße (max. 22 adulte Männchen in 2025 im Umfeld eines privaten Teichs nachgewiesen; Reproduktionserfolg ungewiss) (nach eig. Erhebungen der letzten Jahre).	
B14.6	Vögel/Fledermäuse	Vögel / Fledermäuse Für die Rauchschwalben gehen ersatzlos essentielle Nahrungshabitate verloren. Wo erfolgt die Kompensation in räumlicher Nähe und funktionalem Zusammenhang des Lebensraums? In den direkt westlich und nordöstlich angrenzenden Baumbeständen brüten nach eig. Erhebungen in 2024 nachweislich Nachtigallen (beide eben genannten Baumbestände) und auch ein Grünspecht im nordöstlichen Bestand, die jedoch im AFB keine Erwähnung finden. Mindestens die Nachtigall im westlich angrenzenden Bestand wird den Brutplatz mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit im Zuge der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen ersatzlos verlieren bzw. aufgeben. Zusätzlich ist das Gebäude artenschutzgerecht für Gebäude bewohnende Vögel und Fledermäuse aufzuwerten (Stichwort: Animal Aided Design). Wir empfehlen bzw. fordern: auf 20 m Fassadenlänge ist jeweils ein sog. Mauerseglerkasten 17A (mit nachweislich hoher wirksamer Annahme für Haussperlinge und Mauersegler) in die Fassade in der obersten Etage (abseits von Fenstern und Balkonen) zu integrieren. Es sollten zusätzlich	Die Rauchschwalbe und Nachtigal sind keine streng geschützten Arten der roten Liste. Eine dauerhafte Vertreibung oder erhebliche Reduzierung des Bestandes sind zudem durch die Planung nicht zu erwarten. Als unterstützende Maßnahmen am Standort sind vorgesehen: Dach- und Fassadenbegrünung am Neubau, Entwicklung eines dauerhaften Feuchthabitats im nördlichen Grundstück als Nahrungshabitat, Abzäunung der Wiese als Schutz vor Störungen. Des weiteren wurden zusätzliche Nist- und Fledermauskästen am Neubau eingepflanzt.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		freiwillig 5 Ersatzniststätten für die Rauchwalben am Neubau in geeigneter Ausrichtung (für die Art hier vorzugsweise nach Norden) vorgesehen werden. Es sind zusätzlich freiwillig vorzugsweise direkt an den Gebäudeecken in der obersten Etage in nördlich und östliche Ausrichtung oder auch mittig an der Fassade ganz oben unter der Dachkante mind. 3-6 verschiedene Fledermausquartiere, abseits von Fenstern und Balkonen zu integrieren, sodass nur noch die Einflugspalten sichtbar sind. Wir empfehlen hierzu integrierbare Kastentypen, z.B. Fa Hasselfeldt Fledermausfassadenkasten Unterputz mit Blende, Fa. Schwegler Fledermaus-Ganzjahresquartier 1WI sowie Fledermaus-Wandsystem 3FE (Achtung: lange Lieferzeiten von teils 3/4 Jahr oder mehr) sowie mind. 3 x Fledermaus- Fassadenröhre 2FR zur Reihenbildung.	
B14.7	Sonstige Naturschutzbelange	Sonstige Naturschutzbelange Wir begrüßen, dass die Waldflächen Flur 7, Flurstück 13 und 131 erhalten werden. Wir begrüßen weiterhin die Erhaltung der vorhandenen Bäume (überwiegend Robinien) an der Dorfstraße und Erhaltung der Feuchtwiese (geschütztes Biotop) und fordern dies auch weiterhin ein. Für Vorschläge im Zuge der gesetzlich verpflichtenden Vermeidung, Eingriffsminimierung, Erhaltung geschützter Biotope/Habitate, dem besonderen Artenschutz – Kompensations- und Aufwertungsmaßnahmen – und auch sonstigen Abstimmungen stehen wir nach wie vor gerne zur Verfügung.	Die Zustimmung zum Walderhalt wird zur Kenntnis genommen.
B13.1	Modernisierungsmaßnahmen	Ich nehme wie folgt zum Vorhaben Stellung: 1. Das Verfahren beruht insgesamt auf der falschen Annahme, dass das Bestandsgebäude nicht modernisiert und/oder erweitert werden könne. Dies ist augenscheinlich nicht der Fall. Damit fehlt es an der wesentlichen Begründung für diesen Eingriff. Er ist damit nicht zulässig.	Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die weitere Nutzung des jetzigen Standortes als Einkaufsmarkt. Dies entscheiden die Eigentümer und eventuelle Mieter. Seit Jahren besteht die Gefahr, dass keine Nachnutzung durch einen Einkaufsmarkt gewährleistet werden kann. Diese Gefahr besteht nach wie vor. Die Gemeindeverwaltung hat die Eigentümerin in mehreren Gesprächsrunden versucht zu animieren, Pläne für die Modernisierung und/oder Erweiterung des Standortes bereits zu stellen. Dazu gibt es bis heute keine offizielle Bereitschaft. Für ein rechtliches Einschreiten gegen die Eigentümerin fehlt eine Rechtsgrundlage. Laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen (2011) scheidet ein Alternativstandort in Miersdorf aufgrund der kleinteiligen Immobilienstruktur aus. Bereits im

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Städtebaulichen Rahmenplan Miersdorf (März 2013) wurde dies als Hemmnis und Risiko für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs benannt (vgl. Stadt + Handel 2024). Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wurde im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche ausgewiesen. Andere Teilflächen dieser Potenzialfläche („Festwiese“) sind bereits Gegenstand eines weiteren Bebauungsplanverfahrens und stehen daher nicht mehr zur Verfügung. Gemäß dem Einzelhandelskonzept bestehen quantitative Verbesserungspotenziale in der Nahversorgung der Gemeinde Zeuthen (ebd.). Innerhalb der Ortslage Miersdorf sind keine weiteren geeigneten oder verfügbaren Flächen vorhanden. Der geplante Standort ist zentral gelegen und verkehrlich gut erschlossen. Eine Inanspruchnahme unzerschnittener Freiräume wird vermieden. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt.
B13.2	Fristverlängerung	2. Im Übrigen halte ich in wesentlichen Teilen meiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (ihre Auswertung unter B13 gelistet) fest. Bedauerlicherweise erfolgte-trotz Bitte um Benachrichtigung-keine direkte Antwort, so dass ich leider erst sehr spät auf Ihr Vorhaben hingewiesen wurde und mich daher noch nicht eingehender mit der erneut ausgelegten Unterlage befassen konnte. Ich bitte daher außerdem um Fristverlängerung.	Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung bezogen sich auf alte Planungsstände und wurden durch vorherige Abwägung und Änderung der Planunterlagen berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind eine Vielzahl von öffentlichen Sitzungen politischer Gremien bzw. gesetzliche Öffentlichkeitsbeteiligungen durchgeführt worden, wo eine Vielzahl von Stellungnahmen vorgebracht wurden. Sämtliche Hinweise aus der Öffentlichkeit wurden von den politischen Gremien zur Kenntnis genommen, abgewogen bzw. in der Planung berücksichtigt. Die stetige Veränderung der Planung während des Planungsprozesses sowie die umfangreiche Anpassung der Unterlagen zeigt die Bereitschaft des Vorhabenträgers eine ortsverträgliche Lösung zu finden.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Beschlüsse und Auslegungszeiten sind ordnungsgemäß im Amtsblatt bekannt gemacht, sodass sich jede Person rechtzeitig über laufende Verfahren informieren kann. Fristverlängerungen sind im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht vorgesehen, da die Auslegungszeit von einem Monat vom Gesetzgeber i.d.R. als ausreichend angesehen wird. Nichtsdestotrotz wurden in diesem Verfahren auch Stellungnahme in die Auswertung/Abwägung aufgenommen, die nach Fristende eingegangen sind, obwohl diese nach den gesetzlichen Vorgaben nicht hätten berücksichtigt werden müssen.
B13.3	Verkehrliche Erschließung	3. Die verkehrliche Erschließung ist unzureichend. Die unterschiedlichen Nutzungen in der Umgebung (Kittas, 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. Auch die Verkehrsuntersuchung aus Februar 2025 lässt hierzu Fragen offen/unbeantwortet - insbesondere erforderliche Maßnahmen zur Gewährung von Sichtfeldern.	Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht.
B13.4	Umwelt-fachliche Erstein-schätzung	4. 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.	Die mit dem Bebauungsplan ermöglichten großflächigen Einzelhandelsbetriebe besitzt planungsrechtlich eine zulässige Geschossfläche von höchstens 9.300 qm (begrenzt durch die Baugrenzen). Gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG wird das Planvorhaben wie folgt zugeordnet: „18.6.1: Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5 000 qm oder mehr“ Da die Errichtung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Innenbereiches nach § 34 BauGB und somit nicht im bisherigen Außenbereich stattfindet, ist eine UVP-Prüfung nicht erforderlich. Das Themenfeld Artenschutz wurde gemäß den gesetzlichen und fachlichen Anforderungen abgearbeitet und im Ergebnis entstand ein mit der UNB eng abgestimmter Artenschutzfachbeitrag. Darin enthalten ist ein umfangreiches Maßnahmenpaket zum Schutz von Tieren. Eine dauerhafte Vertreibung oder erhebliche Reduzierung des Bestandes von geschützten Arten sind durch die Planung nicht zu erwarten. Als unterstützende Maßnahmen am Standort sind vorgesehen: Dach- und Fassadenbegrünung am Neubau, Entwicklung eines dauerhaften Feuchthabitats im nördlichen Grundstück als Nahrungshabitat,

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Abzäunung der Wiese als Schutz vor Störungen. Des weiteren wurden zusätzliche Nist- und Fledermauskästen am Neubau eingeplant Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die verschiedenen Schutzgüter im Plangebiet untersucht und die anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf diese darlegt. Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichts behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und Durchführungsvertrag) gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises DS wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben.
B13.5	§ 35 BauGB Außenbereich	5. Die Gebietseinschätzung gern. 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 gern. §35 BauGB handeln sollte, wäre die Genehmigung jedenfalls unzulässig.	Der Hinweis zur Gebietseinschätzung wird zur Kenntnis genommen. Der wesentliche Teil des Vorhabens (Baugebiet) liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Die hinterliegenden Flächen (Feuchtwiese/Wald) könnten dem Außenbereich zugeordnet werden, werden aber durch die Planung im Wesentlichen erhalten. Die Bauaufsicht bzw. der Fachbereich strategische Bauleitplanung haben keine Bedenken gegen diese Einstufung getroffen. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Einstufung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 30 BauGB.
B13.6	Maß der baulichen Nutzung	6. 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 erkennbar. Angegeben sind 51,50 m (DHNN2016) während in Ziff. 2.1 der Begründung 50 m NN als Flächenhöhe angegeben sind.	Das Bedenken zum Maß der baulichen Nutzung wird zur Kenntnis genommen. Die städtebauliche Konzeption des Vorhabens erfordert aufgrund der kompakten mehrgeschossigen Bauweise die Überschreitung des gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Orientierungswertes für sonstige Sondergebiete, um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden. Damit wird das naturschutzrechtlich begrenzte Baufeld nutzbar gemacht und eine Inanspruchnahme der nördlich

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			gelegenen Grünfläche oder einer möglichen Standortalternative im unzerschnittenen Freiraum vermieden. Das Bauleitplanverfahren wird als zweistufiges Regelverfahren durchgeführt. Die hier eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben, wie in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung beschrieben. Der Hinweis zur Klarstellung der unterschiedlichen Angaben zur Höhe des Vorhabens wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Korrektur der Begründung erfolgt.
B13.7	Immissionsschutz	7. 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.	Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist ersichtlich, dass der tiefste Punkt des geplanten Baukörpers deutlich über dem Grundwasserspiegel liegen wird. Auch die Baugrube wird dementsprechend das Grundwasser voraussichtlich nicht erreichen und eine Grundwasserabsenkung ist somit nicht zu erwarten. Im Übrigen gelten die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften, wodurch es u.a. während der Bauphase eine geeignete Überwachung des Grundwasserspiegels geben wird, sodass mögliche Schäden vorsorglich vermieden werden sollen. Diese Aspekte sind im Übrigen nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung, sondern werden im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsplanung abschließend bestimmt. Die entsprechenden Hinweise werden soweit noch nicht vorhanden in der Begründung ergänzt. Die baugrundtechnische Untersuchung lag als Anhang 4a öffentlich aus. Es ist als Gründungsverfahren eine Flachgründung vorgesehen. Bei den Bauarbeiten gelten die gesetzlichen Anforderungen an den Lärmschutz. Das Landesamt für Umwelt, Abteilung Immissionsschutz, hat in seiner Stellungnahme keine erheblichen Gefahren für Emissionen durch das Vorhaben abseits des Schallschutzes, welches gutachtlich untersucht wurde,

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			geäußert. Im Übrigen gelten für Baumaßnahmen die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften, welche ggf. im Baugenehmigungsverfahren noch präzisiert werden. Für Emissionen von (Bau)Fahrzeugen gelten Abgasnormen oder ähnliches. Diese Aspekte sind im Übrigen nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung. In der Baugrunduntersuchung ist lediglich folgendes in Bezug auf Torfböden vermerkt: „Am Brückenstandort (SB 9) [nördliche Plangebietsgrenze] ist darüber hinaus, im Tiefenbereich von etwa 0.7 - 1.2 m unter OK Gelände ein Horizont organogener Bodenbildungen angetroffen worden, welche hier als zersetzter Torf (HZ) in Erscheinung treten.“. Weitere Torfvorkommen im Bereich der geplanten Baugrube wurden nicht erfasst. Daher ist aktuell nicht von einem Aushub von Torfböden auszugehen. Die Öffnungszeiten eines Betriebes sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht festgesetzt werden. Sie richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen sowie nach Angebot und Nachfrage. Nach derzeitigem Stand wären Öffnungszeiten von 6:00 bis 22:00 Uhr möglich, was auch Berufstätige berücksichtigen soll. Selbstverständlich würden für diesen maximalen Zeitraum alle lärmrelevanten Vorgänge, wie Anlieferung, Kundenverkehr, gewerbliche Nutzung der Tiefgarage usw., gelten und nicht noch darüber hinaus. Nähere Aussagen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen, welche den Planunterlagen beiliegt. Im Schallgutachten wird bei Auftreten nächtlicher Immissionskonflikte eine maximale Öffnungszeit von 06:30 bis 21:30 Uhr empfohlen, welcher der Betreiber dann auch folgen würde. Es ist bereits eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand im Osten des Plangebietes in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt und sowohl im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als auch in der Planzeichnung dargestellt gewesen. In der schalltechnischen Untersuchung wurde diese jedoch lediglich als mögliche Maßnahme zur weiteren Verbesserung der Situation genannt. Es besteht somit

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			kein Erfordernis für eine solche aktive Lärmschutzmaßnahme. Zur Verringerung nachbarschaftlicher Konflikte (Verschattung) und aufgrund der fehlenden zwingenden Erforderlichkeit gemäß Stellungnahme des Landesamts für Umwelt, wird die Lärmschutzwand in den Satzungsunterlagen nun als 2,0 m hohe Sichtschutzwand, welche zudem zu begrünen ist, festgesetzt.
B13.8	Angebot Nahversorgung	8. 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.). Darüber hinaus ist mit einem deutlich geringeren Eingriff (Modernisierung/Erweiterung des Bestands-Edeka) ein ggf. vorhandener Bedarf zu erreichen.	Vgl. 13.1 dieser Auswertung
B13.9	Verkehr	9. 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 Verwaltungsnutzung, der umgebenden Kitas, der Bibliothek, usw. darzustellen, die vorgesehenen Wegeverbindungen für Fußgänger, Fahrradfahrende, etc. sind darzustellen.	Vgl. 13.3 dieser Auswertung
B13.10	Umweltauswirkungen	10. Die Behauptung der nicht vorhandenen Umweltauswirkungen (Ziff. 6.4) entbehrt derzeit jeder Grundlage, da die Daten- und Erfassungsgrundlage unzureichend ist. (siehe oben)	Der Umweltbericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises DS wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben.
B13.11	Klimaschutzgesetz	11. 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.	Dem Klimaschutz wird bei der Planung u.a. durch die Verwendung von erneuerbaren Energien, der Vermeidung von zusätzlichen Fahrten (Integration in das Ortszentrum), durch Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumerhalt und -pflanzungen sowie dem Erhalt des lokalen Klimaschutzwaldes Rechnung getragen. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Klima / Luft / Lärm dem Stadtrandklima zugeordnet. Eine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche für das Plangebiet lässt sich aus dem Landschaftsplan nicht ableiten.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
B13. 12	Grundwasserabsenkung	12. 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.	Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist ersichtlich, dass der tiefste Punkt des geplanten Baukörpers deutlich über dem Grundwasserspiegel liegen wird. Auch die Baugrube wird dementsprechend das Grundwasser voraussichtlich nicht erreichen und eine Grundwasserabsenkung ist somit nicht zu erwarten. Im Übrigen gelten die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften, wodurch es u.a. während der Bauphase eine geeignete Überwachung des Grundwasserspiegels geben wird, sodass mögliche Schäden vorsorglich vermieden werden sollen. Diese Aspekte sind im Übrigen nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung, sondern werden im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsplanung abschließend bestimmt. Die entsprechenden Hinweise werden soweit noch nicht vorhanden in der Begründung ergänzt.
B13. 13	Öffentliche Auslegung/Rechtsgrundlagen	13. 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. 14. 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.	Sowohl der digitalen als auch der analogen öffentlichen Auslegung lagen die Begründungen zur 5. FNP-Änderung vom 31. Januar 2025 bei. Die Rechtsgrundlagen werden bei der jeweiligen Überarbeitung der Planunterlagen vorwährend aktualisiert.
B13. 14	Denkmalschutz	15. 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.	Das Gebäude Dorfstr. 10 wird nicht als Denkmal in der Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Dahme-Spreewald aufgeführt. Sowohl die untere als auch die obere Denkmalschutzbehörde haben keine Hinweise zur Hausnr. 10 gegeben.
B13. 15	FNP-Änderung	16. 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 nachvollziehbaren Grundlage - wenn dies auf Basis der einmaligen Begehung erfolgt sein sollte, wäre sie rechtsfehlerhaft. Vor dem Hintergrund diverser Planungs- und Aufstellungsfehler sind die Planungen einzustellen, da der wesentliche Grund („das Vorhaben“) nicht vorliegt.	Die im Umweltbericht durchgeführte Form der Umweltfolgenabschätzung (Prognose) und Ausgleichsplanung stellt die gängige Vorgehensweise bei der Erstellung eines Umweltberichtes dar (gute fachliche Praxis). Verwertbare Quellen, die seriös die Folgen für die weite Zukunft vorhersagen können, sind nicht bekannt.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Sofern die Gemeinde oder Gemeindevertretung die o.g. Punkte für Unbeachtlich erklären sollte, wäre eine Überprüfung der Aufsichtsbehörden 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.	Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichts behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und städtebaulicher Vertrag) gesichert. Die untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben. Die Biotopkartierungen erfolgten in 2022 und 2024 und beruhen auch auf den Erkenntnissen aus den faunistischen Kartierungen. In der Summe fanden mindestens 10 Begehungen des Gebietes statt. Der allgemeine Hinweis, dass diverse Planungs- und Aufstellungsfehler bestünden und die Planung dementsprechend einzustellen sei, wird zur Kenntnis genommen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach dem Planverfahren durch die höhere Verwaltungsbehörde in Hinblick aufs formale Rechtsfehler zu genehmigen. Diese Auswertung ist ebenfalls Bestandteil der Rechtsprüfungsunterlagen. In dem Verfahren wurden die Gemeindevertretung sowie die Fachausschüsse zum Thema Haushalt beteiligt und haben entsprechende Beschlüsse gefasst. Die Durchführung des Planungsverfahrens ist ein Geschäft der laufenden Verwaltung. Die Durchführung der Baumaßnahme ist die Angelegenheit der Vorhabenträgerin und bindet keine Ressourcen der Gemeindeverwaltung. Die Abwägungsergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen werden nach Abschluss des Planverfahrens den Betreffenden zugesandt. Dies ist das gängige Verfahren auf Grundlage des Baugesetzbuchs.
B24.1	Bedarf Nahversorgung	zum Entwurf nehme ich wie folgt Stellung: Ich lehne die Bebauung ab.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die in der Begründung genannten Inhalte, welche veraltet seien, basieren auf dem Einzelhandelskonzept der

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Begründung: Entgegen des Punkts 1.2 des Entwurfs finden im dort bezeichneten A 10- Center keine Sortimentserweiterungen, sondern u.a. durch steigende Preise, Kaufkraftverlust und Inflation bedingte Schließungen statt. Zurzeit ist ca. ein Drittel der Verkaufsfläche bereits geschlossen; Tendenz steigend. Der Entwurf ist also an dieser Stelle schlichtweg falsch bzw. veraltet. Daraus folgend zweifle ich an, dass ein neuer großer Einkaufsmarkt im Zentrum Miersdorfs wirtschaftlich betrieben werden kann.	Gemeinde Zeuthen. Solange keine Aktualisierung des Konzepts erfolgt ist, behalten dessen Aussagen ihre Gültigkeit und dient als fachliche Grundlage für die städtebauliche Entwicklung.
B24.2	Verkehrsaufkommen	Des Weiteren befürchte ich ein steigendes Verkehrsaufkommen, das den in unmittelbarer Nähe liegenden Kinder- und Jugendeinrichtungen nicht zuträglich sein dürfte.	Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht.
B24.3	Dorfcharakter	Der dörfliche Charakter der Ortsteils Miersdorf geht jetzt schon verloren; das alte Gemeindehaus in der Dorfstraße hat man bereits verkommen lassen und es steht kurz vor dem Abriss.	Die Untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung Hinweise gegeben, die zu einer mit dem Ortsbild und dem nahegelegenen Baudenkmal (Dorfkirche) verträglichen Gestaltung beitragen. Diese Hinweise werden in den Satzungsunterlagen umgesetzt, um eine an die ortsübliche Bebauung angepasste Kubatur zu gewährleisten, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt.
B24.4	Alternativen	Zum Vergleich sollte man sich ggf. auch einmal den EDEKA- Markt in Friedersdorf anschauen. Dieser Markt ist kleiner als der hier bestehend Markt in Miersdorf, aber dort ist durch geschickte Flächennutzung, eine hervorragende Sortimentsauswahl und ansprechende Produktpräsentation ein hohes Käuferaufkommen und somit eine hohe Wirtschaftlichkeit zu verzeichnen. Vielleicht kann sich der jetzige Inhaber mal dort umschauen und lernen.....gegebenenfalls ist dann hier gar keine Erweiterung mehr erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vergleich mit dem Marktstandort Friedersdorf stellt eine Einschätzung dar, die nicht ohne Weiteres auf den Standort Miersdorf übertragbar ist. Standortbezogene Anforderungen wie bauliche Rahmenbedingungen, Kundennachfrage, Betriebsstruktur, Sortimentsschwerpunkte sowie städtebauliche Zielsetzungen unterscheiden sich. Unabhängig davon wurden im Rahmen der Planung für den Zeuthener Markt die örtlichen Versorgungsbedarfe, die aktuellen Anforderungen an Einzelhandelsflächen sowie die städtebauliche Entwicklung berücksichtigt. Die geplante Marktgröße entspricht dem aktuellen Standard moderner Nahversorger und berücksichtigt geänderte Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit. Diese erfordern breitere Gänge, großzügige Eingangsbereiche und barrierefreie Kundenführungen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Auch die Sortimentsbreite und Lagerlogistik moderner Märkte machen eine größere Verkaufs- und Nebenfläche notwendig. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung keine Einwände zur geplanten Gebäudegröße erhoben und sich auf Hinweise zur gestalterischen Einbindung in das Ortsbild konzentriert. Laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen (2011) scheidet ein Alternativstandort in Miersdorf aufgrund der kleinteiligen Immobilienstruktur aus. Bereits im Städtebaulichen Rahmenplan Miersdorf (März 2013) wurde dies als Hemmnis und Risiko für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs benannt (vgl. Stadt + Handel 2024). Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wurde im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche ausgewiesen. Andere Teilflächen dieser Potenzialfläche („Festwiese“) sind bereits Gegenstand eines weiteren Bebauungsplanverfahrens und stehen daher nicht mehr zur Verfügung. Gemäß dem Einzelhandelskonzept bestehen quantitative Verbesserungspotenziale in der Nahversorgung der Gemeinde Zeuthen (ebd.). Innerhalb der Ortslage Miersdorf sind keine weiteren geeigneten oder verfügbaren Flächen vorhanden. Der geplante Standort ist zentral gelegen und verkehrlich gut erschlossen. Eine Inanspruchnahme unzerschnittener Freiräume wird vermieden. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt.
B31	Ablehnung	hiermit wende ich mich gegen den Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans unserer Gemeinde, weil die beabsichtigte Änderung des FNP im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 142 1. zu einer stärkeren Versiegelung unseres Ortskerns führen würde, 2. unsere letzte große grüne Oase im Miersdorfer Kern verschwinden würde,	Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Die zusätzliche Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsregelung fachgerecht ermittelt und wird kompensatorisch ausgeglichen. Die Maßnahmenbeschreibung der externen Kompensation für die Bodenversiegelungen ist Teil des Umweltberichtes sowie der Festsetzungen des

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		3. die Grundwasserneubildung negativ beeinflussen würde, 4. die Anpassung an die sich ändernden Klimaverhältnisse erschweren würde, 5. das geplante Bauvorhaben im Hinblick auf die Nahversorgung der lokalen Bevölkerung überdimensioniert und sogar unnötig ist, 6. zusätzlichen Straßenverkehr in die Ortsmitte ziehen würde (mehr Lärm, höhere Unfallgefahr, mehr Feinstaub und Mikrofeinstaub..), was dem z.B. im Zusammenhang mit der niveaufreien Bahnquerung propagierten Herausleiten des Autoverkehrs aus dem Ortszentrum zuwiderläuft, 7. die Sicherheit der Schulwege gefährdet, 8. das schöne prägende Miersdorfer Ortsbild an Attraktivität verlieren würde, 9. das geplante Vorhaben Unwägbarkeiten für die Anwohner der nördlichen Grenze der Fläche hinsichtlich der Gefährdung ihrer Wohngebäude mit sich bringt.	Bebauungsplanes. Die Verwendung von Rasengittersteine wird bei Umsetzung der Planung geprüft. Die Wiese (eigentlich Trittrasen) setzt sich fast ausschließlich aus Poa pratensis (Gewöhnliches Wiesen-Rispengras) und Poa annua (Einjähriges Rispengras) zusammen. Der nördliche Teil des Plangebietes mit dem wertvolleren Biotop, der Feuchtwiese, bleibt vom Bauvorhaben unberührt und wird aufgewertet: Das Biotop war zumindest in 2024 fast dauerhaft ausgetrocknet bzw. war der Wasserstand sehr niedrig. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Biotope keinem Biotopverbund zugeordnet. Der Teil des Plangebietes, der als „Feuchtwiese bezeichnet werden kann, wird nicht überbaut. Es handelt sich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Code 0513111). Durch die teilweise geplante Einleitung von Regenwasser in diesen Bereich kann es seinen ursprünglichen Zustand wieder erlangen. Das Ziel ist die Wiederherstellung der „0513111 Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)“ Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist ersichtlich, dass der tiefste Punkt des geplanten Baukörpers deutlich über dem Grundwasserspiegel liegen wird. Auch die Baugrube wird dementsprechend das Grundwasser voraussichtlich nicht erreichen und eine Grundwasserabsenkung ist somit nicht zu erwarten. Im Übrigen gelten die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften, wodurch es u.a. während der Bauphase eine geeignete Überwachung des Grundwasserspiegels geben wird, sodass mögliche Schäden vorsorglich vermieden werden sollen. Diese Aspekte sind im Übrigen nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung, sondern werden im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsplanung abschließend bestimmt. Die entsprechenden Hinweise werden soweit noch nicht vorhanden in der Begründung ergänzt. Dem Klimaschutz wird bei der Planung u.a. durch die Verwendung von erneuerbaren Energien, der Vermeidung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			von zusätzlichen Fahrten (Integration in das Ortszentrum), durch Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumerhalt und -pflanzungen sowie dem Erhalt des lokalen Klimaschutzwaldes Rechnung getragen. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Klima / Luft / Lärm dem Stadtrandklima zugeordnet. Eine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche für das Plangebiet lässt sich aus dem Landschaftsplan nicht ableiten. Die geplante Marktgröße entspricht dem aktuellen Standard moderner Nahversorger und berücksichtigt geänderte Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit. Diese erfordern breitere Gänge, großzügige Eingangsbereiche und barrierefreie Kundenführungen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Auch die Sortimentsbreite und Lagerlogistik moderner Märkte machen eine größere Verkaufs- und Nebenfläche notwendig. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung keine Einwände zur geplanten Gebäudegröße erhoben und sich auf Hinweise zur gestalterischen Einbindung in das Ortsbild konzentriert. Laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen (2011) scheidet ein Alternativstandort in Miersdorf aufgrund der kleinteiligen Immobilienstruktur aus. Bereits im Städtebaulichen Rahmenplan Miersdorf (März 2013) wurde dies als Hemmnis und Risiko für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs benannt (vgl. Stadt + Handel 2024). Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wurde im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche ausgewiesen. Andere Teilflächen dieser Potenzialfläche („Festwiese“) sind bereits Gegenstand eines weiteren Bebauungsplanverfahrens und stehen daher nicht mehr zur Verfügung. Gemäß dem Einzelhandelskonzept bestehen quantitative

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Verbesserungspotenziale in der Nahversorgung der Gemeinde Zeuthen (ebd.). Innerhalb der Ortslage Miersdorf sind keine weiteren geeigneten oder verfügbaren Flächen vorhanden. Der geplante Standort ist zentral gelegen und verkehrlich gut erschlossen. Eine Inanspruchnahme unzerschnittener Freiräume wird vermieden. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung Hinweise gegeben, die zu einer mit dem Ortsbild und dem nahegelegenen Baudenkmal (Dorfkirche) verträglichen Gestaltung beitragen. Diese Hinweise werden in den Satzungsunterlagen umgesetzt, um eine an die ortsübliche Bebauung angepasste Kubatur zu gewährleisten, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt. Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die verschiedenen Schutzgüter im Plangebiet untersucht und die anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf diese darlegt. Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichts behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und Durchführungsvertrag) gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises DS wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben.
B34.1	Kein Nahversorgung?	Zu den textlichen Festsetzungen wird wie folgt ausgeführt: Das sonstige Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ dient der Nahversorgung und dem Wohnen. Die Dimensionen, das geplante Sortiment und die Nebenanlagen des geplanten Einkaufsmarktes überschreiten allerdings die Bedürfnisse einer reinen Nahversorgung deutlich. Es stehen augenscheinlich eher wirtschaftliche Aspekte im Zusammenhang mit der Wettbewerbssituation in Nachbarkommunen im Vordergrund. Der bisherige Einkaufsmarkt diente erkennbar der Nahversorgung. Seine Stellplätze waren ausreichend und nicht	Die in der Stellungnahme genannten Dimensionen, Sortiment und Nebenanlagen des geplanten Einzelhandels wurden im Beteiligungsverfahren mit den Vorgaben der Landesplanung und weiteren Behörden abgeglichen. Es wurde der Planung seitens der Fachbehörden zugestimmt. Die Vergrößerung des Parkplatzes ergibt sich aus einer neuen, effizienteren Anordnung der Stellplätze und ist

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		völlig ausgelastet. Kunden mit Kfz-Anfahrt haben schon heute Auswahlmöglichkeiten im großflächigen Einzelhandel mit einer Wegstrecke von 5 bis 10 Minuten (Gemeinde Schulzendorf am Rathaus, Stadt Wildau mit dem A 10 Center und Gemeinde Zeuthen am S-Bahnhof). Wenn der Einkaufsmarkt für eine Nahversorgung ausgelegt werden soll würde es ausreichen, die Verkaufsfläche für „zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente“ der Zeuthener Liste (gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen vom Dez. 2011) auszulegen. Das Angebot von Blumen, Drogerie-, Kosmetik-, und Parfümerieartikeln, Nahrungs- und Genussmitteln, Pharmazeutischen Artikeln (Apotheke), sowie Zeitungen/Zeitschriften müsste dafür ausreichen. Anregungen: • Es wird angeregt, die planerische Verkaufsfläche des Vorhabens um dann mögliche 425 m² zu verringern. • Es wird angeregt, die geplanten 130 Stellplätze im Ergebnis ebenfalls angemessen zu verringern. • Es wird angeregt, die Fläche oberhalb des 1. Vollgeschosses ausschließlich für Wohnungen vorzusehen. Die aktuell noch zulässige Nutzung für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie für Büros und für freie Berufe ist zu streichen. Das geplante Bauvorhaben passt sich aus städtebaulicher Sicht nicht in die bisherige ortsübliche Bebauung des vorhandenen Dorfgangers Miersdorf ein.	nicht auf eine unangemessene Erweiterung der versiegelten Flächen zurückzuführen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan, der im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Teil der Satzung wird, sind ausschließlich Wohnungen vorgesehen. Die ausnahmsweise (!) zulässigen Nutzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind in Anlehnung an ein Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO ausgewählt worden. Diese Festsetzung bietet bewusst einen gewissen Spielraum, um eine gewisse Flexibilität entsprechend den langfristig eventuell hinzukommenden Bedarfen zu ermöglichen. Laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen (2011) scheidet ein Alternativstandort in Miersdorf aufgrund der kleinteiligen Immobilienstruktur aus. Bereits im Städtebaulichen Rahmenplan Miersdorf (März 2013) wurde dies als Hemmnis und Risiko für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs benannt (vgl. Stadt + Handel 2024). Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wurde im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche ausgewiesen. Andere Teilflächen dieser Potenzialfläche („Festwiese“) sind bereits Gegenstand eines weiteren Bebauungsplanverfahrens und stehen daher nicht mehr zur Verfügung. Gemäß dem Einzelhandelskonzept bestehen quantitative Verbesserungspotenziale in der Nahversorgung der Gemeinde Zeuthen (ebd.). Innerhalb der Ortslage Miersdorf sind keine weiteren geeigneten oder verfügbaren Flächen vorhanden. Der geplante Standort ist zentral gelegen und verkehrlich gut erschlossen. Eine Inanspruchnahme unzerschnittener Freiräume wird vermieden. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
B34.2	Städtebau- liche Gründe	Das geplante Bauvorhaben passt sich aus städtebaulicher Sicht nicht in die bisherige ortsübliche Bebauung des vorhandenen Dorfgangers Miersdorf ein. Einwendungen: • Der geplante Gebäudekörper ist mit seinen Abmessungen (Breite = 40,3 m /Länge = 77,0 m /Höhe mindestens 12 m) und seiner Flächenausnutzung von 90% zu massiv. • Die Höhe des Gebäudes kann durch weitere technische Aufbauten am Dach, sowie die Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie, weiter zunehmen. • Die Mindestbreite der Zu- und Abfahrt von 7,20 m ist für diesen Standort und seine bisherigen Verkehrsbeziehungen nicht verträglich.	Die geplante Marktgröße entspricht dem aktuellen Standard moderner Nahversorger und berücksichtigt geänderte Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit. Diese erfordern breitere Gänge, großzügige Eingangsbereiche und barrierefreie Kundenführungen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Auch die Sortimentsbreite und Lagerlogistik moderner Märkte machen eine größere Verkaufs- und Nebenfläche notwendig. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung keine Einwände zur geplanten Gebäudegröße erhoben und sich auf Hinweise zur gestalterischen Einbindung in das Ortsbild konzentriert. Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar.
B34.3	Denkmal-schutz	Die historisch wahrnehmbare „Keimzelle der Besiedelung“ von Miersdorf, inklusive prägender alter Dorfkirche, wird durch das Projekt im Hinblick auf seinen Platzbedarf, die Erschließung und die Versiegelung zu stark beeinträchtigt. Gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG unterliegt die nähere Umgebung eines Denkmals dem Schutz des Gesetzes, sowie sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist. Einwendungen: - Die unmittelbare Sichtbeziehung zu zwei eingetragenen Denkmalen (Dorfkirche und Sowjetischer Ehrenfriedhof) wird durch das geplante Vorhaben und seine Schutzmaßnahmen vor Gewerbelärm (3 Meter hohe Lärmschutzwand aus Stein zu Wohngebäuden), dauerhaft gestört. - Die bisher vorgenommene Abwägung genügt den Anforderungen des BbgD-SchG nicht.	Die Untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung Hinweise gegeben, die zu einer mit dem Ortsbild und dem nahegelegenen Baudenkmal (Dorfkirche) verträglichen Gestaltung beitragen. Diese Hinweise werden in den Satzungsunterlagen umgesetzt, um eine an die ortsübliche Bebauung angepasste Kubatur zu gewährleisten, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt.
B34.4	Versiege-leung	Die offene und an den Rändern durch Bäume und Gehölze begleitete Wiesenfläche hat auch sich selbst heraus einen hohen naturschutzfachlichen Wert. Sie bietet einer vielgestaltigen Flora und Fauna einen Lebensraum, ermöglicht direkte Kühlungseffekte im Siedlungsraum und trägt durch unversiegelten Boden zu einer Neubildung von Grundwasser, sowie zu einer Stabilisierung des Wasserhaushaltes bei. Einwendungen: - Die Planung des Bauvorhabens beachtet die Vermeidung der Bodendegradation durch sparsamen Umgang mit der wichtigen Ressource Boden nicht genügend. (Versiegelte Böden wirken sich negativ auf die biologische Vielfalt, die Kohlenstoffspeicherung, die hydrologischen Eigenschaften des Bodens, die Ökosystemleistungen und den Ressourcenschutz aus). - Die Auswirkungen einer erforderlichen massiven Aufschüttung zur Herstellung eines Planums, sind im Hinblick auf die Bodenverhältnisse und die Folgen für den lokalen Wasserhaushalt nicht ausreichend untersucht worden.	Die zusätzliche Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsregelung fachgerecht ermittelt und wird kompensatorisch ausgeglichen. Die Maßnahmenbeschreibung der externen Kompensation für die Bodenversiegelungen ist Teil des Umweltberichtes sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Verwendung von Rasengittersteine wird bei Umsetzung der Planung geprüft. Der Wasserhaushalt bleibt im Plangebiet erhalten. Es wird kein Regenwasser außerhalb des Plangebietes abgeleitet. Die Wasserhaltung wird durch eine Ökologische Baubegleitung überwacht, die bei Anzeichen von Trockenheit an Pflanzen / Biotopen eine Bewässerung einleiten wird. Für die Satzungsunterlagen wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das darlegt, wie die im Plangebiet anfallenden Niederschlagsmengen entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben behandelt werden können.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		- Die geplante Bauweise bei der Errichtung einer Tiefgarage ist nicht beschrieben worden. Die Folgen der dafür erforderlichen Grundwasserhaltung können für das sensible Gebiet somit nicht bewertet werden. - Das Risiko von dauerhaften Trockenschäden im Bereich der Feuchtwiese und das Risiko von Setzungsschäden an umliegenden Wohngebäuden kann nicht eingeschätzt werden. - Die im Vorhaben- und Erschließungsplan genannten Baumpflanzungen stellen keinen adäquaten Ausgleich für den vorgesehenen Eingriff in den Naturhaushalt in Miersdorf dar.	Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist die Umsetzung des Konzepts im Rahmen eines gesonderten Genehmigungsverfahrens durch die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu konkretisieren. Die Untere Wasserbehörde hat dem Gutachten zugestimmt. Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist ersichtlich, dass der tiefste Punkt des geplanten Baukörpers deutlich über dem Grundwasserspiegel liegen wird. Auch die Baugrube wird dementsprechend das Grundwasser voraussichtlich nicht erreichen und eine Grundwasserabsenkung ist somit nicht zu erwarten. Im Übrigen gelten die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften, wodurch es u.a. während der Bauphase eine geeignete Überwachung des Grundwasserspiegels geben wird, sodass mögliche Schäden vorsorglich vermieden werden sollen. Diese Aspekte sind im Übrigen nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung, sondern werden im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsplanung abschließend bestimmt. Die entsprechenden Hinweise werden soweit noch nicht vorhanden in der Begründung ergänzt. Im Laufe des Planverfahrens wurden eine Vielzahl von grünordnerischen Festsetzungen ergänzt: Baumerhalt, Baumanpflanzungen (intern und extern), Erhalt und Aufwertung der Feuchtwiese, planungsrechtliche Sicherung des Waldes, Umsetzung eines Gründaches, Fassadenbegrünung, Nutzung erneuerbarer Energien, externe Ausgleichsmaßnahmen zur Entsiegelung, artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen wie Nisthilfen (mehr als gesetzlich gefordert) oder ein Amphibienzaun. In der Umweltplanung gilt ein Verschlechterungsverbot und kein Veränderungsverbot. So kann die Beeinträchtigung von bestimmten umweltrelevanten Aspekten hingenommen werden, wenn diese an anderen Stellen verbessert / ausgeglichen werden. Im Zuge der Bearbeitung der Satzungsunterlagen wurde die Anzahl der Baumpflanzungen erhöht. Mindestens fünf dieser Bäume sollen zwischen den Stellplätzen

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			angeordnet werden. Es werden ebenfalls um den Eingriff auszugleichen externe Baumpflanzungen umgesetzt.
B34.5	Abgrenzung des Plangebiets	<u>Kapitel 1 / Einführung / Lage und Abgrenzung des Plangebietes</u> Einwendung: Die Beschreibung des Plangebietes ist teilweise ungenau. Im Westen wird das Plangebiet von einem durch natürliche Sukzession begrüntem Deponekörper und einem schmalen Durchlass zu einer dahinterliegenden Wiese begrenzt. Im Osten von einer inzwischen aufgewachsenen Waldfläche, einer Scheune und teilweise aufgelassenem ehemaligem Gartenland. Im Süden von der Verkehrsfläche, einer Baumgruppe und einem ungenutzten Wohngebäude.	Der Hinweis auf teilweise ungenaue Aussagen in der Begründung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird daraufhin korrigiert.
B34.6	Modernisierung	<u>Kapitel 1 / Einführung / Anlass und Erforderlichkeit der Planung</u> Anmerkungen: Es geht in erster Linie um den Erhalt einer Nahversorgung im Ortsteil Miersdorf. Der bisherige Standort des Altmarktes ist dafür noch immer angemessen. Die Nachfrage der Kunden besteht weiterhin. Die Handelsorganisation EDEKA hat diverse Marktgrößen in ihrem Portfolio. Darunter auch deutlich kleinere Flächen als beim vorhandenen Altmarkt. Die Modernisierung des bestehenden Marktes sollte im Fokus der Bemühungen stehen. Der Eigentümer ist möglicherweise jetzt doch zu Ertüchtigungsmaßnahmen am Altmarkt bereit. Das Ergebnis weiterer Gespräche zwischen der Gemeinde Zeuthen und dem Eigentümer bleibt abzuwarten. Die argumentativ herangezogenen Konzepte (Einzelhandelskonzept 2011 sowie Städtebaulicher Rahmenplan Miersdorf vom März 2013) sind inzwischen 12 bis 15 Jahre alt. Anzahl und Angebot der Gewerbetreibenden in der Gemeinde Zeuthen haben sich inzwischen deutlich verändert. Ein neuer Einkaufsmarkt am S-Bhf. Zeuthen ist seit Jahren in Betrieb. Die Herausforderungen eines sich durch kleinteiliges Gewerbe auszeichnenden Ortskernes bedürfen heute völlig anderer Betrachtungs- und Handlungsweisen. Ein großflächiger Einkaufsmarkt in sensibler Natur am Dorfbauer Miersdorf bringt dafür nicht die notwendigen Impulse.	Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die weitere Nutzung des jetzigen Standortes als Einkaufsmarkt. Dies entscheiden die Eigentümer und eventuelle Mieter. Seit Jahren besteht die Gefahr, dass keine Nachnutzung durch einen Einkaufsmarkt gewährleistet werden kann. Diese Gefahr besteht nach wie vor. Die Gemeindeverwaltung hat die Eigentümerin in mehreren Gesprächsrunden versucht zu animieren, Pläne für die Modernisierung und/oder Erweiterung des Standortes bereits zu stellen. Dazu gibt es bis heute keine offizielle Bereitschaft. Für ein rechtliches Einschreiten gegen die Eigentümerin fehlt eine Rechtsgrundlage. Fragen zur Nachnutzung des bestehenden Marktstandorts sind keine planungsrechtlichen, sondern privatrechtliche Themen, die nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens sind. Die in der Begründung genannten Inhalte, welche veraltet seien, basieren auf dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen. Solange keine Aktualisierung des Konzepts erfolgt ist, behalten dessen Aussagen ihre Gültigkeit.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			und dient als fachliche Grundlage für die städtebauliche Entwicklung. Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die verschiedenen Schutzgüter im Plangebiet untersucht und die anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf diese darlegt. Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichts behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und Durchführungsvertrag) gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises DS wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben.
B34.7	Umweltschutz	Kapitel 2 / Ausgangssituation / Bebauung und Nutzung Anmerkung: Der Geltungsbereich des B-Plans ist aktuell zwar überwiegend unbebaut, aber nicht ungenutzt. Die Wiese und die angrenzenden Flächen bieten ein breites Spektrum für die Artenvielfalt, tragen zur Abkühlung in Hitzeperioden bei, speichern Kohlenstoff und stabilisieren den lokalen Wasserhaushalt. Die genannte Abwägungsentscheidung der Gemeinde Zeuthen setzt den Wunsch nach einer zeitgemäßen Nahversorgung in Widerspruch zu ebenfalls zeitgemäßem politischem Handeln im Sinne der Klimafolgenanpassung und der Nachhaltigkeit. Besondere Rücksichtnahme auf nachfolgende Generationen und zukunftsfähiges Denken kann daraus wohl nicht abgeleitet werden.	Das Themenfeld Artenschutz wurde gemäß den gesetzlichen und fachlichen Anforderungen abgearbeitet und im Ergebnis entstand ein mit der UNB eng abgestimmter Artenschutzfachbeitrag. Darin enthalten ist ein umfangreiches Maßnahmenpaket zum Schutz von Tieren. Eine dauerhafte Vertreibung oder erhebliche Reduzierung des Bestandes von geschützten Arten sind durch die Planung nicht zu erwarten. Als unterstützende Maßnahmen am Standort sind vorgesehen: Dach- und Fassadenbegrünung am Neubau, Entwicklung eines dauerhaften Feuchthabitats im nördlichen Grundstück als Nahrungshabitat, Abzäunung der Wiese als Schutz vor Störungen. Des Weiteren wurden zusätzliche Nist- und Fledermauskästen am Neubau eingeplant. Dem Klimaschutz wird bei der Planung u.a. durch die Verwendung von erneuerbaren Energien, der Vermeidung von zusätzlichen Fahrten (Integration in das Ortszentrum), durch Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumerhalt und -pflanzungen sowie dem Erhalt des lokalen Klimaschutzwaldes Rechnung getragen.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
B34.8	Gelände	<u>Kapitel 2 / Ausgangssituation / Bodenverhältnisse</u> Wäre das Gelände wie beschrieben nahezu eben, würde die geplante Aufschüttung zum Ausgleich der Höhendifferenz zur Dorfstraße nicht erforderlich werden. Einwendung: Diese irreführende Aussage sollte im Begründungstext gestrichen werden.	Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung wird die vorliegende Situation richtiggestellt.
B34.9		<u>Kapitel 3 / Planungsbindungen / Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Miersdorf Einzelhandelskonzept / Verträglichkeitsgutachten (Auswirkungsanalyse vom Okt. 2024)</u> Einwendungen: • Das Vorhaben dient wie bereits ausgeführt, nicht nur der Nahversorgung im Sinne des Leitbildes. Es bedient darüber hinaus wirtschaftlichen Erwägungen der Vorhabenträgerin und des künftigen Betreibers. • Den angekündigten Ausbau des geplanten Einkaufsmarktes als Beitrag zum Klimaschutz zu deklarieren, ist schon sehr speziell. Dazu gehört wohl mehr, als ein klimagerechter Ausbau im Inneren des Gebäudes. Die Standortwahl und die erheblichen Eingriffe in den Naturraum rechtfertigen genau die gegenteilige Sicht auf das Vorhaben. • Die weiteren genannten Standortvorteile des Bauvorhabens bietet auch der bisherige Altmarkt. • Die Aussage, Waldflächen und das Biotop werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, kann nicht unterlegt werden. Die Folgen einer erforderlichen Grundwasserhaltung zum Bau einer Tiefgarage sind für das umliegende Gebiet nicht abgeschätzt worden. Das Planvorhaben ist aus fachgutachterlicher Sicht konform zu den landes- planerischen Zielstellungen und normativen Aspekten des LEP HR 2019.	Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl die Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung als auch die Belange des Umweltschutzes, der Versorgungssicherheit und der Daseinsvorsorge zu berücksichtigen und im Rahmen einer Abwägung in Einklang zu bringen. Das Vorhaben dient der Sicherung der wohnortnahen Versorgung in einem wachsenden Ortsteil und trägt damit zur Reduzierung von Kfz-bedingten Fahrten zu weiter entfernten Versorgungsstandorten bei. Gleichzeitig wurden durch die Planung Maßnahmen zum Umweltschutz, zur Eingriffsminderung sowie zur Kompensation von Eingriffen festgesetzt. Der Hinweis zur Formulierung in der Begründung ist teilweise berechtigt, da sie implizit formuliert ist. Die betreffende Aussage wird deshalb dahingehend angepasst, dass nicht der Ausbau als solcher als Klimaschutzmaßnahme dargestellt werden soll, sondern sich die Aussage ausschließlich auf das spätere klimagerechte Funktionieren der Anlage bezieht (z. B. energetischer Standard, Dach- und Fassadenbegrünung, usw.). Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die Formulierung in Kapitel 3.4 der Begründung wird daraufhin angepasst.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
B34.10	Konzept	<u>Kapitel 4 / Planungskonzept / Ziele und Zwecke der Planung</u> Zu den hier genannten vier Kategorien der Planungsziele der Gemeinde Zeuthen gehören auch die • Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege, des Immissionsschutzes und des Klimaschutzes • Sicherung der grünordnerischen Belange, sowie die Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen	Keine Abwägung erforderlich.
B34.11		Zu den Aussagen im Verträglichkeitsgutachten und den genannten Planungszielen der Gemeinde gelangt man, wenn die Bemühungen des Gesetzgebers von Bund und Land zu Klimaschutzaspekten und Nachhaltigkeitsüberlegungen komplett unbeachtet bleiben. Einwendungen: • Das geplante Bauvorhaben sollte mit den Anforderungen des Bundesklimaschutzgesetzes (KAnG) vom 20. Dez. 2023 abgeglichen werden. Hier insbesondere mit dem Berücksichtigungsgebot nach § 8 Abschnitt 3 des Gesetzes. Hierzu heißt es wörtlich: Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen das Ziel der Klimaanpassung nach § 1 fachübergreifend und integriert zu berücksichtigen. Dabei sind sowohl die bereits eingetretenen als auch die zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen. 1. Überflutung oder Überschwemmung bei Starkregen, Sturzfluten oder Hochwasser 2. Absinken des Grundwasserspiegels oder Verstärkung von Trockenheit oder Niedrigwasser, 3. Bodenerosion oder 4. Erzeugung oder Verstärkung eines lokalen Wärmeinsel-Effekts Dabei ist zu berücksichtigen, dass Versickerungs-, Speicher- und Verdunstungsflächen so weit wie möglich erhalten werden.	Es wird zunächst grundsätzlich darauf hingewiesen, dass in die Ziele der vorliegenden Planung die bestehenden Klimaschutzaspekte und Nachhaltigkeitsüberlegungen in die Planung und Abwägung eingeflossen sind. Durch die Prüfung der Behörden wurde die in der Stellungnahme eingewendete Nichtbeachtung keinesfalls beanstandet. Der Umweltbericht wurde vom Gesetzgeber zur Sicherstellung der fachgerechten Abwägung der Belange dieser Schutzgüter gefordert. Dies schließt eine Nichtbeachtung im Regelverfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich von vornherein aus. Sowohl die Umsetzung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie als auch der SDG (Ziele für die nachhaltige Entwicklung) sowie der Strategie des Landes Brandenburg zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels erfolgen auf der Ebene von politischen Beschlüssen und durch die Erstellung maßgeschneiderter Konzepte und Maßnahmen für die kommunale Ebene. Im Rahmen dieser Planung wurden seitens der Gemeinde keine Maßgaben dieser Art gestellt, weshalb sie nicht Teil dieses Verfahrens sind. Im Folgenden wird auf die inhaltlich genannten thematischen Hinweise eingegangen, die in der Planung zur Anwendung kommen. Wie weiter oben beschrieben wurden die vorliegenden Gutachten zu den Auswirkungen auf das Klima und die Umwelt, insbesondere Versickerung von

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		- Das geplante Bauvorhaben sollte mit den Zielen für nachhaltige Entwicklung der vereinten Nationen (Umsetzung durch die Deutsche Nachhaltigkeits- strategie) abgeglichen werden. Hier beispielsweise mit folgenden Zielen für nachhaltige Entwicklung (SDG): SDG3 (Gesundheit und Wohlergehen) Emissionen von Luftschadstoffen SDG11 (Nachhaltigkeit Städte und Gemeinden) Begrenzung des Anstiegs der Siedlungs- und Verkehrsfläche (Gewerbe ist dort miterfasst) SDG13 (Maßnahmen zum Klimaschutz) Begrenzung der Treibhausgasemissionen SDG15 (Leben an Land) Stärkung eines leistungsfähigen Naturhaushaltes; Verringerung der Belastung von Lebensräumen; Nachhaltigkeit von Nutzungen; Rückgang der Bodenversiegelung; Stärkung der Lebensgrundlagen des Menschen - Das geplante Bauvorhaben sollte mit der Strategie des Landes Brandenburg zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels vom Feb. 2024 abgeglichen werden. Hier beispielweise: Handlungsfeld Raumordnungsplanung, Städtebau und Bauen Einleitung: Frei- und Grünflächen sowie Gewässern kommt eine wichtige Ausgleichsfunktion zu. Grünflächen und Straßenbäume wirken wie eine natürliche Klimaanlage. Sie nehmen Niederschläge wie ein Schwamm auf und geben diese bei stärkerer Erwärmung durch Verdunstung sukzessive wieder ab. Dabei entsteht Verdunstungskälte, mit der wärmeinselgefährdete Innenstadtbereiche gekühlt werden können. Für die Kühlleistung ist nicht die Grünfläche, sondern das Grünvolumen entscheidend. Modul Raumordnungsplanung	Niederschlagswasser, Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel und Baugrund nach den anerkannten Regeln der Technik durchgeführt. Hinsichtlich der Prüfung, ob das Vorhaben einen Wärmeinsel-Effekt erzeugt ist die Fläche in der Karte Klima / Luft / Lärm des Landschaftsplans Zeuthen dem Stadtrandklima zugeordnet. Eine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche für das Plangebiet lässt sich aus dem Landschaftsplan nicht ableiten. Da Miersdorf nicht als klimatischer oder lufthygienischer Belastungsraum bezeichnet werden kann, muss das Plangebiet auch nicht entsprechende Ausgleichsfunktionen erfüllen.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		ROP_01 Überprüfung der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans unter dem Aspekt der Anpassung an den Klimawandel Gemeinsame Landesplanungsabteilung / LEP HR Modul Städtebau SB_10 Unterstützung der Städte und Gemeinden bei einer klimaangepassten Flächennutzung durch die Planungsförderung (Ein effizientes, integriertes und interkommunal abgestimmtes Flächenmanagement, welches die landesplanerische Rahmensetzung berücksichtigt, sowie der sparsame Umgang mit Grund sind die Ziele der Planungsförderung des Landes). MIL (LBV) / BauGB	
B34. 12	Verkehr	Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 142 „Dorfstraße 8-11“ in Zeuthen vom 04.02.2025 Verfasser: HOFFMANN-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Freiheit 6, 13597 Berlin Die Ermittlung und Prognose des Verkehrsgeschehens bezieht sich beim Fußverkehr und beim Fahrradverkehr nur auf die Nutzergruppen, die mit dem geplanten Gebäudeneubau in direkter Verbindung stehen. Der Anteil dieser am Verkehr teilnehmenden Gruppe wird damit deutlich zu niedrig eingestuft. Einwendungen: • Das Bauvorhaben wird mitten in einen sozialen und kulturellen Schwerpunkt im Ortsteil Miersdorf hineingeplant. Es befinden sich 4 Kiten, eine Bibliothek, 1 Jugendclub, 1 freiwillige Feuerwehr, ein Spielplatz und die Festwiese Miersdorf in unmittelbarer Nähe. • Die Unfallwahrscheinlichkeit wird an diesem Standort durch kreuzende Schulwege und werktäglichen Elternverkehr von 4 Kindertagesstätten zunehmen. Die sozialen Einrichtungen der Gemeinde erzeugen zu bestimmten Tageszeiten bereits jetzt viel Besucherverkehr mit PKW, Zweirädern und Lastenfahrrädern. • Die geplante Ein- und Ausfahrt für Kunden- und Lieferverkehr würde schon heute auf erhebliche Verkehrsströme aus Richtung Schulendorf und von der A113 (BER) treffen. Zukünftig wird sich das Verkehrsaufkommen aus Richtung Wildau	Die umliegenden bestehenden Nutzungen und die Auswirkungen wurden in der Planung betrachtet. Insgesamt lässt sich sagen, dass das Einfügen in eine zentrale Ortslage für die verfolgten Planungsziele (Versorgungssicherheit, Wohnen) vorteilhaft ist und Beeinträchtigungen, soweit vorhanden, durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht. Eine schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt, deren Ergebnisse und Maßnahmen in die Planung eingeflossen sind. Die Anlieferung ist über einen definierten Bereich eingehaust geregelt. Für nächtliche oder randzeitliche Anlieferungen gelten die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte der TA Lärm, die im weiteren Verfahren zu beachten sind. Eine vollständige Kontrolle der Umsetzung der in der

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		und von einer geplanten Bahnquerung in der Nähe, nochmals deutlich verstärken. • Der Bereich um den Dorfanger an der Kirche ist zur Lärminderung und zur Sicherheit für die 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 weiter verstärken. • Die Anlieferung von Waren für den Einkaufsmarkt erfolgt in Größenordnungen auch in den Nacht- bzw. Nachtrandzeiten. Hier werden Lärmemissionen als besonders belastend empfunden.	schalltechnischen Untersuchung und in den Satzungsunterlagen eingeflossenen Maßgaben erfolgt im Genehmigungsverfahren durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde. Die Öffnungszeiten eines Betriebes sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht festgesetzt werden. Sie richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen sowie nach Angebot und Nachfrage. Nach derzeitigem Stand wären Öffnungszeiten von 6:00 bis 22:00 Uhr möglich, was auch Berufstätige berücksichtigen soll. Selbstverständlich würden für diesen maximalen Zeitraum alle lärmrelevanten Vorgänge, wie Anlieferung, Kundenverkehr, gewerbliche Nutzung der Tiefgarage usw., gelten und nicht noch darüber hinaus. Nähere Aussagen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen, welche den Planunterlagen beiliegt. Im Schallgutachten wird bei Auftreten nächtlicher Immissionskonflikte eine maximale Öffnungszeit von 06:30 bis 21:30 Uhr empfohlen, welcher der Betreiber dann auch folgen würde.
B37	Versiegelung, Modernisierung, Verkehrser-schließung	ich bin gegen den Bebauungsplan und der Versiegelung der Wiese. Der aktuelle Edeka Markt schafft es nicht, seine Regale zu füllen. Auch ist die Fleischtheke am Montag geschlossen, da die Nachfrage nicht da ist. Warum also noch mehr Verkaufsfläche anbieten? Ich bin dafür, den alten Markt zu renovieren und somit für die Kundschaft attraktiver zu gestalten. Dafür muss man keine Wiese versiegeln. In der Westpromenade mussten gepachtete Grünfläche zurückgegeben werden und auf der anderen Seite ist es der Gemeinde egal, dass Flächen versiegelt werden. Und noch mehr Verkehrschaos im Miersdorfer Ortskern können wir nicht gebrauchen.	Die geplante Marktgröße entspricht dem aktuellen Standard moderner Nahversorger und berücksichtigt geänderte Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit. Diese erfordern breitere Gänge, großzügige Eingangsbereiche und barrierefreie Kundenführungen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Auch die Sortimentsbreite und Lagerlogistik moderner Märkte machen eine größere Verkaufs- und Nebenfläche notwendig. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung keine Einwände zur geplanten Gebäudegröße erhoben und sich auf Hinweise zur gestalterischen Einbindung in das Ortsbild konzentriert.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die weitere Nutzung des jetzigen Standortes als Einkaufsmarkt. Dies entscheiden die Eigentümer und eventuelle Mieter. Seit Jahren besteht die Gefahr, dass keine Nachnutzung durch einen Einkaufsmarkt gewährleistet werden kann. Diese Gefahr besteht nach wie vor. Die Gemeindeverwaltung hat die Eigentümerin in mehreren Gesprächsrunden versucht zu animieren, Pläne für die Modernisierung und/oder Erweiterung des Standortes bereits zu stellen. Dazu gibt es bis heute keine offizielle Bereitschaft. Für ein rechtliches Einschreiten gegen die Eigentümerin fehlt eine Rechtsgrundlage. Die Wiese (eigentlich Trittrasen) setzt sich fast ausschließlich aus <i>Poa pratensis</i> (Gewöhnliches Wiesen-Rispengras) und <i>Poa annua</i> (Einjähriges Rispengras) zusammen. Der nördliche Teil des Plangebietes mit dem wertvolleren Biotop, der Feuchtwiese, bleibt vom Bauvorhaben unberührt und wird aufgewertet: Das Biotop war zumindest in 2024 fast dauerhaft ausgetrocknet bzw. war der Wasserstand sehr niedrig. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Biotope keinem Biotopverbund zugeordnet. Der Teil des Plangebietes, der als „Feuchtwiese bezeichnet werden kann, wird nicht überbaut. Es handelt sich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Code 0513111). Durch die teilweise geplante Einleitung von Regenwasser in diesen Bereich kann es seinen ursprünglichen Zustand wieder erlangen. Das Ziel ist die Wiederherstellung der „0513111 Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)“ Die zusätzliche Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsregelung fachgerecht ermittelt und wird kompensatorisch ausgeglichen. Die Maßnahmenbeschreibung der externen Kompensation für die Bodenversiegelungen ist Teil des Umweltberichtes sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar.
B38.1	Begrünung Stellplatzanlage	Wie aus der Anlage 3 "Vorhaben- und Erschließungsplan" ersichtlich, soll es zur Schaffung einer großflächigen Parkplatzfläche ohne Beschattung durch Baumkronen kommen. Angesichts des Aufheizungs-Potentials derartiger Flächen erscheint es als sinnvoll und geboten (siehe Quellen unten), die Parkplatzfläche mit großkronigen Bäumen zu beschatten. Durch die Pflanzung von 6 strategisch gut positionierten Bäume ist eine weitgehende Beschattung der wohl am meisten genutzten Stellflächen möglich (siehe Darstellung im Anhang). Der Entfall von dafür notwendigen 3 Stellflächen erscheint vertretbar und ist rechtlich unproblematisch, da Festsetzungen zur genauen Stellplatzanzahl über den B-Plan erfolgen. Als geeignete Arten werden von mir folgende Arten vorgeschlagen:	Im Rahmen der Bearbeitung der Satzungsunterlagen wurden diverse Bestandsbäume durch zeichnerische Festsetzungen gesichert. Die Anzahl der innerhalb des Plangebietes anzupflanzenden Bäume wurde leicht erhöht, während sich die Zahl der extern zu pflanzenden Bäume deutlich gesteigert hat und in der Gesamtbilanz sogar einen Ausgleichsüberschuss darstellt. Im Zuge der Bearbeitung der Satzungsunterlagen wurde die Anzahl der Baumpflanzungen erhöht. Mindestens fünf dieser Bäume sollen zwischen den Stellplätzen angeordnet werden. Die Forderung wurde teilweise nachgekommen.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		1. Platane (Platanus x hispanica): Schnellwachsend, Hitze- und Trockenheitstolerant, an Boden sehr anpassungsfähig, hoch- und breitkronig 2. Flatter-Ulme (Ulmus laevis). Schnellwachsend, Hitze- und Trockenheitstolerant, an Boden sehr anpassungsfähig, heimisch und regional typisch, hohe, aber eher schmale Krone ausbildend	Die Liste gebietsheimischer Gehölzarten Brandenburgs ist Bestandteil des Umweltberichtes. Im Regelfall sind Ersatzpflanzungen mit diesen Baumarten zu leisten. Ulmus laevis ist dort enthalten. Die Art und der Ort der Ersatzpflanzung werden nach dem Wert des Baumes oder der anderen geschützten Landschaftsbestandteile durch die Gemeindeverwaltung Zeuthen unter Mitwirkung der Baumschutzkommission festgelegt.
B38.2	Änderung textlicher Festsetzungen	Folgende Änderungen (fett hervorgehoben) wären in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan erforderlich: 3. a) Im Sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel und Wohnen" sind mindestens 127 PKW-Stellplätze herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO) 4. a) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Einzelhandel und Wohnen" sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan 15 Baumpflanzungen vorzunehmen. Mindestens 6 Baumpflanzungen sind als großkronige Arten in der Qualität H 3xv, mDb, StU 20-25 auszuführen und so zu positionieren, dass sie für eine optimale Beschattung der Stellplätze sorgen. b) Zusätzlich zu den im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Baumpflanzungen sind am nördlichen Rand der Fläche des Sonstigen Sondergebietes "Einzelhandel und Wohnen" Baumpflanzungen zur Abschirmung der angrenzenden Wohnbebauung vorzunehmen. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass die Gemeindevertretung die Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 142 "Dorfstraße 8-11" am 14.2.2023 mit voriger Zustimmung zum Änderungsantrag von B90/Grüne zugestimmt hat. Darin enthalten war folgende Formulierung: Pro 50m2 überbaute Fläche sind 10lfm Hecke und 1 Baum zu pflanzen (wobei mindestens die Hälfte der Bäume auf der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ zur Beschattung anzuordnen sind).	Zu 3 a: Eine Reduzierung der Stellplätze zur Pflanzung zusätzlicher Bäume ist nicht Planungswille der Gemeinde. Zu 4 a: Die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen wurde in den Satzungsunterlagen aktualisiert: „4. a) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Einzelhandel und Wohnen" sind 22 Baumpflanzungen vorzunehmen. b) Zusätzlich sind am nördlichen Rand des Gebäudes Baumpflanzungen zur Abschirmung vorzunehmen. c) Es sind außerhalb des Geltungsbereiches 20 Bäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm auf gemeindlichen Liegenschaften sowie 40 Bäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm im öffentlichen Straßenland zu pflanzen (vgl. Hinweise / externe Ausgleichsmaßnahmen).“ Zusätzlich wurde Dachbegrünung und Fassadenbegrünung festgesetzt. Beschlüsse aus dem Jahr 2023 bezogen sich auf die Vorentwurfsunterlagen. Der Billigungsbeschluss von 2025 zum Entwurf des Bebauungsplanes beinhaltet diesen Wortlaut nicht (mehr), weil die Planunterlagen diverse grünordnerische Festsetzungen getroffen werden. Zum Satzungsbeschluss sind im übrigen noch zusätzliche Grünfestsetzungen hinzugekommen.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
B39.1	Allgemeines	Nach Analyse der vorliegenden Planungsunterlagen, der einschlägigen Einzelhandels- und Verkehrsgutachten sowie unter Berücksichtigung der aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisse zur Nahversorgung, zur Umweltwirkung von Flächenversiegelung und zur städtebaulichen Entwicklung muss ich dem geplanten Vorhaben entschieden widersprechen. Die geplante Errichtung eines großflächigen Supermarktes auf einer bislang unversiegelten Wiese ist aus Sicht der Nahversorgung, des Umweltschutzes, der Verkehrsbelastung und der nachhaltigen Ortsentwicklung weder notwendig noch fachlich begründbar. Die bestehenden Versorgungsstrukturen in Zeuthen und den angrenzenden Gemeinden sind bereits heute überdurchschnittlich gut ausgebaut und gewährleisten eine wohnortnahe, fußläufige Versorgung der Bevölkerung. Ein Punkt besonders hervorgehoben werden: Die Zerstörung des historischen Ortsbildes von Miersdorf und seiner besonderen Struktur. Die Kirche auf dem Anger, umgeben von alten Gebäuden und Grünflächen, ist ein seltenes, kulturhistorisch wertvolles Zeugnis brandenburgischer Dorfgeschichte. Ein Supermarkt an dieser Stelle wird dieses einmalige Ensemble unwiederbringlich zerstören und das Ortsbild für kommende Generationen massiv verändern. Im Folgenden lege ich die Argumente dar, die aus meiner Sicht gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes und die Umsetzung des Bebauungsplanes sprechen.	Die Einführung sowie die darin enthaltenen Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Auf die enthaltenen einzelnen Punkte wird in den folgenden Teilen der Sachaufklärung und Abwägung zu dieser Stellungnahme eingegangen.
B39.2	Zwang zur Erweiterung fraglich	Einleitung Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung nehme ich Stellung zum Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zeuthen sowie zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 142 „Dorfstraße 8-11“. Nach Auswertung der Planungsunterlagen und aktueller wissenschaftlicher Erkenntnisse lehne ich das Vorhaben aus folgenden Gründen ab: 1. Zwang zur Erweiterung fraglich Die Betreiber des Edeka-Marktes in Miersdorf argumentieren, dass die aktuell verfügbare Fläche für das moderne Edeka-Konzept zu klein ist und eine Erweiterung am alten Standort kaum möglich erscheint. Heutige Edeka-Märkte in benötigten in der Regel größere Flächen, um ihr gesamtes Handelssortiment anbieten zu können.	Laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen (2011) scheidet ein Alternativstandort in Miersdorf aufgrund der kleinteiligen Immobilienstruktur aus. Bereits im Städtebaulichen Rahmenplan Miersdorf (März 2013) wurde dies als Hemmnis und Risiko für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs benannt (vgl. Stadt + Handel 2024). Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wurde im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche ausgewiesen. Andere Teilflächen dieser Potenzialfläche („Festwiese“) sind bereits Gegenstand eines weiteren Bebauungsplanverfahrens und stehen daher nicht mehr zur Verfügung. Gemäß dem Einzelhandelskonzept bestehen quantitative Verbesserungspotenziale in der Nahversorgung der Gemeinde Zeuthen (ebd.). Innerhalb der Ortslage Miersdorf

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Warum Miersdorf sich den strategischen Anforderungen einer Einzelhandelskette unterordnen soll, wird argumentativ nicht hinterfragt. Das Einzelhandelskonzept großer Supermarktketten ist auf maximale Flächen, hohe Kundenfrequenz und ein breites Sortiment ausgerichtet. Der jetzige Edeka-Markt dient der Nahversorgung. Er bedient damit den tatsächlichen Bedarf der Anwohner. Aus Sicht der Einzelhandelskette mag es sinnvoll erscheinen, neue Kunden aus den umliegenden Gemeinden zu gewinnen. Mit der Sicherung der Nahversorgung hat dies aber nichts zu tun. Wenn die Betreiber mit Schließung und dem Wegfall von Arbeitsplätzen drohen, so widerspricht dies dem Nahversorgungskonzept der Edeka. Kleinere Märkte wie „NP“ oder „Nahkauf“ finden sich erfolgreich in vielen ländlichen Regionen. Zur ersten Vorstellung eines Edeka-Neubaus in Miersdorf wurde selbst auf die Nachnutzung des bestehenden Gebäudes als „NP-Markt“ hingewiesen. Die Betrachtung von Bezugswerten wie Einwohnerzahl, Entfernung und Verkaufsfläche widerspricht ebenfalls der Notwendigkeit eines Supermarktneubaus. Zeuthen/Miersdorf weist bereits jetzt eine überdurchschnittlich gute Versorgung mit Supermärkten und Discountern auf und gehört aktuell zu den am besten versorgten ländlichen Regionen Deutschlands. Fazit: Die Nahversorgung muss sich an dem tatsächlichen Bedarf der Bewohner orientieren, nicht an den auf Expansion ausgerichteten Konzernvorgaben.	sind keine weiteren geeigneten oder verfügbaren Flächen vorhanden. Der geplante Standort ist zentral gelegen und verkehrlich gut erschlossen. Eine Inanspruchnahme unzerschnittener Freiräume wird vermieden. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die geplante Marktgröße entspricht dem aktuellen Standard moderner Nahversorger und berücksichtigt geänderte Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit. Diese erfordern breitere Gänge, großzügige Eingangsbereiche und barrierefreie Kundenführungen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Auch die Sortimentsbreite und Lagerlogistik moderner Märkte machen eine größere Verkaufs- und Nebenfläche notwendig. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung keine Einwände zur geplanten Gebäudegröße erhoben und sich auf Hinweise zur gestalterischen Einbindung in das Ortsbild konzentriert. Die Dimensionen, Sortiment und Nebenanlagen des geplanten Einzelhandels wurden im Beteiligungsverfahren mit den Vorgaben der Landesplanung und weiteren Behörden abgeglichen. Es wurde der Planung seitens der Fachbehörden zugestimmt. Fragen zur Nachnutzung des bestehenden Marktstandorts sind keine planungsrechtlichen, sondern privatrechtliche Themen, die nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens sind.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
B39.3	Kokur- renzargu- mentation	2. Konkurrenzargumentation nicht schlüssig <i>„Laut Einzelhandelskonzept 2011 befindet sich der Schwerpunkt der Nahversorgungseinrichtungen im Dorf Miersdorf, welches über 39% der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche verfügte, wohingegen das Ortszentrum nur über 35% verfügte (vgl. EHK 2011). Damit ergibt sich eine Bedeutung für die gesamte Gemeinde. Der Standort steht in aktiver überörtlicher Konkurrenz mit der Metropole Berlin und den nahe gelegenen Ober- und Mittelzentren (A-10 Center Wildau), welche ihr Sortiment auch stetig erweitern (vgl. EHK 2011). Hierbei ist festgehalten worden, die vorhandenen Einzelhandelsmerkmale Zeuthens zu sichern und nachfrageorientiert weiterzuentwickeln.“</i> (Zitat aus der Begründung für die Neufassung des Bebauungsplanes zugunsten eines Supermarktneubaus) Die Annahme, ein im Dorf angesiedelter Supermarkt stehe in aktiver Konkurrenz zu großflächigen Einkaufszentren in Berlin oder an Autobahn-Einkaufszentren, ist aus wissenschaftlicher Sicht nicht haltbar. Die Funktion eines Nahversorgers ist auf die wohnortnahe, fußläufige Versorgung ausgerichtet und überschneidet sich weder hinsichtlich Zielgruppe noch Einzugsgebiet mit großflächigen Zentren. Die tatsächliche Konkurrenzsituation besteht vielmehr zwischen den bereits bestehenden lokalen Märkten im direkten Umfeld. Supermärkte im Ortskern oder in Wohngebieten dienen primär der wohnortnahen Grundversorgung der lokalen Bevölkerung. Sie sind auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und werden überwiegend von Anwohnern zu Fuß, mit dem Fahrrad, per ÖPNV oder mit kurzen PKW-Fahrten aufgesucht. Die Einzugsbereiche solcher Märkte sind in der Regel auf wenige Kilometer begrenzt und überschneiden sich kaum mit den großräumigen Einzugsgebieten von Metropolen oder Autobahn- Shopping-Centern. Die Metropole Berlin bietet ein umfassendes, spezialisiertes und großflächiges Einzelhandelsangebot, das auf ein weit größeres Einzugsgebiet ausgelegt ist. Die Fahrt nach Berlin erfolgt gezielt für größere Einkäufe, besondere Sortimente oder Freizeitaktivitäten, nicht für den täglichen Bedarf. Die Entfernung und die Mobilitätsbarrieren verhindern, dass ein typischer Nahversorger in Miersdorf in direkter Konkurrenz zu Berliner Einkaufszentren steht. Das A10 Center ist ein großflächiges Einkaufszentrum, das auf den überregionalen Einkauf, Mode, Elektronik, Gastronomie und Freizeit ausgerichtet ist. Die Zielgruppe sind Kunden, die gezielt mit dem Auto anreisen, um einen Großeinkauf oder einen	Die Gutachter haben nach den anerkannten Regeln der Technik dargelegt, weshalb das Vorhaben an dieser Stelle geeignet ist (siehe Sachaufklärung in der vorigen Stellungnahme). Die beteiligten Fachbehörden konnten dies bestätigen. Es wurden darüber hinaus im Rahmen des Verfahrens und auf qualifizierte Anmerkungen hin bereits Änderungen an den Bebauungsplaninhalten vorgenommen. Es sind insofern die nach Baugesetzbuch erforderlichen Schritte der Prüfung und Qualifizierung der Planung erfolgt. Die an dieser Stelle vorgebrachten grundsätzlichen Hinweise und Argumentationen beziehen sich nicht oder nur in Teilen auf das vorliegende Vorhaben. Die vorgebrachten Argumente mit Bezug zur vorliegenden Planung sind bereits gutachterlich und behördlich geprüft worden weshalb eine Abwägung dessen nicht möglich und nicht erforderlich ist.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Erlebniseinkauf zu tätigen. Auch hier ist die Funktion eine völlig andere als die eines Nahversorgers im Wohngebiet. Nahversorger bedienen den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Drogerieartikel, Grundsortiment), während Metropolen und Shopping-Malls auf Spezialsortimente, größere Anschaffungen und Erlebnisorientierung setzen. Die empirische Forschung zeigt, dass die meisten Kunden von Nahversorgern in einem Umkreis von 1–2 km wohnen und diese Märkte regelmäßig aufsuchen. Die Reichweite von Shopping-Malls und Metropolen liegt im zweistelligen Kilometerbereich und ist auf andere Kaufanlässe ausgerichtet. Ein Supermarkt in Miersdorf wird nicht durch das Angebot in Berlin oder im A10 Center substituiert, da die Wege, die Zeit und die Einkaufsgewohnheiten völlig unterschiedlich sind. Die Konkurrenz findet vielmehr zwischen lokalen Märkten und Discounter statt. In unmittelbarer Reichweite von Miersdorf befinden sich bereits mehrere Supermärkte und Discounter. Die durchschnittliche Entfernung zum nächsten Supermarkt ist mit unter 5 km eine der besten im ländlichen Raum Deutschlands. Die Konkurrenz besteht daher tatsächlich zwischen den lokalen Standorten in Zeuthen, Eichwalde, Schulzendorf und Wildau – nicht mit Berlin oder dem A10 Center. Fazit: Die Annahme, ein Nahversorger in Miersdorf stehe in aktiver Konkurrenz zu einer 20 km entfernten Metropole oder einer Autobahn-Shopping-Mall, ist aus Sicht der Raum- und Einzelhandelsforschung nicht haltbar. Die tatsächliche Konkurrenzsituation besteht zwischen den lokalen Märkten im direkten Umfeld. Die Funktion eines Nahversorgers ist die wohnortnahe, fußläufige Versorgung – nicht die Konkurrenz zu großflächigen Zentren mit völlig anderer Zielgruppe und Reichweite.	
B39.4	Zuwachs Verkehrsaufkommen	3. Starker Zuwachs des Verkehrsaufkommens Der Zuwachs des Verkehrsaufkommens im Zuge eines Supermarkt-Neubaus in der geplanten Dimension lässt sich schwer abschätzen. Auch die geplante „niveaufreie Bahnquerung“ in Zeuthen wird sicher Einfluss auf die bislang gemessene Verkehrsdichte auf der Dorfstrasse in Miersdorf haben.	Die Ermittlung des Verkehrsaufkommens gliedert sich laut Gutachten in drei Schritte: “Im ersten Schritt erfolgt eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens entsprechend der geplanten Nutzungsfunktionen (Verkehrserzeugung). Mithilfe nutzungsspezifischer Parameter, wie beispielsweise der Verkaufsfläche des geplanten Edeka-Marktes sowie der Anzahl der

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Für den Einzelhandel können Gutachten zu Verkaufsflächen und den damit verbundenen An- und Abfahrten herangezogen werden. Belastbare Spitzenstunden-Trip-Raten (Fahrten je Stellplatz und Stunde) aus aktuellen deutschen Gutachten liegen zwischen 1,0 h-1 und 1,4 h-1; internationale Benchmarks (ITE, TRICS) bestätigen dieses Niveau und liefern darüber hinaus flächenbezogene Tages- und Spitzenstundenwerte (z. B. 9,96 Fahrten/100 m2 GFA/h nach ITE 10th Ed.). Die Dorfstraße weist heute eine Spitzenstundenbelastung von 590 Kfz/h (15 – 16 Uhr) bei einem DTVw von 6.500 Kfz/Tag auf. Für jede zusätzliche Stellplatzkapazität von 50 Plätzen oder jede Verkaufsflächenenerweiterung um 100 m2 ist – auf Basis der hier herangezogenen Raten – mit einem Mehrverkehr von rund 50 bis 70 zusätzlichen Fahrbewegungen in der Spitzenstunde (an- und abfahrend) sowie 860 bis 1.150 zusätzlichen Fahrbewegungen pro Werktag zu rechnen. Typische Werte laut Einzelhandelsgutachten ergeben für einen Supermarkt (Vollsortimenter) ca. 1.500 Kunden/Tag je 1.000 m2 Verkaufsfläche. Berechnung: • Alt: $1.100 \text{ m}^2 \times 1,5 = 1.650 \text{ Kunden/Tag}$ • Neu: $1.700 \text{ m}^2 \times 1,5 = 2.550 \text{ Kunden/Tag}$ • Zuwachs: $2.550 - 1.650 = +900 \text{ Kunden/Tag (+55\%)}$ Fahrtenaufkommen (Triprate) laut Verkehrs- und Einzelhandelsgutachten: • Spitzenstunde: ca. 9 Fahrten/100 m2 VKF/h (Mittelwert aus ITE/TRICS) • Tageswert: ca. 100 Fahrten/100 m2 VKF/Tag (Mittelwert aus ITE/TRICS/Ensheim) Tagesfahrten (Hin- und Rückfahrten, also An- und Abfahrt = 2 Fahrten pro Kunde): • Alt: $1.100 \text{ m}^2 \times 100 / 100 = 1.100 \text{ Fahrten/Tag}$ • Neu: $1.700 \text{ m}^2 \times 100 / 100 = 1.700 \text{ Fahrten/Tag}$ • Zuwachs: $1.700 - 1.100 = +600 \text{ Fahrten/Tag (+55\%)}$ Spitzenstunde: • Alt: $1.100 \text{ m}^2 \times 9 / 100 = 99 \text{ Fahrten/h}$ • Neu: $1.700 \text{ m}^2 \times 9 / 100 = 153 \text{ Fahrten/h}$ • Zuwachs: $153 - 99 = +54 \text{ Fahrten/h (+55\%)}$ Stellplatzbasierte Betrachtung (Peak): • Alt: $80 \times 1,2 = 96 \text{ Fahrten/h}$ • Neu: $130 \times 1,2 = 156 \text{ Fahrten/h}$ • Zuwachs: $156 - 96 = +60 \text{ Fahrten/h (+62,5\%)}$	Bewohnenden, der Wegehäufigkeit, dem durchschnittlichen Fahrzeugbesetzungsgrad und dem MIV-Anteil, wird das Aufkommen für den Bewohnenden-, den Besuchenden-, den Beschäftigten-, den Kund:innen- sowie den Wirtschaftsverkehr ermittelt. Zur gezielten Betrachtung einer ungünstigen Verkehrssituation wird der Mitnahmeeffekt vernachlässigt. Im zweiten Schritt erfolgt – anhand von normierten Tagesganglinien – eine zeitabhängige Aufteilung der zuvor ermittelten Belastungswerte. Dabei werden die in der Bestandsanalyse ermittelten Spitzenstunden als maßgebend herangezogen, um für das geplante Vorhaben die Zeiträume mit dem höchsten Verkehrsaufkommen ableiten zu können. Anschließend wird im dritten Schritt eine räumliche Verteilung des Verkehrs auf den umliegenden Straßenraum vorgenommen.“ Die Landesstraße L402 wird unabhängig von einer möglichen niveaufreien Bahnquerung eine Landesstraße bleiben und damit – wie auch heute schon – wesentlich dafür bestimmt sein, überörtlichen Verkehr aufzunehmen und abzuleiten. Die vorgelegte Berechnung wird zur Kenntnis genommen. Das in diesem Jahr fertiggestellte Gutachten ermittelt für den Edeka-Markt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 570 Kfz-Fahrten pro Tag. Das gutachterliche Ergebnis, welches u.a. durch das Landesamt für Umwelt bestätigt wurde, erfuhr insbesondere zur Art der Berechnung keine Beanstandungen. Insofern wurde die Verkehrsveränderung auf Grundlage der Planung entgegen dem Hinweis auf Mangel an Planungsdetails in der Stellungnahme detailliert und nach den anerkannten Regeln der Technik dargelegt. Darüber hinaus ist für die Zukunftsprognose ein allgemeiner Rückgang des Verkehrsaufkommens einzuplanen

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Fazit: Durch die Vergrößerung des Supermarktes von 1.100 m² auf 1.700 m² Verkaufsfläche und die Erhöhung der Stellplätze von 80 auf 130 ist mit einem Zuwachs von etwa 900 Kunden pro Tag und 600 zusätzlichen Fahrten pro Tag zu rechnen. In der Spitzenstunde steigt das Verkehrsaufkommen um etwa 54–60 Fahrten pro Stunde an. Dies entspricht jeweils einem Anstieg von ca. 55–62 % gegenüber dem bisherigen Zustand. Ohne die mangels Planungsdetails noch nicht berücksichtigte Verkehrsveränderung durch die niveaufreie Bahnquerung in Zeuthen führt der Neubau eines Supermarktes dieser Dimension zu einem Zuwachs von 19 % Anteil am gesamten Straßenverkehr in der Dorfstraße.	(vgl. Straßenverkehrsprognose 2030 des Landes Brandenburg). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Keine Änderung der Planung
B39.5		4. Zerstörung des historischen Ortskerns Die Gemeinde Zeuthen präsentiert auf Ihrem Internetauftritt einen Rundgang durch Zeuthen/Miersdorf: (https://www.zeuthen.de/Zeuthen-Ein-Rundgang-617954.html) Zitat: <i>„An die Schulzendorfer Straße schließt sich die Dorfstraße von Miersdorf an. Links liegt der alte Gutshof, rechts die frühere Grundschule, die erst im Jahr 1995 durch eine neue „Grundschule am Wald“ in der Forstallee aufgegeben werden konnte, und jetzt eine Kindertagesstätte beherbergt. Die Gemeindebibliothek befindet sich daneben in dem rekonstruierten Tagelöhnerhaus, und gegenüber hat die Jugend des Ortes in ihrem Club ihr Domizil. Und nun liegt sie vor uns, die Feldsteinkirche von Miersdorf, mitten im alten Dorfkern des Ortes. [...]</i> Der Dorfkern mit den alten Bauernhäusern wird in den nächsten Jahren sorgsam neu gestaltet, damit der ursprüngliche Charakter nicht verloren geht. Dazu gehört der alte Feuerweherschuppen an der Spitze der Insel, der auch als Karzer in früherer Zeit benutzt wurde.“ Die mittelalterliche Dorfkirche in Miersdorf zählt heute zu den wenigen erhaltenen Baudenkmalen im „Teltow“ und ist ein seltenes, kulturhistorisch wertvolles Zeugnis brandenburgischer Dorfgeschichte. Die Kirche liegt auf dem Dorfanger und ist umgeben vom ehemaligen Friedhof. Während der Durchgangsverkehr in der Regel an den bestehenden Dorfanger- Kirchen auf einer Seite zweispurig vorbeigeführt wird, führt die Dorfstraße in	Die in der Stellungnahme angehängte Darstellung zeigt eine veraltete Visualisierung aus 2020, die weder dem Vorentwurfsstand noch dem Entwurfsstand entspricht. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung Hinweise gegeben, die zu einer mit dem Ortsbild und dem nahegelegenen Baudenkmal (Dorfkirche) verträglichen Gestaltung beitragen. Diese Hinweise werden in den Satzungsunterlagen umgesetzt, um eine an die ortsübliche Bebauung angepasste Kubatur zu gewährleisten, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Miersdorf auf beiden Seiten einspurig um die Kirche herum. Die Kirche ruht auf einer Insel und repräsentiert den historischen Dorfkern. Mir persönlich ist aus der Region nur die Kirche Neu-Zittau bekannt, die ebenfalls einspurig von einer Durchgangstrasse umschlossen ist und ein besonderes historisches Ortsbild bietet. Ein großflächiger Supermarkt mit mehreren Vollgeschossen und großem Parkplatz würde das Ensemble aus Kirche, Anger und alter Bebauung optisch und räumlich dominieren. Die Kirche als zentrales, kulturhistorisches Bauwerk würde in ihrer Wirkung und Wahrnehmung massiv beeinträchtigt. Städtebaulich kommt hier der Begriff „Maßstabsbruch“ zur Anwendung. Ein Supermarkt mit den geplanten Dimensionen in direkter Nachbarschaft der Dorfkirche zerstört dauerhaft das historische Ortsbild. Die Sichtachse verschiebt sich wegen der optischen Dominanz des Marktes. Das Ensemble als Träger von Identität und Geschichte des Dorfes wird durch das dominante Gewerbegebäude fragmentiert und entwertet. Ein entscheidender Aspekt der Planung wurde bislang unterlassen. Es existiert keine Visualisierung, die zeigt, wie der Blick von der Straße auf die mittelalterliche Kirche nach Errichtung des geplanten Supermarkt-Neubaus tatsächlich aussehen würde. Die Auswirkungen auf die Sichtachsen, auf das Ensemble von Kirche und Anger sowie auf die Wahrnehmung des historischen Ortskerns bleiben damit unklar und dem eigenen Vorstellungsvermögen überlassen. (Abbildung: Visualisierung Neubau und Spitze des Dorfangers): Die Visualisierung des Konzeptvorschlages lässt außerdem die für Edeka übliche Farbgebung und Werbung aus. Die aktuelle Darstellung entspricht in ihrer Zurückhaltung Supermärkten, die in historischen Gebäuden angesiedelt wurden und denen Außenwerbung an der Fassade untersagt ist. Die Präsentation aus dem Jahr 2020 hatte hier noch andere Beispiele aufgeführt und entspricht eher dem zu erwartenden Fassadenbild (Edeka-Gestaltungsbeispiele, Brandenburg a.d.H., Ausschnitt):	
B39.6	Zusammenfassung	Zusammenfassung: Die Argumentationen für den Bedarf eines Edeka-Neubaus in Miersdorf sind nicht schlüssig.	Die Zusammenfassung der vorgenannten inhaltlichen Hinweise wird zur Kenntnis genommen. In den vorstehenden Teilen der Sachaufklärung und Abwägung wurden diese Hinweise beantwortet.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Lediglich im Sinne einer Expansion lässt sich ein Wechsel vom Nahversorgungskonzept zu einem Neubau mit Vollsortimenter rechtfertigen. Eine Konkurrenz zu den großen Handelszentren besteht im Rahmen der Nahversorgung eindeutig nicht. Discounter und Vollsortimenter sind in der nahen Umgebung bereits ausreichend vorhanden. Der zu erwartende Zuwachs an Straßenverkehr trotz umliegender Kitas, eines Jugendclubs und einer Bibliothek lässt die Frage nach der Sinnhaftigkeit eines solchen Projektes im Ortskern aufkommen. Die Zerstörung einer historisch gewachsenen und bis heute erhaltenen Dorfansicht für einen im Grunde überflüssigen Supermarkt macht ratlos. Die Ansicht des alten Ortskerns sollte auf keinen Fall der Expansionsstrategie einer Supermarktkette geopfert werden.	
B40	Begrünung	Dieses Bauwerk passt überhaupt nicht in unsere Gegend, in den "Dorfkern"! Zuviel Beton, zu viel befestigte Fläche und zu wenig Grün! Alle reden vom entsiegeln, naturnahem Bauen u.s.w. Ich wünschte mir mehr Begrünung an Fassaden, auf dem Dach und auf dem Parkplatz. Das geplant Gebäude ist eine Zumutung für den Ortskern und auch für die umliegenden Einrichtungen, wir Kikta`s und den Jugendclub. Denn der zunehmende Verkehr schadet der Luft die wir atmen und von der zunehmenden Lärmentwicklung ganz zu schweigen. Ich bin eine besorgte Bürgerin von Miersdorf, die vor 15 Jahren hierher gezogen ist.	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bearbeitung der Satzungsunterlagen wurden diverse Bestandsbäume durch zeichnerische Festsetzungen gesichert. Die Anzahl der innerhalb des Plangebietes anzupflanzenden Bäume wurde leicht erhöht, während sich die Zahl der extern zu pflanzenden Bäume deutlich gesteigert hat und in der Gesamtbilanz sogar einen Ausgleichsüberschuss darstellt Der Wunsch nach mehr Grün auf dem Dach wird zur Kenntnis genommen. In den Satzungsunterlagen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 5 b die Möglichkeit planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht. Eine schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt, deren Ergebnisse und Maßnahmen in die Planung eingeflossen sind. Die Anlieferung ist über einen definierten Bereich eingehaust geregelt. Für nächtliche oder randzeitliche Anlieferungen gelten die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte der TA Lärm, die im weiteren Verfahren zu beachten sind. Eine vollständige Kontrolle der Umsetzung der in der schalltechnischen Untersuchung und in den Satzungsunterlagen eingeflossenen Maßgaben erfolgt im Genehmigungsverfahren durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
B41.1	Unfallgefahr	Hiermit teile ich Einwendungen gegen den Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 142 (Dorfstraße 8–11) mit. Vorab: ich bin grundsätzlich immer für moderne Orte, moderne Supermärkte - EDEKA in Schulzendorf ist bspw. sehr schön. Zeuthen hat mit REWE aber bereits einen großen und modernen Supermarkt. Die Gründe dagegen sind aber: 1. Erhöhte Unfallgefahr für Kinder und Jugendliche: Direkt an der geplanten Zufahrt liegen zwei Kindertagesstätten und der Jugendclub. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem eine weitere Kita, die Bibliothek und die Feuerwehr. Mit der neuen Einkaufsfläche wird zusätzlicher Liefer- und Kundenverkehr nicht nur aus Zeuthen, sondern auch aus umliegenden Orten bzw. Ortsteilen herangezogen. Damit steigt das Risiko von Unfällen erheblich. Selbst mit Ampeln oder Querungshilfen bleibt die Gefahr bestehen, da die große Zahl zusätzlicher Pkw und Lkw zwangsläufig mehr Konflikte mit Fußgängern bzw. Radfahrern, insbesondere Kindern, erzeugt. Beide werden ohnehin schnell von Autofahrern übersehen und je komplizierter und zahlreicher die Kreuzungen, umso gefährlicher wird es. Für mich der Hauptgrund dagegen! Der Standort ist nicht richtig.	Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht.
B41.2	Bedarf bereits gedeckt	2. Bestehender Standort ausreichend und ausbaufähig: Der jetzige Edeka-Markt erfüllt die Nahversorgung problemlos, alles andere ist Luxus, der nicht im angemessenen Verhältnis zu den entsprechenden Nachteilen steht. Sollte der	Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die weitere Nutzung des jetzigen Standortes als Einkaufsmarkt. Dies entscheiden die Eigentümer und eventuelle Mieter. Seit Jahren besteht die Gefahr, dass keine Nachnutzung durch einen

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Betreiber den Standort aufgeben, wird die Fläche mit hoher Wahrscheinlichkeit einfach von einem anderen Lebensmittelhändler genutzt und die Gemeinde sollte sich hiervon nicht unter Druck setzen lassen. Ein Neubau ist unnötig. Nachhaltiger wäre es, hartnäckiger zu verfolgen, dass der bestehende Standort modernisiert oder maßvoll ausgebaut wird, statt eine neue Fläche zu versiegeln. Woanders werden Flächen entsiegelt, weil die Menschheit langsam lernt, dass Versiegelung sehr große Nachteile mit sich bringt, die wir uns auch nicht nach Zeuthen holen wollen.	Einkaufsmarkt gewährleistet werden kann. Diese Gefahr besteht nach wie vor. Die Gemeindeverwaltung hat die Eigentümerin in mehreren Gesprächsrunden versucht zu animieren, Pläne für die Modernisierung und/oder Erweiterung des Standortes bereits zu stellen. Dazu gibt es bis heute keine offizielle Bereitschaft. Für ein rechtliches Einschreiten gegen die Eigentümerin fehlt eine Rechtsgrundlage. Laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen (2011) scheidet ein Alternativstandort in Miersdorf aufgrund der kleinteiligen Immobilienstruktur aus. Bereits im Städtebaulichen Rahmenplan Miersdorf (März 2013) wurde dies als Hemmnis und Risiko für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs benannt (vgl. Stadt + Handel 2024). Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wurde im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche ausgewiesen. Andere Teilflächen dieser Potenzialfläche („Festwiese“) sind bereits Gegenstand eines weiteren Bebauungsplanverfahrens und stehen daher nicht mehr zur Verfügung. Gemäß dem Einzelhandelskonzept bestehen quantitative Verbesserungspotenziale in der Nahversorgung der Gemeinde Zeuthen (ebd.). Innerhalb der Ortslage Miersdorf sind keine weiteren geeigneten oder verfügbaren Flächen vorhanden. Der geplante Standort ist zentral gelegen und verkehrlich gut erschlossen. Eine Inanspruchnahme unzerschnittener Freiräume wird vermieden. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die zusätzliche Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsregelung fachgerecht ermittelt und wird kompensatorisch ausgeglichen. Die Maßnahmenbeschreibung der externen Kompensation für die Bodenversiegelungen ist Teil des Umweltberichtes sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
B41.3	Mobilität & Erreichbarkeit	3. Mobilität & Erreichbarkeit: Für Senioren, Menschen mit Rollator, Rollstuhl oder Kinderwagen ist der Weg aus einigen kleineren Straßen, bspw. Kiefernring, Lindenring etc. schon heute beschwerlich – wegen schmaler, teils beschädigter Gehwege (sofern überhaupt vorhanden!). Ein neuer Markt wenige hundert Meter weiter bringt hier sowieso keine Verbesserung. Wer von dort mobil genug ist, zum jetzigen EDEKA in Miersdorf zu gelangen, kann ebenso gut umliegende Märkte in Schulzendorf oder REWE in Zeuthen nutzen (Bus, Fahrdienst, Angehörige). Es geht wohl eher nicht pauschal um Senioren oder beeinträchtigte Personen, sonst stünden vermutlich andere Projekte auf dem Plan, die auch Menschen betreffen, die in beispielhaft genannten Straßen leben. Vorteile hätten nur Menschen, die in ohnehin sehr gut ausgebauten Straßen und in direkter Nähe leben.	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die benannten Mängel in der Straßeninfrastruktur im Ortsteil Miersdorf sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Diese können weder durch die Realisierung noch durch die Nichtrealisierung des Vorhabens behoben werden.
B41.4	Bezahlbarer Wohnraum	4. Wohnraum kein Argument: Wenn es um Wohnraum geht, sollte es vor allem um ->bezahlbaren<- Wohnraum, Stichwort junge Menschen, gehen, was in diesem Neubau nun wirklich nicht zu erwarten ist.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ob im Rahmen der Realisierung des Vorhabens tatsächlich „bezahlbarer“ Wohnraum entsteht, kann auf Bebauungsplanebene nicht festgesetzt werden.
B41.5	Umwelt- und Klimafolgen	5. Umwelt- und Klimafolgen: Der Neubau würde Feuchtwiesen und den Grundwasserhaushalt beeinträchtigen, wie erwähnt großflächige Versiegelung schaffen und die Risiken bei Starkregen verschärfen. Angesichts Klimawandel und Wasserknappheit sind solche Eingriffe nicht vertretbar.	Der Wasserhaushalt bleibt im Plangebiet erhalten. Es wird kein Regenwasser außerhalb des Plangebietes abgeleitet. Die Wasserhaltung wird durch eine Ökologische Baubegleitung überwacht, die bei Anzeichen von Trockenheit an Pflanzen / Biotopen eine Bewässerung einleiten wird. Die Wiese (eigentlich Trittrasen) setzt sich fast ausschließlich aus Poa pratensis (Gewöhnliches Wiesen-Rispengras) und Poa annua (Einjähriges Rispengras) zusammen. Der nördliche Teil des Plangebietes mit dem wertvolleren Biotop, der Feuchtwiese, bleibt vom Bauvorhaben unberührt und wird aufgewertet: Das Biotop war zumindest in 2024 fast dauerhaft ausgetrocknet bzw. war der Wasserstand sehr niedrig. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Biotope keinem Biotopverbund zugeordnet. Der Teil des Plangebietes, der als „Feuchtwiese bezeichnet werden kann, wird nicht überbaut. Es handelt sich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Code 0513111). Durch die teilweise geplante Einleitung von Regenwasser in diesen Bereich kann es seinen ursprünglichen Zustand wieder erlangen. Das Ziel ist die

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Wiederherstellung der „0513111 Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)“ Für die Satzungsunterlagen wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das darlegt, wie die im Plangebiet anfallenden Niederschlagsmengen entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben behandelt werden können. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist die Umsetzung des Konzepts im Rahmen eines gesonderten Genehmigungsverfahrens durch die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu konkretisieren. Die Untere Wasserbehörde hat dem Gutachten zugestimmt. Dem Klimaschutz wird bei der Planung u.a. durch die Verwendung von erneuerbaren Energien, der Vermeidung von zusätzlichen Fahrten (Integration in das Ortszentrum), durch Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumerhalt und -pflanzungen sowie dem Erhalt des lokalen Klimaschutzwaldes Rechnung getragen.
B41.6	Fazit	Fazit: Die geplante Verkaufsfläche von 1.700 m² ist überdimensioniert, zieht zusätzlichen Verkehr aus der Umgebung an, gefährdet durch ihre Lage die Sicherheit von Kindern und Jugendlichen sowie die Arbeit sozialer Einrichtungen im Ortskern enorm und bringt keinen erkennbaren Mehrwert für die Nahversorgung. Nachhaltiger wäre der Ausbau oder die Nachnutzung des bestehenden Edeka-Standorts. Es erscheint vielmehr der Eindruck, dass die Gemeinde sich unnötig vom jetzigen Betreiber unter Druck setzen lässt (und sich mehr auf Luxus-Einkaufsmöglichkeiten freut. Aber Zukunft bedeutet eben nicht nur "schick").	Die Zusammenfassung der vorgenannten inhaltlichen Hinweise wird zur Kenntnis genommen. In den vorstehenden Teilen der Sachaufklärung und Abwägung wurden diese Hinweise beantwortet.
B42.1	Modernisierung des Bestandes	Wir lehnen das Bauvorhaben in Gänze ab und widersprechen allen bisher zum Projekt erfolgten Beschlüssen. Begründung I: 1. Die Eigentümerin des bestehenden EDEKA Marktes hat ihr Interesse und ihre Bereitschaft zu einer Modernisierung und Erweiterung des sogen. Bestandsgebäudes	Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die weitere Nutzung des jetzigen Standortes als Einkaufsmarkt. Dies entscheiden die Eigentümer und eventuelle Mieter. Seit Jahren besteht die Gefahr, dass keine Nachnutzung durch einen Einkaufsmarkt gewährleistet werden kann. Diese Gefahr besteht nach wie vor. Die Gemeindeverwaltung hat die Eigentümerin in mehreren Gesprächsrunden versucht zu animieren, Pläne für die Modernisierung und/oder

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		bekundet. Dies steht im Gegensatz zu allen bisherigen Informationen, die offenbar der GVT bis dato vorlagen. 2. Laut Eigentümerin habe der aktuelle Betreiber des EDEKA Marktes keine Bereitschaft zur Abstimmung über mögliche vor Ort Maßnahmen an der Bestandsimmobilie gezeigt. 3. Der aktuelle Standort könnte also für die Lebensmittel-Nahversorgung im Ortsteil Miersdorf/Gemeinde Zeuthen gesichert werden. 4. Ein überdimensionierter EDEKA Neubau wäre damit komplett überflüssig. 5. Diese, eingangs erwähnte Bereitschaft der Eigentümerin der Bestandsimmobilie zur Modernisierung und Erweiterung derselben, hat bereits das Interesse von 3 EDEKA-Mit-Wettbewerbern (Konkurrenten) geweckt. In der oben genannten Beschlussvorlage 028/2025 wird in Anlage 13 die Gesamtauswertung der frühzeitigen Beteiligung von Bürgern und Behörden aufgelistet (31.01.2025), insbesondere die Bürgerbeteiligung wird auf den Seiten 57 – 116 unter B1 – 34 dargestellt. Unter B3 fragt ein Bürger in ÜI) und IV) nach, ob es denn nicht besser sei, den bisherigen Standort für den Betreiber aufzuwerten sowohl unter markttechnischen als auch ökologischen Gesichtspunkten eine Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Marktes zu vollziehen und damit der Nahversorgung der Bevölkerung an diesem gewohnten Standort Rechnung zu tragen. Sinngemäß würde dies den Neubau eines derart überdimensionierten Gebäudes auf der grünen Wiese „Dorfstraße 8-11“ völlig ad absurdum führen und eine derartige Flächenversiegelung damit vermieden. Ganz zu schweigen von allen anderen klimabezogenen, verkehrstechnischen, naturschutzbezogenen, lärm-schutzbezogenen, sicherheitstechnischen und auch denkmalsschutzrelevanten Aspekten. Dies ist lediglich ein exemplarisch gewähltes Beispiel aus der langen Liste der Einwendungen der Bürger. Nahezu gebetsmühlenartig wird dazu mehrfach auch an anderer Stelle in der Listenspalte zur Sachaufklärung seitens der Gemeinde dargestellt, dass von der Gemeinde zwischenzeitlich Kontakt zum Besitzer des Bestandsgebäudes aufgenommen wurde und dieser nicht zu einer Modernisierung desselben bereit sei. Ganz offenbar haben sich hier die Dinge ins Gegenteil verkehrt, so dass hier unbedingt nochmal ein Umdenken bei allen Gemeindevertretern erfolgen muss, wenn nicht Zweifel an deren Glaubwürdigkeit aufkommen soll. Wir schlagen daher dem Bürgermeister und allen Gemeindevertretern vor, im Zuge der gesamten Angelegenheit alle Beteiligten möglichst zeitnah an einen Tisch zu bringen, um hier zu einer neuen Lösung zu gelangen.	Erweiterung des Standortes bereits zu stellen. Dazu gibt es bis heute keine offizielle Bereitschaft. Für ein rechtliches Einschreiten gegen die Eigentümerin fehlt eine Rechtsgrundlage. Die geplante Marktgröße entspricht dem aktuellen Standard moderner Nahversorger und berücksichtigt geänderte Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit. Diese erfordern breitere Gänge, großzügige Eingangsbereiche und barrierefreie Kundenführungen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Auch die Sortimentsbreite und Lagerlogistik moderner Märkte machen eine größere Verkaufs- und Nebenfläche notwendig. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung keine Einwände zur geplanten Gebäudegröße erhoben und sich auf Hinweise zur gestalterischen Einbindung in das Ortsbild konzentriert. Demokratische Prozesse führen immer zu einer Abwägung der unterschiedlichen Interessen durch mehrheitliche Beschlüsse gewählter Volksvertreter.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
B42.2	Grundwasserabsenkung	Begründung Ü (als betroffener Anlieger – für den Fall, dass bei den Entscheidern (GVT) nicht umgedacht wird): - Im Baugrundgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 142, „Dorfstraße 8-11“ vom 20.12.2021 weist Herr Dipl.-Ing. Matthias Litwin im Punkt 9 auf die besonderen Probleme bei der Wasserhaltung beim Bau einer Tiefgarage hin und fordert eine genehmigungspflichtige Grundwasserabsenkung. Speziell im Bereich der Bohrung SB9 wird eine Gefährdung der umliegenden Bausubstanz befürchtet. - Unser Einfamilienhaus (EFH) liegt dieser Bohrung am nächsten. Wir selbst mussten beim Bau einen Bodenaustausch (Torf) bis in 2m Tiefe im stehenden Wasser ausführen, um das Nachbargebäude durch Wasserhaltungsmaßnahmen nicht zu gefährden. - Wir fordern deshalb im Verfahren ein hydrologisches Gutachten unter Berücksichtigung der geplanten Gründungssohle, in welchem mit einer Grundwasserabsenkungskurve eine Beeinträchtigung des Trageverhaltens unserer Fundamente ausgeschlossen wird. Wir erwarten von Ihnen, dass unsere Stellungnahme zu Protokoll genommen wird. Bisher war immer die Rede davon, dass es allen Gemeindevertretern insbesondere darum geht, die Lebensmittelversorgung zu erhalten und zu verbessern und dies unter Berücksichtigung des Nachhaltigkeitsprinzips. Wir erwarten von Ihnen im Sinne der Glaubwürdigkeit, Ihr Handeln an den Interessen der Bürger unserer Gemeinde auszurichten. Wir erwarten ebenso, dass insbesondere unter den neuen Aspekten auf den bestehenden Standort gesetzt wird. Im Übrigen sind die Bausünden von heute, die künftige Erblast für die jüngsten Bürger unserer schönen grünen Gemeinde.	Für die Satzungsunterlagen wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das darlegt, wie die im Plangebiet anfallenden Niederschlagsmengen entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben behandelt werden können. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist die Umsetzung des Konzepts im Rahmen eines gesonderten Genehmigungsverfahrens durch die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu konkretisieren. Die Untere Wasserbehörde hat dem Gutachten zugestimmt. Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist ersichtlich, dass der tiefste Punkt des geplanten Baukörpers deutlich über dem Grundwasserspiegel liegen wird. Auch die Baugrube wird dementsprechend das Grundwasser voraussichtlich nicht erreichen und eine Grundwasserabsenkung ist somit nicht zu erwarten. Im Übrigen gelten die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften, wodurch es u.a. während der Bauphase eine geeignete Überwachung des Grundwasserspiegels geben wird, sodass mögliche Schäden vorsorglich vermieden werden sollen. Diese Aspekte sind im Übrigen nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung, sondern werden im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsplanung abschließend bestimmt. Die entsprechenden Hinweise werden soweit noch nicht vorhanden in der Begründung ergänzt. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl die Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung als auch die Belange des Umweltschutzes, der Versorgungssicherheit und der Daseinsvorsorge zu berücksichtigen und im Rahmen einer Abwägung in Einklang zu bringen. Das Vorhaben dient der Sicherung der wohnortnahen Versorgung in einem wachsenden Ortsteil und trägt damit zur Reduzierung von Kfz-bedingten Fahrten zu weiter entfernten Versorgungsstandorten bei. Gleichzeitig wurden durch die Planung Maßnahmen zum Umweltschutz, zur Eingriffsminimierung sowie zur Kompensation von Eingriffen festgesetzt.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die verschiedenen Schutzgüter im Plangebiet untersucht und die anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf diese darlegt. Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichts behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und Durchführungsvertrag) gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises DS wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben. Im Laufe des Planverfahrens wurden eine Vielzahl von grünordnerischen Festsetzungen ergänzt: Baumerhalt, Baumanpflanzungen (intern und extern), Erhalt und Aufwertung der Feuchtwiese, planungsrechtliche Sicherung des Waldes, Umsetzung eines Gründaches, Fassadenbegrünung, Nutzung erneuerbarer Energien, externe Ausgleichsmaßnahmen zur Entsieglung, artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen wie Nisthilfen (mehr als gesetzlich gefordert) oder ein Amphibienzaun.
B43.1	Bedarf Nahversorgung	zum Entwurf nehme ich wie folgt Stellung: Ich lehne die Bebauung ab. Begründung: Entgegen des Punkts 1.2 des Entwurfs finden im dort bezeichneten A 10- Center keine Sortimentserweiterungen, sondern u.a. durch steigende Preise, Kaufkraftverlust und Inflation bedingte Schließungen statt. Zurzeit ist ca. ein Drittel der Verkaufsfläche bereits geschlossen; Tendenz steigend. Der Entwurf ist also an dieser Stelle schlichtweg falsch bzw. veraltet.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die in der Begründung genannten Inhalte, welche veraltet seien, basieren auf dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen. Solange keine Aktualisierung des Konzepts erfolgt ist, behalten dessen Aussagen ihre Gültigkeit und dient als fachliche Grundlage für die städtebauliche Entwicklung.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Daraus folgend zweifle ich an, dass ein neuer großer Einkaufsmarkt im Zentrum Miersdorfs wirtschaftlich betrieben werden kann.	
B43.2	Verkehrsaufkommen	Des Weiteren befürchte ich ein steigendes Verkehrsaufkommen, das den in unmittelbarer Nähe liegenden Kinder- und Jugendeinrichtungen nicht zuträglich sein dürfte.	Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
B43.3	Dorfcharakter	Der dörfliche Charakter der Ortsteils Miersdorf geht jetzt schon verloren; das alte Gemeindehaus in der Dorfstraße hat man bereits verkommen lassen und es steht kurz vor dem Abriss.	Die Untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung Hinweise gegeben, die zu einer mit dem Ortsbild und dem nahegelegenen Baudenkmal (Dorfkirche) verträglichen Gestaltung beitragen. Diese Hinweise werden in den Satzungsunterlagen umgesetzt, um eine an die ortsübliche Bebauung angepasste Kubatur zu gewährleisten, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt.
B43.4	Alternativen	Zum Vergleich sollte man sich ggf. auch einmal den EDEKA- Markt in Friedersdorf anschauen. Dieser Markt ist kleiner als der hier bestehend Markt in Miersdorf, aber dort ist durch geschickte Flächennutzung, eine hervorragende Sortimentsauswahl und ansprechende Produktpräsentation ein hohes Käuferaufkommen und somit eine hohe Wirtschaftlichkeit zu verzeichnen. Vielleicht kann sich der jetzige Inhaber mal dort umschauen und lernen.....gegebenenfalls ist dann hier gar keine Erweiterung mehr erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vergleich mit dem Marktstandort Friedersdorf stellt eine Einschätzung dar, die nicht ohne Weiteres auf den Standort Miersdorf übertragbar ist. Standortbezogene Anforderungen wie bauliche Rahmenbedingungen, Kundennachfrage, Betriebsstruktur, Sortimentsschwerpunkte sowie städtebauliche Zielsetzungen unterscheiden sich. Unabhängig davon wurden im Rahmen der Planung für den Zeuthener Markt die örtlichen Versorgungsbedarfe, die aktuellen Anforderungen an Einzelhandelsflächen sowie die städtebauliche Entwicklung berücksichtigt. Die geplante Marktgröße entspricht dem aktuellen Standard moderner Nahversorger und berücksichtigt geänderte Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit. Diese erfordern breitere Gänge, großzügige Eingangsbereiche und barrierefreie Kundenführungen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Auch die Sortimentsbreite und Lagerlogistik moderner Märkte machen eine größere Verkaufs- und Nebenfläche notwendig. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung keine Einwände zur geplanten Gebäudegröße erhoben und sich auf Hinweise zur gestalterischen Einbindung in das Ortsbild konzentriert.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen (2011) scheidet ein Alternativstandort in Miersdorf aufgrund der kleinteiligen Immobilienstruktur aus. Bereits im Städtebaulichen Rahmenplan Miersdorf (März 2013) wurde dies als Hemmnis und Risiko für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs benannt (vgl. Stadt + Handel 2024). Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wurde im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche ausgewiesen. Andere Teilflächen dieser Potenzialfläche („Festwiese“) sind bereits Gegenstand eines weiteren Bebauungsplanverfahrens und stehen daher nicht mehr zur Verfügung. Gemäß dem Einzelhandelskonzept bestehen quantitative Verbesserungspotenziale in der Nahversorgung der Gemeinde Zeuthen (ebd.). Innerhalb der Ortslage Miersdorf sind keine weiteren geeigneten oder verfügbaren Flächen vorhanden. Der geplante Standort ist zentral gelegen und verkehrlich gut erschlossen. Eine Inanspruchnahme unzerschnittener Freiräume wird vermieden. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt.
B44.1	Städtebauliche Gründe	Ich erhebe Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben Dorfstraße 8-11. Aus folgenden Gründen: Das BV passt aus städtebaulicher Sicht nicht in die ortsübliche Bebauung des Dorfgangers Miersdorf.	Die Untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung Hinweise gegeben, die zu einer mit dem Ortsbild und dem nahegelegenen Baudenkmal (Dorfkirche) verträglichen Gestaltung beitragen. Diese Hinweise werden in den Satzungsunterlagen umgesetzt, um eine an die ortsübliche Bebauung angepasste Kubatur zu gewährleisten, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt. Laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen (2011) scheidet ein Alternativstandort in Miersdorf aufgrund der kleinteiligen Immobilienstruktur aus. Bereits im Städtebaulichen Rahmenplan Miersdorf (März 2013) wurde dies als Hemmnis und Risiko für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs benannt (vgl. Stadt + Handel 2024).

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wurde im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche ausgewiesen. Andere Teilflächen dieser Potenzialfläche („Festwiese“) sind bereits Gegenstand eines weiteren Bebauungsplanverfahrens und stehen daher nicht mehr zur Verfügung. Gemäß dem Einzelhandelskonzept bestehen quantitative Verbesserungspotenziale in der Nahversorgung der Gemeinde Zeuthen (ebd.). Innerhalb der Ortslage Miersdorf sind keine weiteren geeigneten oder verfügbaren Flächen vorhanden. Der geplante Standort ist zentral gelegen und verkehrlich gut erschlossen. Eine Inanspruchnahme unzerschnittener Freiräume wird vermieden. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt.
B44.2	Verkehrerschließung	Die geplante Verkehrerschließung des Plangebiets über die Landstraße L 402 im Bereich des alten Dorfangers wird Probleme bereiten. - Die Unfallwahrscheinlichkeit durch kreuzende Schulwege, Elternverkehr von 4 Kindertagesstätten wird zunehmen.	Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht.
B44.3	Städtebauliche Gründe	- Das Bauvorhaben wird mitten in einen sozialen und kulturellen Schwerpunkt im Ortsteil Miersdorf hineingeplant. Es befinden sich vier Kitas, eine Bibliothek, ein Jugendclub, eine freiwillige Feuerwehr, ein Spielplatz und die Festwiese Miersdorf in unmittelbarer Nähe.	Die umliegenden bestehenden Nutzungen und die Auswirkungen wurden in der Planung betrachtet. Insgesamt lässt sich sagen, dass das Einfügen in eine zentrale Ortslage für die verfolgten Planungsziele (Versorgungssicherheit, Wohnen) vorteilhaft ist und Beeinträchtigungen, soweit vorhanden, durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden.
B44.4	Klimaschutz	- Unter dem Aspekt zunehmende Trocken- und Hitzeperioden, ist der Verbleib der Angerwiese ein wirksamer Baustein für den Kleinklimaschutz. - Die unbebaute Wiesenfläche schützt die nachgelagerte Biotoppotenzialfläche bzw. das Bruchwaldrelikt im Nordosten, sowie die Streuobstwiese im Osten, und trägt ihren Teil zur Wassererhaltung vor Ort zur Neubildung von Grundwasser. Ich bitte diese kurz aufgeführten Punkte zu berücksichtigen und den bisherigen EDEKA-Standort weiterhin zu priorisieren, da das Potential zur Modernisierung vorhanden ist, um die Einkaufsmöglichkeit in Miersdorf zu erhalten.	Dem Klimaschutz wird bei der Planung u.a. durch die Verwendung von erneuerbaren Energien, der Vermeidung von zusätzlichen Fahrten (Integration in das Ortszentrum), durch Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumerhalt und -pflanzungen sowie dem Erhalt des lokalen Klimaschutzwaldes Rechnung getragen. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Klima / Luft / Lärm dem Stadtrandklima zugeordnet. Eine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche für das Plangebiet lässt sich aus dem Landschaftsplan nicht ableiten. Der Wasserhaushalt bleibt im Plangebiet erhalten. Es wird kein Regenwasser außerhalb des Plangebietes abgeleitet. Die Wiese (eigentlich Trittrasen) setzt sich fast ausschließlich aus Poa pratensis (Gewöhnliches Wiesen-Rispengras) und Poa annua (Einjähriges Rispengras)

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			zusammen. Der nördliche Teil des Plangebietes mit dem wertvolleren Biotop, der Feuchtwiese, bleibt vom Bauvorhaben unberührt und wird aufgewertet: Das Biotop war zumindest in 2024 fast dauerhaft ausgetrocknet bzw. war der Wasserstand sehr niedrig. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Biotope keinem Biotopverbund zugeordnet. Der Teil des Plangebietes, der als „Feuchtwiese bezeichnet werden kann, wird nicht überbaut. Es handelt sich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Code 0513111). Durch die teilweise geplante Einleitung von Regenwasser in diesen Bereich kann es seinen ursprünglichen Zustand wieder erlangen. Das Ziel ist die Wiederherstellung der „0513111 Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)“ Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die weitere Nutzung des jetzigen Standortes als Einkaufsmarkt. Dies entscheiden die Eigentümer und eventuelle Mieter. Seit Jahren besteht die Gefahr, dass keine Nachnutzung durch einen Einkaufsmarkt gewährleistet werden kann. Diese Gefahr besteht nach wie vor. Die Gemeindeverwaltung hat die Eigentümerin in mehreren Gesprächsrunden versucht zu animieren, Pläne für die Modernisierung und/oder Erweiterung des Standortes bereits zu stellen. Dazu gibt es bis heute keine offizielle Bereitschaft. Für ein rechtliches Einschreiten gegen die Eigentümerin fehlt eine Rechtsgrundlage.
B45.1	Städtebauliche Gründe	Hiermit möchte ich mich zum geplanten Neubau des Edeka-Marktes in der Dorfstraße äußern: - Lage im/am alten Dorfkern ist unangemessen, Charakter geht verloren	Die Untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung Hinweise gegeben, die zu einer mit dem Ortsbild und dem nahegelegenen Baudenkmal (Dorfkirche) verträglichen Gestaltung beitragen. Diese Hinweise werden in den Satzungsunterlagen umgesetzt, um eine an die ortsübliche Bebauung angepasste Kubatur zu gewährleisten, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt. Laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen (2011) scheidet ein Alternativstandort in Miersdorf aufgrund der kleinteiligen Immobilienstruktur aus. Bereits im

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Städtebaulichen Rahmenplan Miersdorf (März 2013) wurde dies als Hemmnis und Risiko für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs benannt (vgl. Stadt + Handel 2024). Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wurde im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche ausgewiesen. Andere Teilflächen dieser Potenzialfläche („Festwiese“) sind bereits Gegenstand eines weiteren Bebauungsplanverfahrens und stehen daher nicht mehr zur Verfügung. Gemäß dem Einzelhandelskonzept bestehen quantitative Verbesserungspotenziale in der Nahversorgung der Gemeinde Zeuthen (ebd.). Innerhalb der Ortslage Miersdorf sind keine weiteren geeigneten oder verfügbaren Flächen vorhanden. Der geplante Standort ist zentral gelegen und verkehrlich gut erschlossen. Eine Inanspruchnahme unzerschnittener Freiräume wird vermieden. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt.
B45.2	Verkehrser-schließung	- Einbahnstraßensituation ist ungünstig, mögliche "Geisterfahrer" erhöhen Verkehrsrisiko - mehr Verkehr durch den alten Ortskern mit ansässigen Kitas und Bibliothek	Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht.
B45.3	Modernisierung Bestand	- alter Edeka kann laut Aussage von der Immobilien-Eigentümerin und dem Betreiber weitergenutzt und modernisiert werden (siehe dazu Gesprächsprotokoll mit der Immobilien-Eigentümerin von Anfang September 2025)	Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die weitere Nutzung des jetzigen Standortes als Einkaufsmarkt. Dies entscheiden die Eigentümer und eventuelle Mieter. Seit Jahren besteht die Gefahr, dass keine Nachnutzung durch einen Einkaufsmarkt gewährleistet werden kann. Diese Gefahr besteht nach wie vor. Die Gemeindeverwaltung hat die Eigentümerin in mehreren Gesprächsrunden versucht zu animieren, Pläne für die Modernisierung und/oder Erweiterung des Standortes bereits zu stellen. Dazu gibt es bis heute keine offizielle Bereitschaft. Für ein rechtliches Einschreiten gegen die Eigentümerin fehlt eine Rechtsgrundlage.
B45.4	Umweltschutz	- zusätzliche Versiegelung der Flächen, obwohl bereits in direkter Nachbarschaft schon vorhanden durch alten Edeka - Planung sieht zu viele Baumfällungen vor, nicht alle sind notwendig	Die zusätzliche Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsregelung fachgerecht ermittelt und wird kompensatorisch ausgeglichen. Die Maßnahmenbeschreibung der externen Kompensation für die Bodenversiegelungen ist Teil des Umweltberichtes sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der Bearbeitung der Satzungsunterlagen wurden diverse Bestandsbäume durch zeichnerische

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Festsetzungen gesichert. Die Anzahl der innerhalb des Plangebietes anzupflanzenden Bäume wurde leicht erhöht, während sich die Zahl der extern zu pflanzenden Bäume deutlich gesteigert hat und in der Gesamtbilanz sogar einen Ausgleichsüberschuss darstellt.
B45.5	Nachnutzung	- Nachnutzung des alten Edeka ist unklar	Die Öffnungszeiten eines Betriebes sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht festgesetzt werden. Sie richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen sowie nach Angebot und Nachfrage. Nach derzeitigem Stand wären Öffnungszeiten von 6:00 bis 22:00 Uhr möglich, was auch Berufstätige berücksichtigen soll. Selbstverständlich würden für diese maximalen Zeitraum alle lärmrelevanten Vorgänge, wie Anlieferung, Kundenverkehr, gewerbliche Nutzung der Tiefgarage usw., gelten und nicht noch darüber hinaus. Nähere Aussagen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen, welche den Planunterlagen beiliegt. Im Schallgutachten wird bei Auftreten nächtlicher Immissionskonflikte eine maximale Öffnungszeit von 06:30 bis 21:30 Uhr empfohlen, welcher der Betreiber dann auch folgen würde.
B45.6	Versiegelung	- "Waldseite" des Ortes wird mehr und mehr zubetoniert (auch unter Berücksichtigung der geplanten Landesstraße mitten durch den Wald am Hankelweg!)	Der Wald bleibt planungsrechtlich erhalten.
B45.7	Städtebauliche Gründe	- Neubauten sollen sich einfügen in das Umfeld, die Gebäude an der Dorfstraße sind vorrangig Einfamilienhäuser	Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes wird durch eine mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmte Fassadengestaltung vermieden. Die Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung Hinweise zur gestalterischen Ausführung gegeben, jedoch keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben erhoben.
B46.1	Städtebauliche Gründe	<i>ist mit B57 und B55 fast wortgleich</i> Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die geplante Bebauung der Dorfstraße 8-11 in Miersdorf. Die Gründe habe ich im Anhang aufgelistet.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die weitere Nutzung des jetzigen Standortes als Einkaufsmarkt. Dies entscheiden die Eigentümer und eventuelle Mieter. Seit Jahren besteht die Gefahr, dass keine Nachnutzung durch einen Einkaufsmarkt gewährleistet werden kann. Diese Gefahr besteht nach wie vor. Die Gemeindeverwaltung hat die

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Ich bin für die Erhaltung des bestehenden Edeka-Standortes, da die Möglichkeit des Erhaltes und der Erweiterung dort durchaus vorhanden sind — siehe Gespräch mit der Eigentümerin! <u>Anhang:</u> - Das BV passt sich aus städtebaulicher Sicht nicht in die ortsübliche Bebauung des vorhandenen Dorfgangers Miersdorf ein. - Die historisch wahrnehmbare „Keimzelle-der--Besiedelung“ von Miersdorf, inklusive prägender alter Dorfkirche, wird durch das BV im Hinblick auf Gesamthöhe, Ausdehnung, Erschließung und Versiegelung zu stark beeinträchtigt	Eigentümerin in mehreren Gesprächsrunden versucht zu animieren, Pläne für die Modernisierung und/oder Erweiterung des Standortes bereits zu stellen. Dazu gibt es bis heute keine offizielle Bereitschaft. Für ein rechtliches Einschreiten gegen die Eigentümerin fehlt eine Rechtsgrundlage. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung Hinweise gegeben, die zu einer mit dem Ortsbild und dem nahegelegenen Baudenkmal (Dorfkirche) verträglichen Gestaltung beitragen. Diese Hinweise werden in den Satzungsunterlagen umgesetzt, um eine an die ortsübliche Bebauung angepasste Kubatur zu gewährleisten, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt.
B46.2	Nahversorgung	- Das BV geht über die Ansprüche einer angemessenen Nahversorgung für den Ortsteil Miersdorf weit hinaus. Es ist durch seine Verkaufsfläche und seine Nebenanlagen ersichtlich auf die Erschließung weiterer Kundengruppen, auch aus Nachbarkommunen ausgelegt.	Die geplante Marktgröße entspricht dem aktuellen Standard moderner Nahversorger und berücksichtigt geänderte Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit. Diese erfordern breitere Gänge, großzügige Eingangsbereiche und barrierefreie Kundenführungen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Auch die Sortimentsbreite und Lagerlogistik moderner Märkte machen eine größere Verkaufs- und Nebenfläche notwendig. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung keine Einwände zur geplanten Gebäudegröße erhoben und sich auf Hinweise zur gestalterischen Einbindung in das Ortsbild konzentriert. Die Dimensionen, Sortiment und Nebenanlagen des geplanten Einzelhandels wurden im Beteiligungsverfahren mit den Vorgaben der Landesplanung und weiteren Behörden abgeglichen. Es wurde der Planung seitens der Fachbehörden zugestimmt.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
B46.3	Verkehrliche Erschließung	- Die geplante Verkehrserschließung des Plangebietes über die Landesstraße L 402 im Bereich des alten Dorfgangers wird Probleme bereiten. - Die geplante Ein- und Ausfahrt für Kunden- und Lieferverkehr trifft schon heute auf erhebliche Verkehrsströme aus Richtung Schulzendorf und von der A113 (BER). Zukünftig kann sich das Verkehrsaufkommen aus Richtung Wildau und von einer geplanten Bahnquerung in der Nähe, nochmals deutlich verstärken. - Die Unfallwahrscheinlichkeit wird an diesem Standort durch kreuzende Schulwege und werktäglichen Elternverkehr von 4 Kindertagesstätten zunehmen. Die sozialen Einrichtungen der Gemeinde erzeugen zu bestimmten Tageszeiten bereits jetzt viel Besucherverkehr mit PKW, Zweirädern und Lastenfahrrädern. - Das BV wird mitten in einen sozialen und kulturellen Schwerpunkt im Ortsteil Miersdorf hineingeplant. Es befinden sich 4 Kiten, eine Bibliothek, 1 Jugendclub, 1 freiwillige Feuerwehr, ein Spielplatz und die Festwiese Miersdorf in unmittelbarer Nähe. - Der Bereich um den Dorfganger an der Kirche ist zur Lärminderung und zur Sicherheit für die 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.	Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht. Die Vergrößerung des Parkplatzes ergibt sich aus einer neuen, effizienteren Anordnung der Stellplätze und ist nicht auf eine unangemessene Erweiterung der versiegelten Flächen zurückzuführen.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Die Landesstraße L402 wird unabhängig von einer möglichen niveaufreien Bahnquerung eine Landesstraße bleiben und damit – wie auch heute schon – wesentlich dafür bestimmt sein, überörtlichen Verkehr aufzunehmen und abzuleiten.
B46.4	Klimaschutz	- Die letzte größere unbebaute Wiesenfläche bildet in Verbindung mit der daneben befindlichen „Festwiese“ eine wichtige Kaltluftentstehungsfläche 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. - Die unbebaute Wiesenfläche 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. - Im Rahmen der Vorbereitungen auf grundsätzlich wasserärmere Zeiten, durchsetzt mit lokalen Starkregenereignissen, muss der Umgang mit Wasser in Zukunft viel überlegter geregelt werden.	Dem Klimaschutz wird bei der Planung u.a. durch die Verwendung von erneuerbaren Energien, der Vermeidung von zusätzlichen Fahrten (Integration in das Ortszentrum), durch Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumerhalt und -pflanzungen sowie dem Erhalt des lokalen Klimaschutzwaldes Rechnung getragen. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Klima / Luft / Lärm dem Stadtrandklima zugeordnet. Eine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche für das Plangebiet lässt sich aus dem Landschaftsplan nicht ableiten. Der Wasserhaushalt bleibt im Plangebiet erhalten. Es wird kein Regenwasser außerhalb des Plangebietes abgeleitet. Die Wiese (eigentlich Trittrasen) setzt sich fast ausschließlich aus <i>Poa pratensis</i> (Gewöhnliches Wiesen-Rispengras) und <i>Poa annua</i> (Einjähriges Rispengras) zusammen. Der nördliche Teil des Plangebietes mit dem wertvolleren Biotop, der Feuchtwiese, bleibt vom Bauvorhaben unberührt und wird aufgewertet: Das Biotop war zumindest in 2024 fast dauerhaft ausgetrocknet bzw. war der Wasserstand sehr niedrig. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Biotop keinem Biotopverbund zugeordnet. Der Teil des Plangebietes, der als „Feuchtwiese bezeichnet werden kann, wird nicht überbaut. Es handelt sich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Code 0513111). Durch die teilweise geplante Einleitung von Regenwasser in diesen Bereich kann es seinen ursprünglichen Zustand wieder erlangen. Das Ziel ist die Wiederherstellung der „0513111 Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)“

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
B46.5	Tiefgarage	- Der Bau einer Tiefgarage erfordert Wasserhaltungsmaßnahmen und hat wahrscheinliche Auswirkungen auf noch wirksame Feuchtgebiete, Baumgruppen und Gebäude in unmittelbarer Nähe. Es gibt seitens des Vorhabenträgers keine Einschätzungen zu Folgen in der Bauphase und darüber hinaus.	Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist ersichtlich, dass der tiefste Punkt des geplanten Baukörpers deutlich über dem Grundwasserspiegel liegen wird. Auch die Baugrube wird dementsprechend das Grundwasser voraussichtlich nicht erreichen und eine Grundwasserabsenkung ist somit nicht zu erwarten. Im Übrigen gelten die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften, wodurch es u.a. während der Bauphase eine geeignete Überwachung des Grundwasserspiegels geben wird, sodass mögliche Schäden vorsorglich vermieden werden sollen. Diese Aspekte sind im Übrigen nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung, sondern werden im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsplanung abschließend bestimmt.
B46.6	Wasserspeicherfunktion, Versiegelung	- Die mehrere Meter dicke Aufschüttung im Gelände zur Herstellung eines Planums und Ausgleich der Höhendifferenz, hat ebenfalls Auswirkungen auf die Wasserspeicherfunktion des Gesamtgeländes. Auch hier gibt es keine fachlich fundierten Abschätzungen zu den Folgen und nötigen Kompensationsmaßnahmen. - Es wird seitens des Vorhabenträgers nicht ausreichend dargelegt, wie die großflächige Versiegelung und damit Zerstörung des Schutzgutes Boden vor Ort begrenzt werden kann.	Für die Satzungsunterlagen wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das darlegt, wie die im Plangebiet anfallenden Niederschlagsmengen entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben behandelt werden können. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist die Umsetzung des Konzepts im Rahmen eines gesonderten Genehmigungsverfahrens durch die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu konkretisieren. Die Untere Wasserbehörde hat dem Gutachten zugestimmt. Die zusätzliche Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsregelung fachgerecht ermittelt und wird kompensatorisch ausgeglichen. Die Maßnahmenbeschreibung der externen Kompensation für die Bodenversiegelungen ist Teil des Umweltberichtes sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
B46.7	Umweltschutz	- Das Schutzgut Naturhaushalt sollte im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit und das Wirkungsgefüge und die einzelnen Bestandteile wie Boden, Wasser, Luft und Klima ausführlich betrachtet werden. Dazu hat der Vorhabenträger in seinen vorgelegten Unterlagen nicht detailliert genug ausgeführt. - Es sollte nach §1 des BauGB in diesem Fall eine genaue und ausführliche Abwägung von Einzelvorschriften des Gesetzes vorgenommen werden. (Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach Absatz 6, Nr. 4, sowie Belange der Wirtschaft und	Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die verschiedenen Schutzgüter im Plangebiet untersucht und die anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf diese darlegt. Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichtes behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nach Absatz 8a, mit den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Absatz 7, Nr. a bi j) - Es wurde vom Vorhabenträger in Bezug auf die Festsetzung eines Sondergebietes nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht ausreichend 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.	Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und städtebaulicher Vertrag) gesichert. Die untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben.
47.1	Historischer Ortskern	Wir wenden uns entschieden gegen die geplante Ansiedlung eines großflächigen Supermarktes im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 142 „Dorfanger 8-11“ sowie gegen die 5. Änderung des Flächennutzungsplans. 1. Schutz der historischen Dorfkirche Die Kirche im Ortskern ist ein prägendes Bauwerk und ein Stück Identität für Zeuthen. Sie ist nicht nur religiöses, sondern auch kulturelles Erbe. Durch den geplanten Markt würde der Lieferverkehr mitten durch den Bereich der Kirche geführt. LKWs müssten die engen Einbahnstraßen rund um das Gotteshaus nutzen. Dies bedeutet erhebliche Erschütterungen und Gefährdungen für die Bausubstanz. Wir wissen aus anderen Städten, dass solche historischen Gebäude durch dauerhafte Verkehrsbelastungen nachhaltig Schaden nehmen können. Dies dürfen wir in Zeuthen nicht zulassen.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die umliegenden bestehenden Nutzungen und die Auswirkungen wurden in der Planung betrachtet. Insgesamt lässt sich sagen, dass das Einfügen in eine zentrale Ortslage für die verfolgten Planungsziele (Versorgungssicherheit, Wohnen) vorteilhaft ist und Beeinträchtigungen, soweit vorhanden, durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden.
47.2	Verkehrliche Erschließung, Unfallgefahr	2. Verkehr und Unfallgefahr Zusätzlich würde ein Supermarkt im Dorfkern den Autoverkehr stark erhöhen. Besonders problematisch ist der Lieferverkehr: Aufgrund der Einbahnstraßenregelung müssten LKWs enge Straßen mit unzureichendem Wenderadius befahren. Dies führt zu riskanten Fahrmanövern und blockierten Straßen. Damit steigt die Unfallgefahr erheblich — sowohl für Kinder auf dem Weg zu Schule und Kitas als auch für ältere Menschen, die den Bereich regelmäßig zu Fuß nutzen.	Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht.
47.3	Umweltschutz Feuchtwiese	3. Erhalt der letzten Feuchtwiese Die betroffene Feuchtwiese ist die letzte ihrer Art im Ort. Sie hat nicht nur eine große ökologische Bedeutung als Lebensraum für viele Tiere und Pflanzen, sondern auch eine wichtige Funktion für den Wasserhaushalt und das Ortsklima. In Zeiten zunehmender Hitze und häufiger Starkregenereignisse dürfen solche Naturflächen nicht leichtfertig versiegelt werden. Der NABU hat hierzu bereits sehr deutlich Stellung bezogen 4. Rechtliche Aspekte Feuchtwiesen sind nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützte Biotop. Zudem verpflichtet § 1a BauGB zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Planungen widersprechen diesen Vorgaben. Fazit: Wir fordern die Gemeindevertretung auf, den Bebauungsplan Nr. 142 und die 5. Änderung des Flächennutzungsplans nicht weiterzuverfolgen. Die Kirche, die Verkehrssicherheit im Ortskern und die letzte Feuchtwiese sind Werte, die nicht wiederhergestellt werden können, wenn sie einmal verloren sind.	Die Wiese (eigentlich Trittrasen) setzt sich fast ausschließlich aus Poa pratensis (Gewöhnliches Wiesen-Rispengras) und Poa annua (Einjähriges Rispengras) zusammen. Der nördliche Teil des Plangebietes mit dem wertvolleren Biotop, der Feuchtwiese, bleibt vom Bauvorhaben unberührt und wird aufgewertet: Das Biotop war zumindest in 2024 fast dauerhaft ausgetrocknet bzw. war der Wasserstand sehr niedrig. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Biotop keinem Biotopverbund zugeordnet. Der Teil des Plangebietes, der als „Feuchtwiese bezeichnet werden kann, wird nicht überbaut. Es handelt sich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Code 0513111). Durch die teilweise geplante Einleitung von Regenwasser in diesen Bereich kann es seinen ursprünglichen Zustand wieder erlangen. Das Ziel ist die Wiederherstellung der „0513111 Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)“

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Der Wasserhaushalt bleibt im Plangebiet erhalten. Es wird kein Regenwasser außerhalb des Plangebietes abgeleitet. Die Wasserhaltung wird durch eine Ökologische Baubegleitung überwacht, die bei Anzeichen von Trockenheit an Pflanzen / Biotopen eine Bewässerung einleiten wird. Dem Klimaschutz wird bei der Planung u.a. durch die Verwendung von erneuerbaren Energien, der Vermeidung von zusätzlichen Fahrten (Integration in das Ortszentrum), durch Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumerhalt und -pflanzungen sowie dem Erhalt des lokalen Klimaschutzwaldes Rechnung getragen. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Klima / Luft / Lärm dem Stadtrandklima zugeordnet. Eine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche für das Plangebiet lässt sich aus dem Landschaftsplan nicht ableiten. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl die Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung als auch die Belange des Umweltschutzes, der Versorgungssicherheit und der Daseinsvorsorge zu berücksichtigen und im Rahmen einer Abwägung in Einklang zu bringen. Das Vorhaben dient der Sicherung der wohnortnahen Versorgung in einem wachsenden Ortsteil und trägt damit zur Reduzierung von Kfz-bedingten Fahrten zu weiter entfernten Versorgungsstandorten bei. Gleichzeitig wurden durch die Planung Maßnahmen zum Umweltschutz, zur Eingriffsminderung sowie zur Kompensation von Eingriffen festgesetzt.
48.1	Klimaschutz	Es gibt von meiner Seite grundlegende Einwendungen: 1. In einer Zeit, da andernorts in der Bundesrepublik, ebenso in Brandenburg mit größter Mühe Moore und Feuchtwiesen zu erhalten sind oder neu zu schaffen versucht werden, würde in Zeuthen mit einem derartigen B-Plan eine völlig gegensätzliche Entwicklung vollzogen werden. Das geschieht in dem Bewusstsein, dass Klimawandel, steigende Temperaturen Austrocknen von Seen und Flüssen unsere Lebensgrundlagen mehr und mehr verändern, gefährden - auch durch Vernichtungen in Flora und Fauna?	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die im Umweltbericht durchgeführte Form der Umweltfolgenabschätzung (Prognose) und Ausgleichsplanung stellt die gängige Vorgehensweise bei der Erstellung eines Umweltberichtes dar (gute fachliche Praxis). Verwertbare Quellen, die seriös die Folgen für die weite Zukunft vorhersagen können, sind nicht bekannt.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Die Annahme, dass "durch das Vorhaben [...] derzeit keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. Unfälle und Katastrophen) zu erwarten" sind (Umweltbericht S.89), beschränkt sich auf nicht zu erwartende Risiken in der Gegenwart und kann damit weitergehende, in der Zukunft mögliche Risiken als Folge dieses Vorhabens gänzlich unbeachtet lassen. Ausreichendes Folgedenken fehlt mir hier. Zur Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen heißt es: "Unter Berücksichtigung der schutzgutbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen ergeben sich mit Umsetzung der Planung nennenswerte Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Biotope und Arten durch den dauerhaften Verlust von bisher unversiegelten Böden und Vegetationsflächen." (Hervorhebung- M. K.) Die dann angeführte Milderung der beschriebenen Lage, zu erreichen über geplante "Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" (S.90), nennt ein Mittel, das nicht 1. Wahl ist. Und es bleibt im Umweltbericht in diesem Zusammenhang leider auch unerwähnt, dass sich unter den veränderten klimatischen Bedingungen die Umsetzung solcher Maßnahmen inzwischen oft als schwierig erweist, auch mit teuren Wiederholungen verbunden ist, weil neu zu pflanzenden Bäume, Sträucher vertrocknen, nicht anwachsen" (S. 90).	Im Rahmen der Bearbeitung der Satzungsunterlagen wurden diverse Bestandsbäume durch zeichnerische Festsetzungen gesichert. Die Anzahl der innerhalb des Plangebietes anzupflanzenden Bäume wurde leicht erhöht, während sich die Zahl der extern zu pflanzenden Bäume deutlich gesteigert hat und in der Gesamtbilanz sogar einen Ausgleichsüberschuss darstellt. Es werden ebenfalls Pflanzlisten in den Satzungsunterlagen übernommen, die aufgeführten Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichts behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und städtebaulicher Vertrag) gesichert. Die untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben.
48.2	Bodengutachten	2. Das Bodengutachten betont die Probleme und Schwierigkeiten, mit denen man es besonders am hier vorgesehenen Bauort zu tun bekäme. Hoher Anspruch an die Ausführenden. Hoher Anspruch an das Kontrollgeschehen. (Wird das in der Realität geleistet?) Ressourcensparsam ist ihre Lösung dort nach meinem Verständnis nicht. Zudem: Wird bei der Umsetzung der Vorgaben /Empfehlungen des Gutachtens mangelhaft verfahren, ist mit Folgen auch für die Umgebung zu rechnen. So heißt es im Gutachten: "Starkniederschlagsereignisse können trotz ausreichend bemessener Versickerungsspeicher zu einer Überlastung der Anlage führen. Es muss also bei der Geländemodellierung Vorsorge getroffen werden, dass in diesen Fällen das überschüssige Regenwasser schadlos abfließen kann, ohne dass eine Beeinträchtigung Dritter bzw. des Gebäudes zu besorgen ist." (S.10). Hier ist angesichts des Baugrundes, der Bodenbeschaffenheit also mit zusätzlichen Risiken zu rechnen, sie werden leicht wirksam, wenn entsprechende Bedingungen (Mängel in der Bauausführung, mangelnde Kontrollen, aber auch Starkregen)	Die Thematik der Versickerung von Wasser im Plangebiet wurde in den Umweltbericht eingearbeitet auf Grundlage des Entwässerungskonzepts. Für die Satzungsunterlagen wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das darlegt, wie die im Plangebiet anfallenden Niederschlagsmengen entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben behandelt werden können. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist die Umsetzung des Konzepts im Rahmen eines gesonderten Genehmigungsverfahrens durch die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu konkretisieren. Die Untere Wasserbehörde hat dem Gutachten zugestimmt. Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist ersichtlich, dass der tiefste Punkt des geplanten Baukörpers deutlich über dem Grundwasserspiegel liegen wird. Auch die

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		eintreten. Mit Starkregen muss aber häufiger gerechnet werden, ebenso mit einhergehenden Überflutungen, Beschädigungen im Ort. Es wird m. E. auf einen B-Plan an der falschen Stelle gezielt; er trägt in sich bereits Probleme, die in der Zukunft negativ wirksam werden dürften. Was verdrängt wird, taucht wieder auf.	Baugrube wird dementsprechend das Grundwasser voraussichtlich nicht erreichen und eine Grundwasserabsenkung ist somit nicht zu erwarten. Im Übrigen gelten die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften, wodurch es u.a. während der Bauphase eine geeignete Überwachung des Grundwasserspiegels geben wird, sodass mögliche Schäden vorsorglich vermieden werden sollen. Diese Aspekte sind im Übrigen nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung, sondern werden im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsplanung abschließend bestimmt.
49.1	Verkehrliche Erschließung	Als Einwohner von Zeuthen möchte ich zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 142 „Neubau eines EDEKA-Marktes; Dorfstraße 8 – 11 in Miersdorf“ und zum Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zeuthen kurz Stellung nehmen. Aus diesem Grund möchte ich auch auf persönliche Ansichten zum Umfang des geplanten Bauvorhabens und der Architektur des Projektes im Zusammenspiel mit der des alten Ortskerns von Miersdorf nicht weiter eingehen. Über Geschmack lässt sich bekanntlich streiten, zumal der Miersdorfer Ortskern, mit Ausnahme der alten Dorfkirche und des ansehnlichen Bibliothekgebäudes, ohnehin kein herausragendes architektonisches Flair zu bieten hat. Dass bei dem geplanten Standort durch die Verschiebung des marktrelevanten Straßenverkehrsaufkommens aus Richtung Hoherlehme (Wildau) und Schulzendorf in Richtung Miersdorfer Ortskern verkehrstechnische Probleme vorprogrammiert sind, sollte jedem realitätsnah denkendem Menschen, gerade mit Blick auf die vorhandenen Objekte wie Freiwillige Feuerwehr, mehrere Kitas, Bibliothek und Jugendclub, eigentlich klar sein.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht.
49.2	Umweltschutz, Versiegelung	Was aus meiner Sicht allerdings gar nicht geht ist die Tatsache, dass beim Schutzgut Boden durch Neuversiegelung ein Kompensationsdefizit von 5.648 qm verbleibt, das nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Da es sich beim Schutzgut Boden um ein sehr komplexes und für unser Fortbestehen existentiell wichtiges System mit Einfluss auf den Wasser- und Temperaturhaushalt unserer Gemeinde (um nur 2 Punkte zu benennen) handelt, muss ich daraus schlussfolgern, dass man bewusst Lebensqualität und den Erhalt unserer Gesundheit dem Bau eines Einkaufsmarktes opfert, sollte man einer Realisierung eines solchen Projektes am geplanten Standort zustimmen. Ich denke, dies widerspricht dem Auftrag eines von den Zeuthener Bürgerinnen und Bürgern gewählten Vertreters der Gemeinde.	Die zusätzliche Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsregelung fachgerecht ermittelt und wird kompensatorisch ausgeglichen. Die Maßnahmenbeschreibung der externen Kompensation für die Bodenversiegelungen ist Teil des Umweltberichtes sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Wasserhaushalt bleibt im Plangebiet erhalten. Es wird kein Regenwasser außerhalb des Plangebietes abgeleitet. Die Wasserhaltung wird durch eine Ökologische Baubegleitung überwacht, die bei Anzeichen von Trockenheit an Pflanzen / Biotopen eine Bewässerung einleiten wird.
49.3	Modernisierung	Im Rahmen der 650-Jahrfeier unserer Gemeinde war und ist oft der Slogan „Wir lieben Zeuthen“ zu hören. Was ich liebe, das zerstöre ich nicht. Zeuthen lebt von seinem Wasser, dem vielen Grün und der „noch“ guten Luft, nicht von einem Einkaufsmarkt. Ich möchte Sie deshalb bitten, sich mit ganzer Kraft für eine Modernisierung des EDEKA-Marktes am derzeitigen Standort im Rahmen der Notwendigkeiten einzusetzen und sowohl dem geplanten Bauvorhaben als auch der 5. Änderung des Flächennutzungsplans nicht zuzustimmen.	Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die weitere Nutzung des jetzigen Standortes als Einkaufsmarkt. Dies entscheiden die Eigentümer und eventuelle Mieter. Seit Jahren besteht die Gefahr, dass keine Nachnutzung durch einen Einkaufsmarkt gewährleistet werden kann. Diese Gefahr besteht nach wie vor. Die Gemeindeverwaltung hat die Eigentümerin in mehreren Gesprächsrunden versucht zu animieren, Pläne für die Modernisierung und/oder Erweiterung des Standortes bereits zu stellen. Dazu gibt es bis heute keine offizielle Bereitschaft. Für ein rechtliches Einschreiten gegen die Eigentümerin fehlt eine Rechtsgrundlage.
50.1	Bedarf	Ich bin Bürgerin der Gemeinde Schulzendorf, unmittelbar an der Grenze zu Zeuthen, gehe regelmäßig und überwiegend im bestehenden EDEKA in Miersdorf einkaufen und möchte hiermit meine Einwände gegen das geplante EDEKA-Neubauprojekt in Zeuthen-Miersdorf (Angerwiese, Dorfstraße 8–11) vorbringen. Nach meiner Überzeugung ist dieses Vorhaben nicht im Interesse der lokalen Bevölkerung und birgt mehr Nachteile als	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen (2011) scheidet ein Alternativstandort in Miersdorf aufgrund der kleinteiligen Immobilienstruktur aus. Bereits im Städtebaulichen Rahmenplan Miersdorf (März 2013) wurde dies

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Vorteile – sowohl für die Bürger als auch für die Gemeinde insgesamt. Im Folgenden lege ich die Gründe für meine Ablehnung dar und beleuchte die möglichen Vor- und Nachteile. - Ausreichende Supermarkt-Versorgung bereits vorhanden: Im Umfeld des geplanten Standorts gibt es schon jetzt mehrere Supermärkte, die die Nahversorgung sicherstellen. Innerhalb von 2 km befinden sich zwei große REWE-Märkte; außerdem existieren ein EDEKA am derzeitigen Standort in Zeuthen sowie ein weiterer EDEKA in Schulzendorf, ein Netto in Zeuthen, ein Lidl in Wildau und das große A10-Einkaufszentrum in Wildau . Die Ansiedlung eines weiteren Supermarkts dieser Größe würde keinen echten Mehrwert bringen, sondern eher zu Überangebot und Verlagerung bereits vorhandener Kaufkraft führen. Die Versorgung der Einwohner ist durch die bestehenden Märkte ausreichend gesichert .	als Hemmnis und Risiko für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs benannt (vgl. Stadt + Handel 2024). Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wurde im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche ausgewiesen. Andere Teilflächen dieser Potenzialfläche („Festwiese“) sind bereits Gegenstand eines weiteren Bebauungsplanverfahrens und stehen daher nicht mehr zur Verfügung. Gemäß dem Einzelhandelskonzept bestehen quantitative Verbesserungspotenziale in der Nahversorgung der Gemeinde Zeuthen (ebd.). Innerhalb der Ortslage Miersdorf sind keine weiteren geeigneten oder verfügbaren Flächen vorhanden. Der geplante Standort ist zentral gelegen und verkehrlich gut erschlossen. Eine Inanspruchnahme unzerschnittener Freiräume wird vermieden. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt.
50.2	Umweltschutz	- Verlust einer wertvollen Grün- und Naturfläche: Bei der „Angerwiese“ in Miersdorf handelt es sich um die letzte größere Freifläche im Ortskern, die zudem eine Feuchtwiese mit hohem ökologischem Wert darstellt. Diese Wiese wirkt als Biotop mit Klimafunktion (Kühlung, Wasserspeicherung) und Lebensraum für schützenswerte Tier- und Pflanzenarten. Durch die geplante Bebauung – ein dreigeschossiger Gebäudekomplex (Supermarkt im Erdgeschoss, darüber Wohnungen/Gewerbe) mit ca. 1.700 m² Verkaufsfläche und rund 130 Parkplätzen – würde die bisher offene Grünfläche weitgehend versiegelt. Lediglich ein kleiner Teil im Norden des Geländes soll als Biotop erhalten bleiben. Der Verlust dieser Naturfläche wäre dauerhaft und unwiederbringlich. Damit ginge nicht nur ein Stück örtlicher Artenvielfalt und Klimaschutz verloren, sondern auch ein wichtiger Freiraum zur Erholung und zum Spielen für die Anwohner und ihre Kinder – Natur bedeutet Lebensqualität vor Ort.	Die Wiese (eigentlich Trittrasen) setzt sich fast ausschließlich aus Poa pratensis (Gewöhnliches Wiesen-Rispengras) und Poa annua (Einjähriges Rispengras) zusammen. Der nördliche Teil des Plangebietes mit dem wertvolleren Biotop, der Feuchtwiese, bleibt vom Bauvorhaben unberührt und wird aufgewertet: Das Biotop war zumindest in 2024 fast dauerhaft ausgetrocknet bzw. war der Wasserstand sehr niedrig. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Biotope keinem Biotopverbund zugeordnet. Der Teil des Plangebietes, der als „Feuchtwiese bezeichnet werden kann, wird nicht überbaut. Es handelt sich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Code 0513111). Durch die teilweise geplante Einleitung von Regenwasser in diesen Bereich kann es seinen ursprünglichen Zustand wieder erlangen. Das Ziel ist die Wiederherstellung der „0513111 Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)“.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Dem Klimaschutz wird bei der Planung u.a. durch die Verwendung von erneuerbaren Energien, der Vermeidung von zusätzlichen Fahrten (Integration in das Ortszentrum), durch Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumerhalt und -pflanzungen sowie dem Erhalt des lokalen Klimaschutzwaldes Rechnung getragen. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Klima / Luft / Lärm dem Stadtrandklima zugeordnet. Eine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche für das Plangebiet lässt sich aus dem Landschaftsplan nicht ableiten. Im Laufe des Planverfahrens wurden eine Vielzahl von grünordnerischen Festsetzungen ergänzt: Baumerhalt, Baumanpflanzungen (intern und extern), Erhalt und Aufwertung der Feuchtwiese, planungsrechtliche Sicherung des Waldes, Umsetzung eines Gründaches, Fassadenbegrünung, Nutzung erneuerbarer Energien, externe Ausgleichsmaßnahmen zur Entsiegelung, artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen wie Nisthilfen (mehr als gesetzlich gefordert) oder ein Amphibienzaun. Das Themenfeld Artenschutz wurde gemäß den gesetzlichen und fachlichen Anforderungen abgearbeitet und im Ergebnis entstand ein mit der UNB eng abgestimmter Artenschutzfachbeitrag. Darin enthalten ist ein umfangreiches Maßnahmenpaket zum Schutz von Tieren. Eine dauerhafte Vertreibung oder erhebliche Reduzierung des Bestandes von geschützten Arten sind durch die Planung nicht zu erwarten. Als unterstützende Maßnahmen am Standort sind vorgesehen: Dach- und Fassadenbegrünung am Neubau, Entwicklung eines dauerhaften Feuchthabitats im nördlichen Grundstück als Nahrungshabitat, Abzäunung der Wiese als Schutz vor Störungen. Des Weiteren wurden zusätzliche Nist- und Fledermauskästen am Neubau eingeplant Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl die Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung als auch die Belange des Umweltschutzes, der Versorgungssicherheit

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			und der Daseinsvorsorge zu berücksichtigen und im Rahmen einer Abwägung in Einklang zu bringen. Das Vorhaben dient der Sicherung der wohnortnahen Versorgung in einem wachsenden Ortsteil und trägt damit zur Reduzierung von Kfz-bedingten Fahrten zu weiter entfernten Versorgungsstandorten bei. Gleichzeitig wurden durch die Planung Maßnahmen zum Umweltschutz, zur Eingriffsminderung sowie zur Kompensation von Eingriffen festgesetzt.
50.3	Verkehrliche Erschließung, Unfallrisiko	- Steigendes Verkehrsaufkommen und Sicherheitsrisiken: Der vorgesehene Neubau liegt direkt an der Dorfstraße, in unmittelbarer Nachbarschaft mehrerer sozialer Einrichtungen. Im sehr nahen Umkreis befinden sich vier Kitas (Kindergärten), ein Jugendclub, eine Gemeindebibliothek, eine Kirche und ein Seniorenheim. Ein großer Supermarkt würde erheblichen zusätzlichen Liefer- und Kundenverkehr in dieses Gebiet ziehen. Dies brächte mehr Lärm, Abgase und Verkehrsbelastung und würde die Verkehrssituation deutlich gefährlicher machen. Insbesondere Kinder auf dem Weg zur Kita oder zum Spielplatz und ältere Menschen würden durch die Zunahme von LKW-Anlieferungen und regem PKW-Verkehr auf der Dorfstraße einem höheren Unfallrisiko ausgesetzt. Die Dorfstraße droht zu einem „gefährlichen und unruhigen Ort“ zu werden, was die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Ortskern mindert.	Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht.
50.4	Städtebauliche Gründe	- Negative Auswirkungen auf das Ortsbild und den Dorfcharakter: Die Angerwiese prägt bislang den dörflichen Charakter von Miersdorf. Ein massiver Neubau würde diesen offenen, grünen Charakter des Ortskerns unwiederbringlich verändern. Durch den geplanten „Gebäuderiesen“ mit Parkplatzfläche ginge ein Stück historisches Ortsbild verloren. Viele Einwohner von Zeuthen schätzen das Ortsbild mit seinen Grünflächen und dem kleinstädtischen Flair; dessen Verlust würde das Heimatgefühl und die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Ort beeinträchtigen.	Die geplante Marktgröße entspricht dem aktuellen Standard moderner Nahversorger und berücksichtigt geänderte Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit. Diese erfordern breitere Gänge, großzügige Eingangsbereiche und barrierefreie Kundenführungen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Auch die Sortimentsbreite und Lagerlogistik moderner Märkte machen eine größere Verkaufs- und Nebenfläche notwendig. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung keine Einwände zur geplanten Gebäudegröße erhoben und sich auf Hinweise zur gestalterischen Einbindung in das Ortsbild konzentriert. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung Hinweise gegeben, die zu einer mit dem Ortsbild und dem nahegelegenen Baudenkmal (Dorfkirche) verträglichen Gestaltung beitragen. Diese Hinweise werden in den Satzungsunterlagen umgesetzt, um eine an die ortsübliche Bebauung angepasste Kubatur zu gewährleisten, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt.
50.5	Nachnutzung	- Ungewisse Folgen für den bisherigen EDEKA-Standort: Sollte der neue Großmarkt auf der grünen Wiese realisiert werden, ist abzusehen, dass der alte EDEKA-Standort in der Dorfstraße 14 aufgegeben wird. Ein Neubau dieser Größe in direkter Nähe würde es unattraktiv machen, den alten Markt weiter als Supermarkt zu betreiben. Eine alternative Nachnutzung ist bisher nicht bekannt. Das wäre aber dringend zu klären, bevor ein Neubau erfolgt. Somit drohen Leerstand und Brachfläche im bisherigen Ortszentrum, was	Fragen zur Nachnutzung des bestehenden Marktstandorts sind keine planungsrechtlichen, sondern privatrechtliche Themen, die nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens sind.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		städtebaulich unerwünscht ist und zusätzliche Probleme für die Gemeinde mit sich bringt (eine „Investitionsruine“ an prominenter Stelle).	
50.6	Modernisierung	- Fragwürdiger wirtschaftlicher Nutzen des Projekts: Die Befürworter führen an, dass der bestehende EDEKA-Markt zu klein und nicht mehr zeitgemäß sei (enge Gänge, begrenztes Sortiment). Der Betreiber ist überzeugt, dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche nötig ist, um ein modernes Sortiment anzubieten. Jedoch könnte eine Modernisierung oder moderate Erweiterung des bestehenden Marktes dieses Problem ebenfalls lösen – hierzu hat die Eigentümerin des Grundstücks offenbar Interesse signalisiert. Es stellt sich die Frage, ob ein aufwändiger Neubau „auf der grünen Wiese“ wirklich erforderlich ist. Zudem würde das neue Geschäft vermutlich keine völlig neuen Kundenkreise erschließen, sondern hauptsächlich die vorhandenen Kunden umverteilen. Überkapazitäten im Einzelhandel sind möglich, zumal die Region bereits jetzt ausreichend versorgt ist. Wie viele unterschiedliche Käse-, Wurst-, Joghurtsorten man? Bier aus Bayern schmeckt ohne Frage, aber unter Ökobilanz-Gesichtspunkten wären die Produkte aus der Region zu bevorzugen, das ist völlig ausreichend! Man könnte auch den Slogan ausgeben (es gibt bereits ein Buch mit diesem Titel) „Was wir nicht haben, brauchen Sie nicht!“ Sollten die Umsätze hinter den Erwartungen zurückbleiben, stünde man am Ende mit einem überdimensionierten Markt da – ohne echten Gewinn für die Bürger. Aus all den oben dargelegten Gründen erscheint das geplante EDEKA-Neubauprojekt weder sinnvoll noch vorteilhaft für Zeuthen-Miersdorf. Die Nachteile für Bevölkerung, Gemeinde und Umwelt überwiegen die möglichen Vorteile bei Weitem. Viele Bürgerinnen und Bürger – auch ich persönlich – lehnen das Vorhaben entschieden ab, weil es keinen echten Bedarf dafür gibt und stattdessen erhebliche Schäden für Natur und Lebensqualität vor Ort drohen. Ich bitte die zuständigen Entscheidungsträger in der Gemeinde Zeuthen daher nachdrücklich, dieses Projekt nochmals kritisch zu prüfen. Ziehen Sie die Stimmen und Bedenken der Bürgerschaft in Betracht, die sich in Form von Bürgerinitiativen, Petitionen und Protesten deutlich artikuliert haben. Im Sinne einer nachhaltigen und bürgernahen Ortsentwicklung sollten Alternativen zum Supermarkt-Neubau gesucht werden, die die Bedürfnisse der Anwohner, den Erhalt der Umwelt und eine positive Zukunftsperspektive für Miersdorf vereinen.	Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die weitere Nutzung des jetzigen Standortes als Einkaufsmarkt. Dies entscheiden die Eigentümer und eventuelle Mieter. Seit Jahren besteht die Gefahr, dass keine Nachnutzung durch einen Einkaufsmarkt gewährleistet werden kann. Diese Gefahr besteht nach wie vor. Die Gemeindeverwaltung hat die Eigentümerin in mehreren Gesprächsrunden versucht zu animieren, Pläne für die Modernisierung und/oder Erweiterung des Standortes bereits zu stellen. Dazu gibt es bis heute keine offizielle Bereitschaft. Für ein rechtliches Einschreiten gegen die Eigentümerin fehlt eine Rechtsgrundlage. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Rentabilität eines Vorhabens liegt nicht im Zuständigkeitsbereich der Bauleitplanung, welche sich auf städtebauliche zw. bauplanungsrechtliche Belange zu konzentrieren hat. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die örtliche Nahversorgung wurden im Rahmen der Auswirkungsanalyse gemäß den Anforderungen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Zeuthen untersucht. Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben insgesamt mit der bestehenden Versorgungsstruktur vereinbar ist. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl die Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung als auch die Belange des Umweltschutzes, der Versorgungssicherheit und der Daseinsvorsorge zu berücksichtigen und im Rahmen einer Abwägung in Einklang zu bringen. Das Vorhaben dient der Sicherung der wohnortnahen Versorgung in einem wachsenden Ortsteil und trägt damit zur Reduzierung von Kfz-bedingten Fahrten zu weiter entfernten Versorgungsstandorten bei. Gleichzeitig wurden durch die Planung Maßnahmen zum Umweltschutz, zur

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Eingriffsminimierung sowie zur Kompensation von Eingriffen festgesetzt. Demokratische Prozesse führen immer zu einer Abwägung der unterschiedlichen Interessen durch mehrheitliche Beschlüsse gewählter Volksvertreter.
51.1	Wirtschaftliche Situation Zeuthen	Ich spreche mich für die Erhaltung des derzeitigen Miersdorfer Ortskerns aus. Investoren- und Gewinn-Interessen an diesem Filet-Stück sind nachvollziehbar. Vorrang muss aber die gesicherte Lebensmittelversorgung und Bewahrung des charmanten Ortskerns mit nahen Naturflächen haben. Von den 14 Gemeindevertreter*innen (von 23 Abstimmungsberechtigten), die das Vorhaben bisher unterstützt haben, erwarte ich deshalb die Ablehnung des Projekts, mindestens aber Schutz der wirtschaftlichen Interessen der Gemeinde Zeuthen und ihrer Einwohner*innen. Wir haben kein Geld zum Verschenken. Meine Gründe: • Lebensmitteleinkauf in Miersdorf nicht gefährdet • Dokument korrigieren: Edeka am jetzigen Standort ist nicht verloren • Abriss am jetzigen Edeka-Standort? • Gewinnförderung Nova kann sich Zeuthen nach Haushaltslage nicht leisten • Weiterverkauf an den nächsten Eigentümer • Zu Verhandlungen auf Augenhöhe mit dem Investor zurückkehren	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Demokratische Prozesse führen immer zu einer Abwägung der unterschiedlichen Interessen durch mehrheitliche Beschlüsse gewählter Volksvertreter. Die Auflistung wird in den nächsten Zeilen behandelt.
51.2	Notwendigkeit neuer Lebensmittelmarkt	1. Lebensmitteleinkauf in Miersdorf nicht gefährdet Auch ohne die Projektgemeinschaft Nova-Bogisch*) wird Zeuthen am heutigen Standort einen Lebensmittelmarkt haben. Das zeigt auch das Gutachten zum Einzelhandel**): In Miersdorf sei die Kaufkraft und die Bevölkerungsdichte überdurchschnittlich. Märkte in der heutigen Größe von Edeka Miersdorf (1.100) qm sind durchaus profitabel. Herr Bogisch hat dem Vorsitzenden des Umweltausschusses der Gemeindevertretung, Holger Pieplow, Bündnis 90/Die Grünen, am 30.6.2025 gesagt, dass er in Michendorf auf vergleichbarer Fläche wie in Zeuthen 30 % mehr Kunden/Umsatz hat als in Zeuthen.	Die Beurteilung der wirtschaftlichen Rentabilität eines Vorhabens liegt nicht im Zuständigkeitsbereich der Bauleitplanung, welche sich auf städtebauliche zw. bauplanungsrechtliche Belange zu konzentrieren hat. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die örtliche Nahversorgung wurden im Rahmen der Auswirkungsanalyse gemäß den Anforderungen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Zeuthen untersucht. Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben insgesamt mit der bestehenden Versorgungsstruktur vereinbar ist.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Die qm-Zahl/Verkaufsfläche ist also nicht die entscheidende Größe für den Umsatz in Zeuthen, sondern das Wettbewerbsumfeld (wie viele Märkte mit welchem Angebot). Der Umzug in einen größeren Markt ist für Firma Bogisch wirtschaftlich attraktiv, aber für Zeuthen ist ein größerer Markt nicht zwingend.	
51.3	Altmarkt	2. Dokument korrigieren: Edeka am jetzigen Standort ist nicht verloren Die Projektgemeinschaft Nova-Bogisch verursacht am bisherigen Standort eine Investitionsblockade. (...) hat Bereitschaft zu Investitionen in Modernisierung und Erweiterung signalisiert, sofern sie einen langfristigen Mieter – den jetzigen oder einen künftigen - hat. Für mich ist das nachvollziehbar. In einem Schwebezustand würde ich auch nicht investieren. In den Entscheidungsunterlagen für die Bürgerbeteiligung und die Gemeindevertretung wird die Situation meines Erachtens falsch dargestellt. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf (S. 19) heißt es: <i>„Es wurde im Rahmen des Planungsprozesses von der Gemeinde Kontakt zum Besitzer des Bestandsgebäudes EDEKA aufgenommen, doch dieser ist nicht zu einer Modernisierung oder einem Ausbau des Bestandsgebäudes bereit. Somit war ein neuer Standort in Miersdorf erforderlich.“</i> Der jetzige Edeka-Standort wird schon jetzt verloren gegeben und es wird ein Zwang zum Neubau unterstellt, obwohl alles für den Weiterbetrieb spricht. Die Begründung ist im Entwurfsstadium. Sie muss an dieser Stelle geändert werden.	Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die weitere Nutzung des jetzigen Standortes als Einkaufsmarkt. Dies entscheiden die Eigentümer und eventuelle Mieter. Seit Jahren besteht die Gefahr, dass keine Nachnutzung durch einen Einkaufsmarkt gewährleistet werden kann. Diese Gefahr besteht nach wie vor. Die Gemeindeverwaltung hat die Eigentümerin in mehreren Gesprächsrunden versucht zu animieren, Pläne für die Modernisierung und/oder Erweiterung des Standortes bereits zu stellen. Dazu gibt es bis heute keine offizielle Bereitschaft. Für ein rechtliches Einschreiten gegen die Eigentümerin fehlt eine Rechtsgrundlage.
51.4	Nachnutzung/Modernisierung	3. Abriss am jetzigen Edeka-Standort? Für einen Lebensmittelmarkt gibt es in Miersdorf genügend Nachfrage. Für zwei Märkte wird es schwierig. Das zeigt die Erfahrung mit dem Discounter NP in der Forstallee 43a/b. Auch das Gutachten rechnet mit einer Halbierung des Umsatzzuwachses für Firma Bogisch, falls ein Lebensmitteldiscounter in den heutigen Edekamarkt einzieht. Trotzdem gehen die Gutachter davon aus, dass der Lebensmittelumsatz in Miersdorf von 7 Mio. heute (Edeka Bogisch) auf 15,8 Mio. steigt, wenn neben Edeka (neu) ein Lebensmittel-discounter ins bisherige Gebäude zieht (S. 33). Ich halte das für eine kühne Annahme der Gutachter, die ich nicht teile. Der Handelsverband Berlin-Brandenburg rät der Gemeindevertretung Zeuthen zu gründlichem Plan und evtl. Abriss des Gebäudes (Begründung zum Bebauungsplan S. 19):	Die Einwände zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit werden zur Kenntnis genommen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Rentabilität eines Vorhabens liegt jedoch nicht im Zuständigkeitsbereich der Bauleitplanung. Diese hat sich auf städtebauliche Belange zu konzentrieren. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die örtliche Nahversorgung wurden im Rahmen der Auswirkungsanalyse gemäß den Anforderungen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Zeuthen untersucht. Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben insgesamt mit der bestehenden Versorgungsstruktur vereinbar ist.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Es „... 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.“ Ich bin erstaunt, dass die Gemeindevertretung vor ihrer Beschlussfassung am 22.7.2025 zum Risiko keinen Plan B erstellt hat. Schließlich verlangt dieses Szenario evtl. auch Mittel aus dem Zeuthener Haushalt, bindet mindestens aber viele Personalressourcen der Gemeindeverwaltung. Ich erwarte, dass das nachgeholt wird und keine Entscheidung ins Blaue hinein getroffen wird.	Fragen zur Nachnutzung des bestehenden Marktstandorts sind keine planungsrechtlichen, sondern privatrechtliche Themen, die nicht Bestandteil diese Bauleitplanverfahren sind. In dem Verfahren wurden die Gemeindevertretung sowie die Fachausschüsse zum Thema Haushalt beteiligt und haben entsprechende Beschlüsse gefasst. Die Durchführung des Planungsverfahrens ist ein Geschäft der laufenden Verwaltung. Die Durchführung der Baumaßnahme ist die Angelegenheit der Vorhabenträgerin und bindet keine Ressourcen der Gemeindeverwaltung.
51.5	Wertzuwachs	4. Gewinn-Förderung für Nova kann sich Zeuthen nach Haushaltslage nicht leisten Falls die 14 Mitglieder der Gemeindevertretung an die Nova Baurecht geben, erhöht sich der Grundstückswert in zentraler Ortslage Miersdorf – von mir grob geschätzt – auf das 300-fache, es geht jedenfalls um Millionenbeträge. Üblich ist, dass Gemeinden 30 % bis 50 % dieser Wertsteigerung für die Gemeinde abschöpfen. Ich erwarte von den 14 Befürworter*innen, dass sie darauf bestehen, dass Zeuthen sich mindestens 30 %, besser 50 % dieses Wertzuwachses sichert. Denn erstens entsteht der Wertzuwachs ausschließlich durch den Beschluss der Gemeinde, zweitens erlaubt die Gemeinde erhebliche Eingriffe in das harmonische Ortsbild an Dorfkirche und Bibliothek, drittens geht die Gemeinde das Risiko ein, dass auf lange Zeit ein Leerstand an der prominent einsehbaren Kreuzung bei Edeka entsteht, viertens droht Aufwand für die Gemeinde, falls es langen Leerstand gibt, fünftens kann sich die Gemeinde aufgrund geänderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen (neue Kürzungen von Mitteln aus dem Landeshaushalt und Erhöhung der Kreisumlage) die großzügige Förderung von Gewinnen durch Einnahmeverzicht nicht mehr leisten.	Die Anmerkung zur Investitions- und Verkaufspolitik der Projektentwicklerin wird zur Kenntnis genommen. Das Bauleitplanverfahren dient ausschließlich der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, unabhängig von der Person oder dem Geschäftsmodell des jeweiligen Vorhabenträgers. Die Anregungen zu Wertzuwächsen werden zur Kenntnis genommen.
51.6	Weiterverkauf	5. Weiterverkauf an den nächsten Eigentümer Nova investiert um weiterzuverkaufen, nicht um Immobilienbesitzer zu werden. Das ist das Nova Geschäftsmodell. Beim Weiterverkauf wird der gestiegene Grundstückswert für Nova zu barem Geld. D.h. Zeuthen und die Firma Bogisch werden in nicht allzu ferner Zukunft einen anderen Eigentümer auf diesem Gelände haben. Ich erwarte von den 14 Gemeindevertreter*innen, dass für den Fall des Weiterverkaufs ein weiterer Anteil vom Wertzuwachs in die Kasse der Gemeinde Zeuthen fließt.	Vgl. 51.5

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
51.7	Gemeindevertreter	6. Zu Verhandlungen auf Augenhöhe mit dem Investor zurückkehren Die 14 Gemeindevertreter*innen haben am 22.7.2025 abgelehnt, von Nova zu verlangen, dass auf dem Parkplatz vier großkronige Bäume als Schattenspender gepflanzt werden. In Verhandlungen zum Wertzuwachs erwarte ich mehr Nachdruck und Entschlossenheit im Interesse der Zeuthener*innen. Ein Investor, der von solchen Abstimmungen in der Gemeindevertretung erfährt, braucht mit der Gemeinde nicht mehr ernsthaft zu verhandeln. Er bekommt seinen Willen zu günstigem Preis. Das war ein Bärendienst für alle weiteren Verhandlungen der Gemeinde. Aber es ist nicht zu spät. Der Bürgermeister braucht aus der Gemeindevertretung klare Rückendeckung, damit er auf Augenhöhe über Millionen und vier Bäume verhandeln kann.	Die Hinweise zu den Verhandlungsformen zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeindevertretung werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bearbeitung der Satzungsunterlagen wurden diverse Bestandsbäume durch zeichnerische Festsetzungen gesichert. Die Anzahl der innerhalb des Plangebietes anzupflanzenden Bäume wurde leicht erhöht, während sich die Zahl der extern zu pflanzenden Bäume deutlich gesteigert hat und in der Gesamtbilanz sogar einen Ausgleichsüberschuss darstellt.
52.1	Wohnnutzung, Versiegelung	In der Gemeindevertreterversammlung hatte ich bereits meine Meinung zum Edeka-Neubau geäußert, möchte aber die Gelegenheit nicht verstreichen lassen, auch hier nochmal meine Bedenken zum Ausdruck zu bringen. Mir ist klar, dass es zu diesem Thema schon viel Diskussion gab, in die ich jetzt erst spät einsteigen konnte. Daher möchte ich zunächst sagen, dass ich auch vieles an der Planung des Marktes recht gelungen oder bereits positiv geändert finde. Wenn schon versiegelt wird, ist es sinnvoll, den maximalen Nutzen aus der Fläche zu schlagen, wie hier durch zusätzliche Schaffung von Wohnungen. Auch optisch wurde sich sehr bemüht, das Gebäude trotz seiner enormen Größe möglichst gut zu integrieren. Auch das eingegliederte Café ist ein schöner Zusatz, wobei es hier wünschenswert wäre, wenn es nicht wieder nur ein Backshop wäre, der dann - wie auch der Edeka -sonntags geschlossen ist.	Der Hinweis zu den im Verlauf des Verfahrens erfolgten positiven Änderungen wird zur Kenntnis genommen. Der Wunsch, dass das integrierte Café auch sonntags betrieben werden kann, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Das geplante Café soll ein Angebot an Brötchen haben. Grundsätzlich ist eine Öffnungszeit dieses Cafés am Sonntag beabsichtigt, die Festlegung der Öffnungszeit richtet sich jedoch nach Angebot und Nachfrage bzw. gesetzlichen Bestimmungen. Die Öffnungszeiten von Einzelhandelsbetrieben können und sollen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht festgesetzt werden.
52.2	Parkplatz Begrünung	Kritikpunkt 1: Keine Bäume auf dem Parkplatz Bäume auf dem Parkplatz würden auch auf diesem Teil des Plans die optischen Eingliederung deutlich unterstützen. Bäume tragen zur Verschattung bei (Schattenparkplätze werden bevorzugt), verhindern eine Überhitzung der versiegelten Fläche und können eine graue Ebene weniger trist erscheinen lassen, und dazu reichen bei richtiger Baumwahl schon ein paar wenige Bäume. https://www.tagesschau.de/inland/gesellschaft/parkplaetze-klimaschutz-100.html Durch das Pflanzen von Bäumen entstehen nur Vorteile, der einzige Nachteil ist der Wegfall von maximal vier Parkplätzen - ich habe vermehrt auf Parkplätzen mit Bäumen geachtet und die Aussage, man würde für einen Baum zwei Parkplätze brauchen, lässt sich nicht bestätigen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass mehr Bäume in der Stellplatzanlage gewünscht sind. Im Rahmen der Bearbeitung der Satzungsunterlagen wurden diverse Bestandsbäume durch zeichnerische Festsetzungen gesichert. Die Anzahl der innerhalb des Plangebietes anzupflanzenden Bäume wurde leicht erhöht, während sich die Zahl der extern zu pflanzenden Bäume deutlich gesteigert hat und in der Gesamtbilanz sogar einen Ausgleichsüberschuss darstellt. Im Zuge der Bearbeitung der Satzungsunterlagen wurde die Anordnung von mindestens fünf Baumpflanzungen

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Den Einwand, man könne bei Bedarf im Nachhinein noch Parkplätze wieder aufreißen und zusätzliche Bäume pflanzen, ist utopisch, denn das wäre extrem aufwändig, und niemand hat dadurch keinen finanziellen Nutzen. Umgekehrt wäre es aber durchaus mit deutlich weniger Aufwand möglich, sollten es tatsächlich an 4 Parkplätzen mangeln, die noch im Wachstum befindlichen Bäume auszugraben und das verbleibende Loch zu asphaltieren. Und da in diesem Fall ein zusätzlicher Vorteil für den Markt entstehen würde, würde das wahrscheinlich auch der Edeka selbst übernehmen.	zwischen den Stellplätzen festgesetzt. Die Forderung wurde nachgekommen. Im Laufe des Planverfahrens wurden eine Vielzahl von grünordnerischen Festsetzungen ergänzt: Baumerhalt, Baumanpflanzungen (intern und extern), Erhalt und Aufwertung der Feuchtwiese, planungsrechtliche Sicherung des Waldes, Umsetzung eines Gründaches, Fassadenbegrünung, Nutzung erneuerbarer Energien, externe Ausgleichsmaßnahmen zur Entsiegelung, artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen wie Nisthilfen (mehr als gesetzlich gefordert) oder ein Amphibienzaun.
52.3	Verkehrliche Erschließung	Kritikpunkt 2 + 3: Dimension des Marktes + Mangelndes Verkehrskonzept Das Hauptargument für den Markt war immer, dass die Nahversorgung für die Miersdorfer*innen gesichert werden soll. Dass Miersdorf einen Markt braucht, stelle ich auf keinen Fall in Frage. Es ist allerdings mehr als offensichtlich, dass der aktuell geplante Markt nicht für eine Nahversorgung, sondern als ernsthafte Konkurrenz für alle umliegenden großen Supermärkte geplant ist. Ein moderner Markt zieht bestimmt auch etwas mehr Leben nach Miersdorf, und das ist wünschenswert. Aber die Frage ist, wie viel Verkehr wir in die Dorfstraße ziehen wollen, der mit dem Bau eines solchen Marktes folgen wird. Wenn ich mir Miersdorf ansehe, mit seinen drei Kitas, dem Jugendclub und der Bücherei, würde ich mir wünschen, dass die Dorfstraße zu einer verkehrsberuhigten Zone wird, vielleicht sogar zu einer Fußgängerzone, um diesem Zentrum die Möglichkeit zu geben, ein Ort des Flanierens und der Begegnung zu werden. Stattdessen schaffen wir einen zusätzlichen Knotenpunkt mitten in einer Straße, die jetzt schon relativ gefährlich zu überqueren ist, weil Autofahrende dort selten vorsichtig fahren. Wird der Markt so gut angenommen, wie von den Betreibern erhofft, ziehen wir ein deutliches Plus an Verkehr in die Dorfstraße. Wird er es nicht, ist die Dimension der Versiegelung fragwürdig. Ein Blick nach Schulzendorf zeigt, wie es aussieht, wenn ein "Ortszentrum" hauptsächlich aus Parkplätzen und großen Märkten besteht. Dieser Edeka kommt natürlich nicht an die Gesamtheit der Anlage in Schulzendorf heran, geht aber ein deutliches Stück in diese Richtung. Es ist ein großes Projekt, und es wird Miersdorf nachhaltig verändern. Schön wäre es gewesen, wenn es vor der Planung ein städteplanerisches Konzept für Miersdorf	Die geplante Marktgröße entspricht dem aktuellen Standard moderner Nahversorger und berücksichtigt geänderte Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit. Diese erfordern breitere Gänge, großzügige Eingangsbereiche und barrierefreie Kundenführungen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Auch die Sortimentsbreite und Lagerlogistik moderner Märkte machen eine größere Verkaufs- und Nebenfläche notwendig. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung keine Einwände zur geplanten Gebäudegröße erhoben und sich auf Hinweise zur gestalterischen Einbindung in das Ortsbild konzentriert. Laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen (2011) scheidet ein Alternativstandort in Miersdorf aufgrund der kleinteiligen Immobilienstruktur aus. Bereits im Städtebaulichen Rahmenplan Miersdorf (März 2013) wurde dies als Hemmnis und Risiko für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs benannt (vgl. Stadt + Handel 2024). Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wurde im

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		gegeben hätte. Es geht mir nicht darum Steine in den Weg zu legen oder absichtlich den Bau zu verzögern. Aber was wir hier bauen, können wir nicht rückgängig machen, und es wird den Ortskern für die gesamte Zukunft prägen.	Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche ausgewiesen. Andere Teilflächen dieser Potenzialfläche („Festwiese“) sind bereits Gegenstand eines weiteren Bebauungsplanverfahrens und stehen daher nicht mehr zur Verfügung. Gemäß dem Einzelhandelskonzept bestehen quantitative Verbesserungspotenziale in der Nahversorgung der Gemeinde Zeuthen (ebd.). Innerhalb der Ortslage Miersdorf sind keine weiteren geeigneten oder verfügbaren Flächen vorhanden. Der geplante Standort ist zentral gelegen und verkehrlich gut erschlossen. Eine Inanspruchnahme unzerschnittener Freiräume wird vermieden. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht. Der Vergleich mit dem Marktstandort Schulzendorf stellt eine Einschätzung dar, die nicht ohne Weiteres auf den Standort Miersdorf übertragbar ist. Standortbezogene Anforderungen wie bauliche Rahmenbedingungen, Kundennachfrage, Betriebsstruktur, Sortimentsschwerpunkte sowie städtebauliche Zielsetzungen unterscheiden sich.
53	Natur-schutz	Ich möchte meinen Einwand kund geben für den Bau des neuen Edeka-Marktes in Miersdorf. Ich wohne seit 1964 in Miersdorf und seit es den Edeka-Markt gibt, wurde er von uns gut angenommen. Außerdem würde der neue Markt in einem Naturschutzgebiet entstehen. Hier wurden sogar weiße Rehe gesichtet. Bitte bedenken Sie diese Gründe.	Den Einwand wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Naturschutzgebietes, sondern nur ein Teil davon ist nach § 30 BNatSchG geschützt (Biotop 0513111). Das geschützte Biotop (Feuchtwiese) wird durch das Vorhaben nicht überplant. Durch die Errichtung eines erhöhten Steges als Wegeverbindung nach Norden wird eine Verbesserung des Schutzes des Biotops gegenüber dem Bestand (willkürliche Trampelpfade) geschafft. Das Themenfeld Artenschutz wurde gemäß den gesetzlichen und fachlichen Anforderungen abgearbeitet und im Ergebnis entstand ein mit der UNB eng abgestimmter Artenschutzfachbeitrag. Darin enthalten ist ein umfangreiches Maßnahmenpaket zum Schutz von Tieren. Eine dauerhafte Vertreibung oder erhebliche Reduzierung des Bestandes von geschützten Arten sind durch die Planung nicht zu erwarten. Als unterstützende Maßnahmen am Standort sind vorgesehen: Dach- und

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Fassadenbegrünung am Neubau, Entwicklung eines dauerhaften Feuchthabitats im nördlichen Grundstück als Nahrungshabitat, Abzäunung der Wiese als Schutz vor Störungen. Des weiteren wurden zusätzliche Nist- und Fledermauskästen am Neubau eingeplant. Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die weitere Nutzung des jetzigen Standortes als Einkaufsmarkt. Dies entscheiden die Eigentümer und eventuelle Mieter. Seit Jahren besteht die Gefahr, dass keine Nachnutzung durch einen Einkaufsmarkt gewährleistet werden kann. Diese Gefahr besteht nach wie vor. Die Gemeindeverwaltung hat die Eigentümerin in mehreren Gesprächsrunden versucht zu animieren, Pläne für die Modernisierung und/oder Erweiterung des Standortes bereits zu stellen. Dazu gibt es bis heute keine offizielle Bereitschaft. Für ein rechtliches Einschreiten gegen die Eigentümerin fehlt eine Rechtsgrundlage.
54.1	Vorwort	Vorwort: Es handelt sich hier um ein privates Investitions-Objekt, welches dem allgemeinen Baurecht zugrunde liegt. Dieses Baurecht ist zum Wohle und zum Schutz der Bevölkerung und deren Güter sowie der Umwelt gedacht und gilt für alle. Um spätere Aufwendungen wie Klagen und Verhandlungen zu vermeiden, werden die Bedenken der Anwohner im Vorfeld dargelegt. Nachbesserungen sind meist kostspieliger und werden, wenn überhaupt, schleppend ausgeführt. Des Weiteren liegen völlig neue Tatsachen vor, was den angeblich nicht möglichen Ausbau bzw. die Sanierung des vorhandenen EDEKA-Marktes betrifft. Siehe hierzu Anlage 1, Gesprächsprotokoll (...) vom 08.09.2025	Das Vorwort wird zur Kenntnis genommen. Die Einwände werden in den nächsten Zeilen behandelt.
54.2	Lärmbe- lastung	<u>Emissionen während des Betriebes des Objektes</u> <u>Schall:</u>	Eine schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt, deren Ergebnisse und Maßnahmen in die Planung eingeflossen sind. Die Anlieferung ist über einen definierten Bereich eingehaust geregelt.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Die dargelegten Schalldruckwerte sind fragwürdig und entsprechen wohl kaum der Realität. Es wurden auch in keiner Weise Frequenzen beachtet. Die Belastung erfolgt nicht nur durch das erhöhte Verkehrsaufkommen, hier darf auch der Lieferverkehr nicht außer Acht gelassen werden. Abhilfe: Eine umliegende Schallschutzwand. Um das Ortsbild nicht zu sehr zu verschandeln, sollte diese begrünt werden. Der Lieferverkehr darf nur außerhalb der gesetzlichen Nachtruhe erfolgen.	Für nächtliche oder randzeitliche Anlieferungen gelten die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte der TA Lärm, die im weiteren Verfahren zu beachten sind. Eine vollständige Kontrolle der Umsetzung der in der schalltechnischen Untersuchung und in den Satzungsunterlagen eingeflossenen Maßgaben erfolgt im Genehmigungsverfahren durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde. Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Es ist bereits eine 3,0 hohe Lärmschutzwand im Osten des Plangebietes in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt und sowohl im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als auch in der Planzeichnung dargestellt gewesen. In der schalltechnischen Untersuchung wurde diese

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			jedoch lediglich als mögliche Maßnahme zur weiteren Verbesserung der Situation genannt. Es besteht somit kein Erfordernis für eine solche aktive Lärmschutzmaßnahme. Zur Verringerung nachbarschaftlicher Konflikte (Verschattung) und aufgrund der fehlenden zwingenden Erforderlichkeit gemäß Stellungnahme des Landesamts für Umwelt, wird die Lärmschutzwand in den Satzungsunterlagen nun als 2,0 m hohe Sichtschutzwand, welche zudem zu begrünen ist, festgesetzt. Die Öffnungszeiten eines Betriebes sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht festgesetzt werden. Sie richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen sowie nach Angebot und Nachfrage. Nach derzeitigem Stand wären Öffnungszeiten von 6:00 bis 22:00 Uhr möglich, was auch Berufstätige berücksichtigen soll. Selbstverständlich würden für diesen maximalen Zeitraum alle lärmrelevanten Vorgänge, wie Anlieferung, Kundenverkehr, gewerbliche Nutzung der Tiefgarage usw., gelten und nicht noch darüber hinaus. Nähere Aussagen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen, welche den Planunterlagen beiliegt. Im Schallgutachten wird bei Auftreten nächtlicher Immissionskonflikte eine maximale Öffnungszeit von 06:30 bis 21:30 Uhr empfohlen, welcher der Betreiber dann auch folgen würde.
54.3	Entwässerung	<u>Entwässerung:</u> Zur Geschichte. Es handelt sich hier um ehemaliges Ackerland, dient als Überflutungsgelände und bietet Versickerungsfläche bei Starkregen. Trotzdem gab es Überschwemmungen, bei denen anliegende Gärten und Gebäude beschädigt wurden. Durch die aufgegebene Nutzung als Ackerland und Befahrung während der Trockenzeiten wurde die Oberfläche zunehmend verdichtet. Hinzu kam noch die mangelnde Pflege der Entwässerungsgräben (öffentliche Gewässer). In der Folge kam es in den Jahren 2002 und 2007 zu massiven Überflutungen und Schädigungen von Gütern der Anwohner. Es darf auch nicht außer Acht gelassen werden, dass sich die extremen Witterungsverhältnisse durch den Klimawandel zunehmend verstärken. Es muss davon ausgegangen werden, dass die derzeitigen maximalen Niederschläge von 40l/m² je h weit überschritten werden. Wie z.B. im Jahre 2002 kann der Regen mehrere Tage andauern. Unwetter sind mit Sturm	Die Hinweise zur Entwässerung und zur Geschichte des Plangebietes und der Umgebung wird zur Kenntnis genommen. Für die Satzungsunterlagen wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das darlegt, wie die im Plangebiet anfallenden Niederschlagsmengen entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben behandelt werden können. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist die Umsetzung des Konzepts im Rahmen eines gesonderten Genehmigungsverfahrens durch die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu konkretisieren. Die Untere Wasserbehörde hat dem Gutachten zugestimmt.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		verbunden und somit sind die Straßenabläufe meist mit Blattwerk verstopft. Dadurch kommt es zum massiven Einfließen von Regenwasser der Umgebung auf dieser geodätisch niedrigen liegenden Fläche, wie z.B. von der Mittelpromenade, des Ebereschenringes und des Buchenringes. Abhilfe: Der vorhandene Entwässerungsgraben und die Straßenunterführungen müssen umfangreich saniert und gepflegt werden. Der Ausbau muss so erfolgen, dass die Wassermassen langfristig gefahrlos abfließen können.	Der Ausbau von Straßenführungen ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.
54.4	Umweltschutz	<u>Flora und Fauna:</u> Es handelt sich hier um ein anliegendes Feuchtgebiet/Biotop mit zahlreichen seltenen Tierarten. Dieses wird durch die Baumaßnahme und den späteren Betrieb des Edeka unwiederbringlich zerstört werden. Hierzu wurden in der Vergangenheit schon zahlreiche Einwände eingereicht.	Die Wiese (eigentlich Trittrasen) setzt sich fast ausschließlich aus Poa pratensis (Gewöhnliches Wiesen-Rispengras) und Poa annua (Einjähriges Rispengras) zusammen. Der nördliche Teil des Plangebietes mit dem wertvolleren Biotop, der Feuchtwiese, bleibt vom Bauvorhaben unberührt und wird aufgewertet: Das Biotop war zumindest in 2024 fast dauerhaft ausgetrocknet bzw. war der Wasserstand sehr niedrig. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Biotope keinem Biotopverbund zugeordnet. Der Teil des Plangebietes, der als „Feuchtwiese bezeichnet werden kann, wird nicht überbaut. Es handelt sich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Code 0513111). Durch die teilweise geplante Einleitung von Regenwasser in diesen Bereich kann es seinen ursprünglichen Zustand wieder erlangen. Das Ziel ist die Wiederherstellung der „0513111 Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)“ Das Themenfeld Artenschutz wurde gemäß den gesetzlichen und fachlichen Anforderungen abgearbeitet und im Ergebnis entstand ein mit der UNB eng abgestimmter Artenschutzfachbeitrag. Darin enthalten ist ein umfangreiches Maßnahmenpaket zum Schutz von Tieren. Eine dauerhafte Vertreibung oder erhebliche Reduzierung des Bestandes von geschützten Arten sind durch die Planung nicht zu erwarten. Als unterstützende Maßnahmen am Standort sind vorgesehen: Dach- und

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Fassadenbegrünung am Neubau, Entwicklung eines dauerhaften Feuchthabitats im nördlichen Grundstück als Nahrungshabitat, Abzäunung der Wiese als Schutz vor Störungen. Des weiteren wurden zusätzliche Nist- und Fledermauskästen am Neubau eingeplant. Im Laufe des Planverfahrens wurden eine Vielzahl von grünordnerischen Festsetzungen ergänzt: Baumerhalt, Baumanpflanzungen (intern und extern), Erhalt und Aufwertung der Feuchtwiese, planungsrechtliche Sicherung des Waldes, Umsetzung eines Gründaches, Fassadenbegrünung, Nutzung erneuerbarer Energien, externe Ausgleichsmaßnahmen zur Entsieglung, artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen wie Nisthilfen (mehr als gesetzlich gefordert) oder ein Amphibienzaun. Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die verschiedenen Schutzgüter im Plangebiet untersucht und die anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf diese darlegt. Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichts behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und Durchführungsvertrag) gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises DS wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben.
54.5	Verkehrliche Erschließung	<u>Verkehr / Verkehrssicherheit:</u> Hierzu gibt es massive Bedenken. Es ist zu beachten, dass sich in direkter Umgebung drei Kitas und eine Seniorenanlage befinden, die Spaziergänge durch die Nebenstraßen unternehmen. Die Wege zu und von den Kitas müssen von den Kindern und Eltern teilweise ohne Bürgersteige bewältigt werden. Da sich die Verkehrsteilnehmer zunehmend rücksichtslos verhalten, ist die Gefährdung der Anwohner derzeit schon extrem.	Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Während der Stoßzeiten kommt es bereits jetzt zu beträchtlichen Wartezeiten an der Kreuzung Hoherlehmer Str./Dorfstr.. In Folge dessen fahren viele Pendler schon jetzt über die verkehrsärmeren Nebenstraßen wie Margaretenstr., Am Gutshof und Am Eisenbusch. Die zu erwartende Zunahme des Kunden-, Anwohner- und Lieferverkehrs wird hier unweigerlich zur Zunahme von Gefährdungen und Unfällen führen.	
54.6	Städtebauliche Gründe	<u>Ortsbild:</u> Zeuthen / Miersdorf > Wohnen im Grünen? Ein so riesiges Einkaufszentrum inmitten eines historischen Dorfkerns zu errichten, ist nicht tragbar. Ein EKZ von diesen Ausmaßen gehört nicht in die Mitte, sondern an den Rand eines Dorfes. Durch private Investoren und hinterlassene Bauruinen geht das Flair und der Charme unserer Umgebung zunehmend verloren.	Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um ein Einkaufszentrum, sondern um einen Einzelhandelsbetrieb mit ergänzender Wohnnutzung. Die geplante Marktgröße entspricht dem aktuellen Standard moderner Nahversorger und berücksichtigt geänderte Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit. Diese erfordern breitere Gänge, großzügige Eingangsbereiche und barrierefreie Kundenführungen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Auch die Sortimentsbreite und Lagerlogistik moderner Märkte machen eine größere Verkaufs- und Nebenfläche notwendig. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung keine Einwände zur geplanten Gebäudegröße erhoben und sich auf Hinweise zur gestalterischen Einbindung in das Ortsbild konzentriert. Die in der Stellungnahme genannte Umsetzung „am Rand eines Dorfes“ würde hingegen eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen bedeuten und somit einen erheblichen Eingriff in die Landschaft darstellen. Aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht ist daher grundsätzlich eine Innenentwicklung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile anzustreben. Laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen (2011) scheidet ein Alternativstandort in Miersdorf aufgrund der

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			kleinteiligen Immobilienstruktur aus. Bereits im Städtebaulichen Rahmenplan Miersdorf (März 2013) wurde dies als Hemmnis und Risiko für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs benannt (vgl. Stadt + Handel 2024). Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wurde im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche ausgewiesen. Andere Teilflächen dieser Potenzialfläche („Festwiese“) sind bereits Gegenstand eines weiteren Bebauungsplanverfahrens und stehen daher nicht mehr zur Verfügung. Gemäß dem Einzelhandelskonzept bestehen quantitative Verbesserungspotenziale in der Nahversorgung der Gemeinde Zeuthen (ebd.). Innerhalb der Ortslage Miersdorf sind keine weiteren geeigneten oder verfügbaren Flächen vorhanden. Der geplante Standort ist zentral gelegen und verkehrlich gut erschlossen. Eine Inanspruchnahme unzerschnittener Freiräume wird vermieden. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung Hinweise gegeben, die zu einer mit dem Ortsbild und dem nahegelegenen Baudenkmal (Dorfkirche) verträglichen Gestaltung beitragen. Diese Hinweise werden in den Satzungsunterlagen umgesetzt, um eine an die ortsübliche Bebauung angepasste Kubatur zu gewährleisten, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt.
54.7	Bestandsgebäude, Modernisierung	Fazit: Die aufgeführten Bedenken erfolgten ohne Berücksichtigung auf die Baumaßnahme selbst. Die Geruchs-, Abgas-, Schall- (Körper- und Luftschall) sowie Staubbelastung wird für die Anwohner unerträglich werden. Bitte bedenken Sie, dass es sich bei den meisten Bestandsgebäuden in der direkten Nachbarschaft um Altbauten handelt. Diese Gebäude sind damals teilweise nicht ausreichend gegründet worden und tragen jetzt schon Schäden von den umliegenden Baumaßnahmen davon. Zum Beispiel die Grundwasserabsenkung bei der Trink- und	Das Landesamt für Umwelt, Abteilung Immissionsschutz, hat in seiner Stellungnahme keine erheblichen Gefahren für Emissionen durch das Vorhaben abseits des Schallschutzes, welches gutachtlich untersucht wurde, geäußert. Im Übrigen gelten für Baumaßnahmen die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften, welche ggf. im Baugenehmigungsverfahren noch präzisiert werden. Für Emissionen von (Bau)Fahrzeugen gelten Abgasnormen oder

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Abwasserneuverlegung und die starken Erschütterungen bei der Baumaßnahme neben der Dorfkirche Miersdorf. Der Notwendigkeit eines EDEKA-Neubaus zur Sicherstellung der Versorgung der Anwohner ist nun widersprochen worden. Einem Ausbau und der Modernisierung des vorhandenen EDEKA steht laut der Aussage der jetzigen Eigentümerin ... nichts im Wege. Die aufgeführten Fakten sprechen für sich. Deshalb fordern wir hiermit die Aufgabe des geplanten Bauvorhabens.	ähnliches. Diese Aspekte sind im Übrigen nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung. Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist ersichtlich, dass der tiefste Punkt des geplanten Baukörpers deutlich über dem Grundwasserspiegel liegen wird. Auch die Baugrube wird dementsprechend das Grundwasser voraussichtlich nicht erreichen und eine Grundwasserabsenkung ist somit nicht zu erwarten. Im Übrigen gelten die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften, wodurch es u.a. während der Bauphase eine geeignete Überwachung des Grundwasserspiegels geben wird, sodass mögliche Schäden vorsorglich vermieden werden sollen. Diese Aspekte sind im Übrigen nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung, sondern werden im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsplanung abschließend bestimmt. Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die weitere Nutzung des jetzigen Standortes als Einkaufsmarkt. Dies entscheiden die Eigentümer und eventuelle Mieter. Seit Jahren besteht die Gefahr, dass keine Nachnutzung durch einen Einkaufsmarkt gewährleistet werden kann. Diese Gefahr besteht nach wie vor. Die Gemeindeverwaltung hat die Eigentümerin in mehreren Gesprächsrunden versucht zu animieren, Pläne für die Modernisierung und/oder Erweiterung des Standortes bereits zu stellen. Dazu gibt es bis heute keine offizielle Bereitschaft. Für ein rechtliches Einschreiten gegen die Eigentümerin fehlt eine Rechtsgrundlage. Der Hinweis zu den bestehenden älteren Gebäuden wird zur Kenntnis genommen.
55.1	Modernisierung	Ich lehne das gesamte Bauvorhaben (BV) in Gänze ab und widersprechen allen bisher zum Projekt erfolgten Beschlüssen. Begründung: Die Eigentümerin des bestehenden EDEKA Marktes hat ihr Interesse und ihre Bereitschaft zu einer Modernisierung und Erweiterung des sogenannten Bestandsgebäudes	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die weitere Nutzung des jetzigen Standortes als Einkaufsmarkt. Dies entscheiden die Eigentümer und eventuelle Mieter. Seit Jahren besteht die Gefahr, dass keine Nachnutzung durch einen Einkaufsmarkt gewährleistet werden kann. Diese Gefahr besteht nach wie vor. Die Gemeindeverwaltung hat die Eigentümerin in mehreren Gesprächsrunden versucht zu

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		bekundet. Dies steht im Gegensatz zu allen bisherigen Informationen, die offenbar der GVT bis dato vorlagen. Laut Eigentümerin habe der aktuelle Betreiber des EDEKA Marktes keine Bereitschaft zur Abstimmung über mögliche vor Ort Maßnahmen an der Bestandsimmobilie gezeigt. Der aktuelle Standort könnte also für die Lebensmittel-Nahversorgung im Ortsteil Miersdorf/Gemeinde Zeuthen gesichert werden. Ein überdimensionierter EDEKA Neubau wäre damit komplett überflüssig. Diese eingangs erwähnte Bereitschaft der Eigentümerin der Bestandsimmobilie zur Modernisierung und Erweiterung derselben hat bereits das Interesse von EDEKA-Mit-Wettbewerbern (Konkurrenten) geweckt.	animieren, Pläne für die Modernisierung und/oder Erweiterung des Standortes bereits zu stellen. Dazu gibt es bis heute keine offizielle Bereitschaft. Für ein rechtliches Einschreiten gegen die Eigentümerin fehlt eine Rechtsgrundlage. Die geplante Marktgröße entspricht dem aktuellen Standard moderner Nahversorger und berücksichtigt geänderte Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit. Diese erfordern breitere Gänge, großzügige Eingangsbereiche und barrierefreie Kundenführungen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Auch die Sortimentsbreite und Lagerlogistik moderner Märkte machen eine größere Verkaufs- und Nebenfläche notwendig. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung keine Einwände zur geplanten Gebäudegröße erhoben und sich auf Hinweise zur gestalterischen Einbindung in das Ortsbild konzentriert.
55.2	Städtebauliche Gründe	Außerdem bringe ich folgende Einwendungsgründe vor: - Das Bauvorhaben (BV) passt sich aus städtebaulicher Sicht nicht in die ortsübliche Bebauung des vorhandenen Dorfgangers Miersdorf ein. - Die historisch wahrnehmbare „Keimzelle der Besiedelung“ von Miersdorf, inklusive einer prägender alter Dorfkirche, wird durch das BV im Hinblick auf Gesamthöhe, Ausdehnung, Erschließung und Versiegelung zu stark beeinträchtigt	Die Untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung Hinweise gegeben, die zu einer mit dem Ortsbild und dem nahegelegenen Baudenkmal (Dorfkirche) verträglichen Gestaltung beitragen. Diese Hinweise werden in den Satzungsunterlagen umgesetzt, um eine an die ortsübliche Bebauung angepasste Kubatur zu gewährleisten, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt.
55.3	Angemessenheit des BV, Nahversorgung	- Das BV geht über die Ansprüche einer angemessenen Nahversorgung für den Ortsteil Miersdorf weit hinaus. Es ist durch seine Verkaufsfläche und seine Nebenanlagen ersichtlich auf die Erschließung weiterer Kundengruppen; auch aus Nachbarkommunen ausgelegt.	Laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen (2011) scheidet ein Alternativstandort in Miersdorf aufgrund der kleinteiligen Immobilienstruktur aus. Bereits im Städtebaulichen Rahmenplan Miersdorf (März 2013) wurde dies als Hemmnis und Risiko für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs benannt (vgl. Stadt + Handel 2024). Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wurde im

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche ausgewiesen. Andere Teilflächen dieser Potenzialfläche („Festwiese“) sind bereits Gegenstand eines weiteren Bebauungsplanverfahrens und stehen daher nicht mehr zur Verfügung. Gemäß dem Einzelhandelskonzept bestehen quantitative Verbesserungspotenziale in der Nahversorgung der Gemeinde Zeuthen (ebd.). Innerhalb der Ortslage Miersdorf sind keine weiteren geeigneten oder verfügbaren Flächen vorhanden. Der geplante Standort ist zentral gelegen und verkehrlich gut erschlossen. Eine Inanspruchnahme unzerschnittener Freiräume wird vermieden. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl die Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung als auch die Belange des Umweltschutzes, der Versorgungssicherheit und der Daseinsvorsorge zu berücksichtigen und im Rahmen einer Abwägung in Einklang zu bringen. Das Vorhaben dient der Sicherung der wohnortnahen Versorgung in einem wachsenden Ortsteil und trägt damit zur Reduzierung von Kfz-bedingten Fahrten zu weiter entfernten Versorgungsstandorten bei. Gleichzeitig wurden durch die Planung Maßnahmen zum Umweltschutz, zur Eingriffsminimierung sowie zur Kompensation von Eingriffen festgesetzt.
55.4	Verkehrliche Erschließung	- Die geplante Verkehrserschließung des Plangebietes über die Landesstraße L 402 im Bereich des alten Dorfgangers wird Probleme bereiten. - Die geplante Ein- und Ausfahrt für Kunden- und Lieferverkehr trifft schon heute auf erhebliche Verkehrsströme aus Richtung Schulzendorf und von der A113 (BER). - Zukünftig kann sich das Verkehrsaufkommen aus Richtung Wildau und von einer geplanten Bahnquerung in der Nähe, nochmals deutlich verstärken.	Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		- Die Unfallwahrscheinlichkeit wird an diesem Standort durch kreuzende Schulwege und werktäglichen Elternverkehr von 4 Kindertagesstätten zunehmen. Die sozialen Einrichtungen der Gemeinde erzeugen zu bestimmten Tageszeiten bereits jetzt viel Besucher-verkehr mit PKW, Zweirädern und Lastenfahrrädern. - Das BV wird mitten in einen sozialen und kulturellen Schwerpunkt im Ortsteil Miersdorf hineingeplant. Es befinden sich 4 Kiten, eine Bibliothek, 1 Jugendclub, 1 freiwillig Feuerwehr, ein Spielplatz und die Festwiese Miersdorf in unmittelbarer Nähe. - Der Bereich um den Dorfanger an der Kirche ist zur Lärminderung und zur Sicherheit für die Kinder von 06.00 bis 18.00 Uhr mit einer 30 km-Regelung versehen. Der neue Liefer- und Besucherverkehr für das BV würde die Sicherheit für unsere Kleinsten verringern und den allgemeinen Verkehrslärm für alle verstärken.	kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht. Die Landesstraße L402 wird unabhängig von einer möglichen niveaufreien Bahnquerung eine Landesstraße bleiben und damit – wie auch heute schon – wesentlich dafür bestimmt sein, überörtlichen Verkehr aufzunehmen und abzuleiten. Die umliegenden bestehenden Nutzungen und die Auswirkungen wurden in der Planung betrachtet. Insgesamt lässt sich sagen, dass das Einfügen in eine zentrale Ortslage für die verfolgten Planungsziele (Versorgungssicherheit, Wohnen) vorteilhaft ist und Beeinträchtigungen, soweit vorhanden, durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Eine schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt, deren Ergebnisse und Maßnahmen in die Planung eingeflossen sind. Die Anlieferung ist über einen definierten Bereich eingehaust geregelt. Für nächtliche oder randzeitliche Anlieferungen gelten die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte der TA Lärm, die im weiteren Verfahren zu beachten sind. Eine vollständige Kontrolle der Umsetzung der in der schalltechnischen Untersuchung und in den Satzungsunterlagen eingeflossenen Maßgaben erfolgt im Genehmigungsverfahren durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde.
55.5	Klimaschutz	- Die letzte größere unbebaute Wiesenfläche bildet in Verbindung mit der daneben befindlichen „Festwiese“ eine wichtige Kaltluftentstehungsfläche 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.	Die Wiese (eigentlich Trittrasen) setzt sich fast ausschließlich aus <i>Poa pratensis</i> (Gewöhnliches Wiesen-Rispengras) und <i>Poa annua</i> (Einjähriges Rispengras) zusammen. Der nördliche Teil des Plangebietes mit dem wertvolleren Biotop, der Feuchtwiese, bleibt vom Bauvorhaben unberührt und wird aufgewertet: Das Biotop war zumindest in 2024 fast dauerhaft ausgetrocknet bzw. war der Wasserstand sehr niedrig. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Biotope keinem Biotopverbund zugeordnet. Der Teil des Plangebietes, der als „Feuchtwiese bezeichnet werden kann, wird nicht überbaut. Es handelt sich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Code 0513111). Durch die teilweise geplante Einleitung von Regenwasser in diesen Bereich kann es seinen ursprünglichen Zustand wieder erlangen. Das Ziel ist die Wiederherstellung der „0513111 Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)“ Dem Klimaschutz wird bei der Planung u.a. durch die Verwendung von erneuerbaren Energien, der Vermeidung von zusätzlichen Fahrten (Integration in das Ortszentrum), durch Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumerhalt und -pflanzungen sowie dem Erhalt des lokalen Klimaschutzwaldes Rechnung getragen. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Klima / Luft / Lärm dem Stadtrandklima zugeordnet. Eine Funktion als

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Kaltluftentstehungsfläche für das Plangebiet lässt sich aus dem Landschaftsplan nicht ableiten.
55.6	Umweltschutz	- Die unbebaute Wiesenfläche 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. - Im Rahmen der Vorbereitungen auf grundsätzlich wasserärmere Zeiten, durchsetzt mit lokalen Starkregenereignissen, muss der Umgang mit Wasser in Zukunft viel überlegter geregelt werden.	Der Wasserhaushalt bleibt im Plangebiet erhalten. Es wird kein Regenwasser außerhalb des Plangebietes abgeleitet. Die Wasserhaltung wird durch eine Ökologische Baubegleitung überwacht, die bei Anzeichen von Trockenheit an Pflanzen / Biotopen eine Bewässerung einleiten wird. Für die Satzungsunterlagen wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das darlegt, wie die im Plangebiet anfallenden Niederschlagsmengen entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben behandelt werden können. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist die Umsetzung des Konzepts im Rahmen eines gesonderten Genehmigungsverfahrens durch die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu konkretisieren. Die Untere Wasserbehörde hat dem Gutachten zugestimmt.
55.7	Tiefgarage	- Der Bau einer Tiefgarage erfordert Wasserhaltungsmaßnahmen und hat wahrscheinliche Auswirkungen auf noch wirksame Feuchtgebiete, Baumgruppen und Gebäude in unmittelbarer Nähe. Es gibt seitens des Vorhabenträgers keine Einschätzungen zu Folgen in der Bauphase und darüber hinaus.	Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist ersichtlich, dass der tiefste Punkt des geplanten Baukörpers deutlich über dem Grundwasserspiegel liegen wird. Auch die Baugrube wird dementsprechend das Grundwasser voraussichtlich nicht erreichen und eine Grundwasserabsenkung ist somit nicht zu erwarten. Im Übrigen gelten die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften, wodurch es u.a. während der Bauphase eine geeignete Überwachung des Grundwasserspiegels geben wird, sodass mögliche Schäden vorsorglich vermieden werden sollen. Diese Aspekte sind im Übrigen nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung, sondern werden im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsplanung abschließend bestimmt.
55.8	Planum, Wasserspeicher	- Die mehrere Meter dicke Aufschüttung im Gelände zur Herstellung eines Planums und Ausgleichs der Höhendifferenz, hat ebenfalls Auswirkungen auf die Wasserspeicherefunktion des Gesamtgeländes. Auch hier gibt es keine fachlich fundierten Abschätzungen zu den Folgen und nötigen Kompensationsmaßnahmen.	Vgl. 55.6

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
55.9	Versiegelung	- Es wird seitens des Vorhabenträgers nicht ausreichend dargelegt, wie die großflächige Versiegelung und damit Zerstörung des Schutzgutes Boden vor Ort begrenzt werden kann.	Die zusätzliche Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsregelung fachgerecht ermittelt und wird kompensatorisch ausgeglichen. Die Maßnahmenbeschreibung der externen Kompensation für die Bodenversiegelungen ist Teil des Umweltberichtes sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
55.10	Umweltschutz	- Das Schutzgut Naturhaushalt sollte im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit und das Wirkungsgefüge und die einzelnen Bestandteile wie Boden, Wasser, Luft und Klima ausführlich betrachtet werden. Dazu hat der Vorhabenträger in seinen vorgelegten Unterlagen nicht detailliert genug ausgeführt. - Es sollte nach §1 des BauGB in diesem Fall eine genaue und ausführliche Abwägung von Einzelvorschriften des Gesetzes vorgenommen werden. (Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach Absatz 6, Nr. 4, sowie Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nach Absatz 8a, mit den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Absatz 7, Nr. a bi j) - Es wurde vom Vorhabenträger in Bezug auf die Festsetzung eines Sondergebietes nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht ausreichend 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. Bislang war immer die Rede davon, dass es allen Gemeindevertretern insbesondere darum geht, die Lebensmittelnahversorgung zu erhalten und zu verbessern und dies unter Berücksichtigung des Nachhaltigkeitsprinzips. Ich erwarte von Ihnen im Sinne der Glaubwürdigkeit, Ihr Handeln an den Interessen der Bürger unserer Gemeinde auszurichten. Ich erwarte ebenso, dass insbesondere unter den neuen Aspekten auf den bestehenden Standort gesetzt wird. Im Übrigen sind die Bausünden von heute, die künftige Erblast für die jüngsten Bürger unserer schönen grünen Gemeinde.	Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die verschiedenen Schutzgüter im Plangebiet untersucht und die anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf diese darlegt. Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichts behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und städtebaulicher Vertrag) gesichert. Die untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben. Im Laufe des Planverfahrens wurden eine Vielzahl von grünordnerischen Festsetzungen ergänzt: Baumerhalt, Baumanpflanzungen (intern und extern), Erhalt und Aufwertung der Feuchtwiese, planungsrechtliche Sicherung des Waldes, Umsetzung eines Gründaches, Fassadenbegrünung, Nutzung erneuerbarer Energien, externe Ausgleichsmaßnahmen zur Entsieglung, artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen wie Nisthilfen (mehr als gesetzlich gefordert) oder ein Amphibienzaun. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl die Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung als auch die Belange des Umweltschutzes, der Versorgungssicherheit und der Daseinsvorsorge zu berücksichtigen und im

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Rahmen einer Abwägung in Einklang zu bringen. Das Vorhaben dient der Sicherung der wohnortnahen Versorgung in einem wachsenden Ortsteil und trägt damit zur Reduzierung von Kfz-bedingten Fahrten zu weiter entfernten Versorgungsstandorten bei. Gleichzeitig wurden durch die Planung Maßnahmen zum Umweltschutz, zur Eingriffsminimierung sowie zur Kompensation von Eingriffen festgesetzt.
B56	Modernisierung	Miersdorf ruft: Kein Konsumtempel auf der grünen Wiese – lasst uns gemeinsam die Zukunft beraten, über einen Marktplatz für die Zukunft: Miersdorf berät gemeinsam über Nachhaltigkeit, Nahversorgung und Verantwortung ! Wir stehen heute in Miersdorf an einem Punkt, der größer ist als jede Baufrage. Es geht um die Frage, wie wir in Zeiten der ökologischen Krise leben, einkaufen, wirtschaften und miteinander Verantwortung tragen wollen. Genau deshalb rufen wir auf – nicht zu einem weiteren Hinterzimmergespräch, nicht zu einem Aktenstapel in der Amtsstube, sondern zu einem großen offenen Zusammenkommen: ein Thing, ein Forum, ein Maidan, eine Agora. All diese Begriffe stehen für ein und dasselbe: Orte, an denen Menschen im Kreis zusammenkommen, um offen, gleichberechtigt und ehrlich über das Richtige zu beraten. Und wenn wir in diesem Text von „wir“ sprechen, dann ist das kein selbstverliebtes „wir“. Es ist das Wir der Bürgerinnen und Bürger, Nachbarinnen und Nachbarn, Engagierten und Skeptiker, die verstanden haben: Der geplante EDEKA-Neubau auf der grünen Wiese ist ein Irrweg. Dieses Wir meint alle, die sich Sorgen machen um Natur, Klima, Lebensqualität und Gerechtigkeit – und die wissen, dass es anders gehen kann. Seit Monaten, gar seit Jahren, wird den Bürgerinnen und Bürgern erzählt, der bestehende Edeka-Markt in der Dorfstraße könne nicht modernisiert oder erweitert werden. Dieses angeblich „unumstößliche Argument“ diene als Rechtfertigung für den Neubau – mit all den bekannten Folgen: zusätzliche Versiegelung, Landschaftszerstörung, Klimabelastung. Doch nun wissen wir: Die Eigentümergesellschaft hat offenbar sehr wohl Bereitschaft signalisiert, den bestehenden Markt zu modernisieren. Das bedeutet: Die zentrale Begründung für den Neubau ist hinfällig. Was bleibt, ist der Eindruck, dass Profitinteressen und Bequemlichkeiten über Gemeinwohl und Natur gestellt werden. Lasst uns deshalb auf dem Parkplatz des jetzigen EDEKA-Marktes in Miersdorf zusammenkommen: Bürgerinnen und Bürger, die Gemeindevertretung, die Mieter des Marktes,	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Beteiligung nach §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, kurz „TÖB“ und öffentliche Auslegung) wird den sog. „TÖB“ und der allgemeinen Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, zur Planung und den damit einhergehenden zu erwartenden Auswirkungen Stellung zu nehmen. Aus diesem Grund wird in der folgenden Sachaufklärung nicht auf den Aufruf zum „offenen Zusammenkommen“ eingegangen, da dies nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist. Auf die eingeworfenen Schlagworte, die als Einwände zur Planung identifiziert wurden, wird im Folgenden eingegangen: Die Wiese (eigentlich Trittrasen) setzt sich fast ausschließlich aus Poa pratensis (Gewöhnliches Wiesen-Rispengras) und Poa annua (Einjähriges Rispengras) zusammen. Der nördliche Teil des Plangebietes mit dem wertvolleren Biotop, der Feuchtwiese, bleibt vom Bauvorhaben unberührt und wird aufgewertet: Das Biotop war zumindest in 2024 fast dauerhaft ausgetrocknet bzw. war der Wasserstand sehr niedrig. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Biotope keinem Biotopverbund zugeordnet. Der Teil des Plangebietes, der als „Feuchtwiese bezeichnet werden kann, wird nicht überbaut. Es handelt sich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Code 0513111). Durch die teilweise geplante Einleitung von Regenwasser in diesen Bereich kann es seinen

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Vertreter des Nachhaltigkeitsmanagements von EDEKA. Hier, auf fast 7.000 Quadratmetern bereits weitestgehend versiegelter Grundstücksfläche, von denen bisher gerade einmal ca. 1.800 m² mit Gebäuden bebaut sind, liegt der Schlüssel für ein anderes Denken. Statt riesiger Betonflächen für Verbrennerautos, statt nutzlos schlummernder Parkplatzwüste, können hier schon morgen Ideen wachsen – für erneuerbare Energie, für neue Formen gemeinschaftlichen Lebens, für einen Marktplatz, der nicht zerstört, sondern allen nützt. Wir sagen: Kein Neubau auf der grünen Wiese, keine weiteren Kathedralen des Konsums, die hoch hinausragen wie Denkmäler eines Hochmuts, den sich unsere Zeit nicht mehr leisten kann. Diese überdimensionierten Einkaufs-Tempel – glänzend, laut und stolz – sind nichts anderes als Monumente eines falschen Fortschritts. Sie widersprechen der Demut, die wir dem Leben, der Natur und uns selbst schulden. Und sie widersprechen auch dem guten Gewissen jener, die dort einkaufen und gleichzeitig Angst vor dem Klimawandel haben. Wir müssen uns ehrlich fragen: Wie passt es zusammen, wenn Menschen guten Willens und mit ökologischer Sorge ihre Körbe in Hallen tragen, die selbst der Inbegriff von Ressourcenverschwendung und Landschaftszerstörung sind? Gebäude, die nach 20 oder 30 Jahren abgerissen werden, weil man den Bürgern einredet, sie hätten „ausgedient“, und weil Betreiber längst ihr Geld gemacht haben? Diese „Tempel des Konsums“ sind keine Heimat, sondern nur Kulissen für ein endloses „Immer mehr und weiter so“. Darum sagen wir mit klarer, aber auch mit gefühlvoller Stimme: NEIN! So geht es nicht weiter. Wir brauchen nicht noch höhere Hallen und größere Parkflächen, sondern Bescheidenheit, Demut und wahre Nachhaltigkeit. Und genau darum schlagen wir vor: Lasst uns diesen Ort neu denken, gemeinsam, ehrlich, mit Wärme im Herzen und mit der Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen. Lasst uns ein Miersdorfer Forum schaffen, das niemandem und auch der Natur nicht schadet, sondern alle einlädt, teilzuhaben. Ein Marktplatz für die Zukunft – nicht nur für Waren, sondern für das Leben.	ursprünglichen Zustand wieder erlangen. Das Ziel ist die Wiederherstellung der „0513111 Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)“ Die geplante Marktgröße entspricht dem aktuellen Standard moderner Nahversorger und berücksichtigt geänderte Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit. Diese erfordern breitere Gänge, großzügige Eingangsbereiche und barrierefreie Kundenführungen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Auch die Sortimentsbreite und Lagerlogistik moderner Märkte machen eine größere Verkaufs- und Nebenfläche notwendig. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die verschiedenen Schutzgüter im Plangebiet untersucht und die anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf diese darlegt. Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichts behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und Durchführungsvertrag) gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises DS wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben. Die zusätzliche Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsregelung fachgerecht ermittelt und wird kompensatorisch ausgeglichen. Die Maßnahmenbeschreibung der externen Kompensation für die Bodenversiegelungen ist Teil des Umweltberichtes sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die weitere Nutzung des jetzigen Standortes als Einkaufsmarkt. Dies entscheiden die Eigentümer und eventuelle Mieter. Seit Jahren besteht die Gefahr, dass keine Nachnutzung durch einen Einkaufsmarkt gewährleistet werden kann. Diese Gefahr besteht nach wie vor. Die Gemeindeverwaltung hat die Eigentümerin in mehreren Gesprächsrunden versucht zu animieren, Pläne für die Modernisierung und/oder Erweiterung des Standortes bereits zu stellen. Dazu gibt es bis heute keine offizielle Bereitschaft. Für ein rechtliches Einschreiten gegen die Eigentümerin fehlt eine Rechtsgrundlage. Demokratische Prozesse führen immer zu einer Abwägung der unterschiedlichen Interessen durch mehrheitliche Beschlüsse gewählter Volksvertreter.
B57.1	Städtebauliche Gründe	ich lehne das Bauvorhaben aus den bereits durch die BI bekannten Gründen ab. • Das BV passt sich aus städtebaulicher Sicht nicht in die ortsübliche Bebauung des vorhandenen Dorfgangers Miersdorf ein. • Die historisch wahrnehmbare „Keimzelle der Besiedelung“ von Miersdorf, inklusive prägender alter Dorfkirche, wird durch das BV im Hinblick auf Gesamthöhe, Ausdehnung, Erschließung und Versiegelung zu stark beeinträchtigt.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung Hinweise gegeben, die zu einer mit dem Ortsbild und dem nahegelegenen Baudenkmal (Dorfkirche) verträglichen Gestaltung beitragen. Diese Hinweise werden in den Satzungsunterlagen umgesetzt, um eine an die ortsübliche Bebauung angepasste Kubatur zu gewährleisten, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt. Laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen (2011) scheidet ein Alternativstandort in Miersdorf aufgrund der kleinteiligen Immobilienstruktur aus. Bereits im Städtebaulichen Rahmenplan Miersdorf (März 2013) wurde dies als Hemmnis und Risiko für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs benannt (vgl. Stadt + Handel 2024). Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wurde im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche ausgewiesen. Andere Teilflächen dieser Potenzialfläche („Festwiese“) sind bereits Gegenstand eines weiteren Bebauungsplanverfahrens und stehen daher nicht mehr zur Verfügung. Gemäß dem Einzelhandelskonzept bestehen quantitative Verbesserungspotenziale in der Nahversorgung der Gemeinde Zeuthen (ebd.). Innerhalb der Ortslage Miersdorf

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			sind keine weiteren geeigneten oder verfügbaren Flächen vorhanden. Der geplante Standort ist zentral gelegen und verkehrlich gut erschlossen. Eine Inanspruchnahme unzerschnittener Freiräume wird vermieden. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die zusätzliche Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsregelung fachgerecht ermittelt und wird kompensatorisch ausgeglichen. Die Maßnahmenbeschreibung der externen Kompensation für die Bodenversiegelungen ist Teil des Umweltberichtes sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
B57.2	Nahversorgung	• Das BV geht über die Ansprüche einer angemessenen Nahversorgung für den Ortsteil Miersdorf weit hinaus. Es ist durch seine Verkaufsfläche und seine Nebenanlagen ersichtlich auf die Erschließung weiterer Kundengruppen; auch aus Nachbarkommunen ausgelegt und wird zusätzlichen motorisierten Verkehr verursachen, der aus Gründen u.a. der menschlichen Gesundheit und Sicherheit für Familien abzulehnen ist.	Die geplante Marktgröße entspricht dem aktuellen Standard moderner Nahversorger und berücksichtigt geänderte Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit. Diese erfordern breitere Gänge, großzügige Eingangsbereiche und barrierefreie Kundenführungen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Auch die Sortimentsbreite und Lagerlogistik moderner Märkte machen eine größere Verkaufs- und Nebenfläche notwendig. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung keine Einwände zur geplanten Gebäudegröße erhoben und sich auf Hinweise zur gestalterischen Einbindung in das Ortsbild konzentriert.
B57.3	Verkehrerschließung,	• Die geplante Verkehrerschließung des Plangebietes über die Landesstraße L 402 im Bereich des alten Dorfgangers wird Probleme bereiten. • Die geplante Ein- und Ausfahrt für Kunden- und Lieferverkehr trifft schon heute auf erhebliche Verkehrsströme aus Richtung Schulzendorf und von der A113 (BER). Zukünftig	Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
	Lärmimmissionen	kann sich das Verkehrsaufkommen aus Richtung Wildau und von einer geplanten Bahnquerung in der Nähe, nochmals deutlich verstärken. • Die Unfallwahrscheinlichkeit wird an diesem Standort durch kreuzende Schulwege und werktäglichen Elternverkehr von 4 Kindertagesstätten zunehmen. Die sozialen Einrichtungen der Gemeinde erzeugen zu bestimmten Tageszeiten bereits jetzt viel Besucherverkehr mit PKW, Zweirädern und Lastenfahrrädern. • Das BV wird mitten in einen sozialen und kulturellen Schwerpunkt im Ortsteil Miersdorf hineingeplant. Es befinden sich 4 Kiten, eine Bibliothek, 1 Jugendclub, 1 freiwillige Feuerwehr, ein Spielplatz und die Festwiese Miersdorf in unmittelbarer Nähe. • Der Bereich um den Dorfanger an der Kirche ist zur Lärminderung und zur Sicherheit für die 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 sowie z.B. Feinstaubimmissionen für alle verstärken.	besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht. Die umliegenden bestehenden Nutzungen und die Auswirkungen wurden in der Planung betrachtet. Insgesamt lässt sich sagen, dass das Einfügen in eine zentrale Ortslage für die verfolgten Planungsziele (Versorgungssicherheit, Wohnen) vorteilhaft ist und Beeinträchtigungen, soweit vorhanden, durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden. Da Miersdorf nicht als klimatischer oder lufthygienischer Belastungsraum bezeichnet werden kann, muss das

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Plangebiet auch nicht entsprechende Ausgleichsfunktionen erfüllen.
B57.4	Umweltschutz, Kaltluftschneise, Wassererhaltung	• Die letzte größere unbebaute Wiesenfläche bildet in Verbindung mit der daneben befindlichen „Festwiese“ eine wichtige Kaltluftentstehungsfläche 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. • Die unbebaute Wiesenfläche 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. • Im Rahmen der Vorbereitungen auf grundsätzlich wasserärmere Zeiten, durchsetzt mit lokalen Starkregenereignissen, muss der Umgang mit Wasser in Zukunft viel überlegter geregelt werden.	Die Wiese (eigentlich Trittrasen) setzt sich fast ausschließlich aus <i>Poa pratensis</i> (Gewöhnliches Wiesen-Rispengras) und <i>Poa annua</i> (Einjähriges Rispengras) zusammen. Der nördliche Teil des Plangebietes mit dem wertvolleren Biotop, der Feuchtwiese, bleibt vom Bauvorhaben unberührt und wird aufgewertet: Das Biotop war zumindest in 2024 fast dauerhaft ausgetrocknet bzw. war der Wasserstand sehr niedrig. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Biotope keinem Biotopverbund zugeordnet. Der Teil des Plangebietes, der als „Feuchtwiese bezeichnet werden kann, wird nicht überbaut. Es handelt sich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Code 0513111). Durch die teilweise geplante Einleitung von Regenwasser in diesen Bereich kann es seinen ursprünglichen Zustand wieder erlangen. Das Ziel ist die Wiederherstellung der „0513111 Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)“ Dem Klimaschutz wird bei der Planung u.a. durch die Verwendung von erneuerbaren Energien, der Vermeidung von zusätzlichen Fahrten (Integration in das Ortszentrum), durch Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumerhalt und -pflanzungen sowie dem Erhalt des lokalen Klimaschutzwaldes Rechnung getragen. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Klima / Luft / Lärm dem Stadtrandklima zugeordnet. Eine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche für das Plangebiet lässt sich aus dem Landschaftsplan nicht ableiten. Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die verschiedenen Schutzgüter im Plangebiet untersucht und die anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf diese darlegt. Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichts behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und Durchführungsvertrag) gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises DS wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben.
B57.5	Tiefgarage, Wasserhaltung	• Der Bau einer Tiefgarage erfordert Wasserhaltungsmaßnahmen und hat wahrscheinliche Auswirkungen auf noch wirksame Feuchtgebiete, Baumgruppen und Gebäude in unmittelbarer Nähe. Es gibt seitens des Vorhabenträgers keine Einschätzungen zu Folgen in der Bauphase und darüber hinaus.	Die Wasserhaltung wird durch eine Ökologische Baubegleitung überwacht, die bei Anzeichen von Trockenheit an Pflanzen / Biotopen eine Bewässerung einleiten wird. Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist ersichtlich, dass der tiefste Punkt des geplanten Baukörpers deutlich über dem Grundwasserspiegel liegen wird. Auch die Baugrube wird dementsprechend das Grundwasser voraussichtlich nicht erreichen und eine Grundwasserabsenkung ist somit nicht zu erwarten. Im Übrigen gelten die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften, wodurch es u.a. während der Bauphase eine geeignete Überwachung des Grundwasserspiegels geben wird, sodass mögliche Schäden vorsorglich vermieden werden sollen. Diese Aspekte sind im Übrigen nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung, sondern werden im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsplanung abschließend bestimmt.
B57.8	Umweltschutz, Versiegelung	• Die mehrere Meter dicke Aufschüttung im Gelände zur Herstellung eines Planums und Ausgleich der Höhendifferenz, hat ebenfalls Auswirkungen auf die Wasserspeicherfunktion des Gesamtgeländes. Auch hier gibt es keine fachlich fundierten Abschätzungen zu den Folgen und nötigen Kompensationsmaßnahmen. • Es wird seitens des Vorhabenträgers nicht ausreichend dargelegt, wie die großflächige Versiegelung und damit Zerstörung des Schutzgutes Boden vor Ort begrenzt werden kann. • Das Schutzgut Naturhaushalt sollte im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit und das Wirkungsgefüge und die einzelnen Bestandteile wie Boden, Wasser, Luft und Klima ausführlich betrachtet werden. Dazu hat der Vorhabenträger in seinen vorgelegten Unterlagen nicht detailliert genug ausgeführt.	Für die Satzungsunterlagen wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das darlegt, wie die im Plangebiet anfallenden Niederschlagsmengen entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben behandelt werden können. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist die Umsetzung des Konzepts im Rahmen eines gesonderten Genehmigungsverfahrens durch die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu konkretisieren. Die Untere Wasserbehörde hat dem Gutachten zugestimmt. Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsregelung fachgerecht bearbeitet und wird kompensatorisch ausgeglichen.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		• Es sollte nach §1 des BauGB in diesem Fall eine genaue und ausführliche Abwägung von Einzelvorschriften des Gesetzes vorgenommen werden. (Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach Absatz 6, Nr. 4, sowie Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nach Absatz 8a, mit den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Absatz 7, Nr. a bi j) • Es wurde vom Vorhabenträger in Bezug auf die Festsetzung eines Sondergebietes nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht ausreichend 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. - die Planung ist ebenfalls abzulehnen, weil keine hinreichenden Retentionsmaßnahmen bei Starkniederschlägen - weder auf den Freiflächen noch z.B. durch mindestens Rasengittersteine auf dem Parkplatz - integriert sind. Die Anzahl der Parkplätze ist im Verhältnis zu anderen Märkten deutlich zu hoch.	Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die verschiedenen Schutzgüter im Plangebiet untersucht und die anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf diese darlegt. Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichts behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und Durchführungsvertrag) gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises DS wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben. Die zusätzliche Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsregelung fachgerecht ermittelt und wird kompensatorisch ausgeglichen. Die Maßnahmenbeschreibung der externen Kompensation für die Bodenversiegelungen ist Teil des Umweltberichtes sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Verwendung von Rasengittersteine wird bei Umsetzung der Planung geprüft.
B58.1	Tiefgarage, Wasserhaltung	Mit dieser Unterlage erhalten Sie die Beteiligung des Baum- und Naturschutzbeirates (BNB) der Gemeinde Zeuthen. Wir bitten die Anregungen und Einwendungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. <u>Planungskonzept (Seite 7)</u> Im Norden des Plangebietes befindet sich ein geschütztes Biotop, dieses wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, es ist lediglich die Herstellung eines Holzsteges vorgesehen. Einwendung-BNB:	Das Biotop war zumindest in 2024 fast dauerhaft ausgetrocknet bzw. war der Wasserstand sehr niedrig. Durch die geplante Einleitung von Regenwasser in diesen Bereich kann es seinen ursprünglichen Zustand wieder erlangen. Das Ziel ist die Wiederherstellung der „0513111 Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)“. Bisher erfolgte die Durchquerung des Plangebietes von Nord nach Süd über einen Trampelpfad u.a. durch das geschützte Biotop der feuchten Grünlandbrache. Durch die Anlage eines Stegs zur Überbrückung des Bereiches kann sich das Biotop in Zukunft ungestört entwickeln.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Dieser Darstellung kann der Beirat nicht folgen, im Hinblick auf die vorgesehenen massiven Aufschüttungen, dem Bau einer Tiefgarage mit Grundwasserhaltung und einem künftigen Höhenunterschied mit Abstützmauer zum anliegenden Feuchtgebiet.	
B58.2	Versiegelung	<u>Bewertung der Schutzgüter Fläche und Boden (Seite 24)</u> Einwendung-BNB: Es werden erstmalig dauerhaft überwiegend unbebaute Flächen in Anspruch genommen. Die beschriebene anthropogene Vorprägung und Vorbelastung durch wiederkehrende Veranstaltungen sieht der Beirat so nicht. Es handelt sich um eine durchaus artenreiche und leistungsfähige Wiesenfläche, die sich nach einer Mahd schnell wieder erholt.	Das stellte sich für die Gutachter in 2022 und 2024 gänzlich anders dar. Die Wiese (eigentlich Trittrasen) setzt sich fast ausschließlich aus Poa pratensis (Gewöhnliches Wiesen-Rispengras) und Poa annua (Einjähriges Rispengras) zusammen. Der nördliche Teil des Plangebietes mit dem wertvolleren Biotop bleibt vom Bauvorhaben unberührt und wird aufgewertet. Das Themenfeld Artenschutz wurde gemäß den gesetzlichen und fachlichen Anforderungen abgearbeitet und im Ergebnis entstand ein mit der UNB eng abgestimmter Artenschutzfachbeitrag. Darin enthalten ist ein umfangreiches Maßnahmenpaket zum Schutz von Tieren. Eine dauerhafte Vertreibung oder erhebliche Reduzierung des Bestandes von geschützten Arten sind durch die Planung nicht zu erwarten. Als unterstützende Maßnahmen am Standort sind vorgesehen: Dach- und Fassadenbegrünung am Neubau, Entwicklung eines dauerhaften Feuchthabitats im nördlichen Grundstück als Nahrungshabitat, Abzäunung der Wiese als Schutz vor Störungen. Des Weiteren wurden zusätzliche Nist- und Fledermauskästen am Neubau eingeplant
B58.3	Klima und Luft	<u>Bewertung des Schutzgutes Klima und Luft (Seite 24)</u> Es sind keine klimatischen Vorbelastungen bekannt. Geringe lufthygienische Belastungen entstehen durch die Kfz-Immissionen aus Richtung der südlich angrenzenden Dorfstraße. Im Plangebiet sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen und Vorbelastungen bekannt. Eine wesentliche Bedeutung der Fläche für klimatische oder lufthygienische Ausgleichsfunktionen lassen sich nicht ableiten. Einwendung-BNB:	Dem Klimaschutz wird bei der Planung u.a. durch die Verwendung von erneuerbaren Energien, der Vermeidung von zusätzlichen Fahrten (Integration in das Ortszentrum), durch Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumerhalt und -pflanzungen sowie dem Erhalt des lokalen Klimaschutzwaldes Rechnung getragen. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Klima / Luft / Lärm dem Stadtrandklima zugeordnet. Eine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche für das Plangebiet lässt sich aus dem Landschaftsplan nicht ableiten.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Dieser Einschätzung kann sich der Beirat nicht anschließen. Eine Freifläche dieser Größenordnung mit Baumgruppen an ihren Rändern bringt Kühlungseffekte im umliegenden Siedlungsraum und hat einen positiven Effekt auf das umliegende Mikroklima. Sie ist Teil einer natürlichen Hitzeprävention bei den heutigen Wetterbedingungen und trägt ihren Teil zum stabilen lokalen Wasserhaushalt und einer leistungsfähigen Versickerung von Niederschlagswasser bei. Das Gelände eignet sich bestens für saubere Luft, die Bildung neuen Grundwassers und Temperatenausgleich bei Hitzeperioden!	Der Wasserhaushalt bleibt im Plangebiet erhalten. Es wird kein Regenwasser außerhalb des Plangebietes abgeleitet.
B58.4	Wasser	<u>Bewertung des Schutzgutes Wasser (Seite 26)</u> Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht bekannt. Die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser über Sickermulden oder Baumrigolen ist möglich. Einwendung-BNB: Das von Dachflächen oder versiegelten Flächen abgeleitete Niederschlagswasser kann verschiedene Schadstoffe oder Feinstäube enthalten. Hier sollten vor einer Versickerung geeignete Absetzbecken zum Rückhalt dieser Belastungen geplant werden.	Für die Satzungsunterlagen wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das darlegt, wie die im Plangebiet anfallenden Niederschlagsmengen entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben behandelt werden können. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist die Umsetzung des Konzepts im Rahmen eines gesonderten Genehmigungsverfahrens durch die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu konkretisieren. Die Untere Wasserbehörde hat dem Gutachten zugestimmt.
B58.5	Trittrassen	<u>Bestand und Bewertung, Vorbelastung / Reale Vegetation / Biotoptypen (Seite 28)</u> Einwendung-BNB: Die getroffene Aussage zum Trittrassen auf 7.790 m² teilt der Beirat so pauschal nicht. Die Wiese wird nur in Teilen intensiver genutzt. Es befinden sich auch verschiedene Wildstauden im Bestand.	Nutzungsbedingt (als wilde Wegeverbindung, Hundewiese, Festwiese, Beweidung usw.) findet sicherlich eine teils stärkere und teils schwächere Frequentierung der Fläche statt. Im Zusammenhang mit der regelmäßig stattfindenden Mahd können sich jedoch nur wenige Pflanzenarten behaupten. Daher erfolgte die Einordnung als Trittrassen.
B58.6	Tierwelt	<u>2.6.2 Tierwelt (Seite 32)</u> Anmerkung-BNB: Im Mai konnte ein adultes Tier der Ringelnatter im Bereich des verlassenen Wohngebäudes an der Dorfstraße festgestellt werden.	Bei den Erfassungen konnten keine Reptilien beobachtet werden. Das Themenfeld Artenschutz wurde gemäß den gesetzlichen und fachlichen Anforderungen abgearbeitet und im Ergebnis entstand ein mit der UNB eng abgestimmter Artenschutzfachbeitrag. Darin enthalten ist ein umfangreiches Maßnahmenpaket zum Schutz von Tieren. Eine dauerhafte Vertreibung oder erhebliche Reduzierung des Bestandes von geschützten Arten sind durch die Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			nicht zu erwarten. Als unterstützende Maßnahmen am Standort sind vorgesehen: Dach- und Fassadenbegrünung am Neubau, Entwicklung eines dauerhaften Feuchthabitats im nördlichen Grundstück als Nahrungshabitat, Abzäunung der Wiese als Schutz vor Störungen. Des Weiteren wurden zusätzliche Nist- und Fledermauskästen am Neubau eingeplant
B58.7	Orts- und Landschaftsbild	<u>Bewertung des Orts- und Landschaftsbildes (Seite 42)</u> Hinsichtlich der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird das Landschaftsbild im Untersuchungsraum gemäß Landschaftsplan als hoch eingestuft. Anmerkung-BNB: Diese Einschätzung teilen wir vollumfassend!	Keine Abwägung erforderlich
B58.8	Fledermäuse	<u>Anlagebedingte Auswirkungen / Fledermäuse (Seite 51)</u> Da das Plangebiet nicht als Jagdhabitat von Fledermäusen dokumentiert worden ist, ergibt sich für Fledermäuse keine relevante Bedeutung für die Offenfläche des Plangebietes. Einwendung-BNB: Hier gibt es aktuellere Erkenntnisse. Im Juli 2025 konnten durch Mitglieder des Beirates die Jagdaktivitäten von insgesamt vier verschiedenen Fledermausarten über dem Plangebiet dokumentiert werden. Es gab optische Sichtungen und den Einsatz geeigneter Detektoren.	Es werden zusätzliche Nist- und Fledermauskästen am Neubau eingeplant.
B58.9	Umwelt	<u>5.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen (Seite 70)</u> Einwendung-BNB: Im Gegensatz zu den Ausführungen im Umweltbericht, beurteilt der Beirat die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, sowie Biotop und Arten abweichend. Die Umweltfolgen werden mit ihren möglichen Wechselwirkungen als erheblich eingestuft. Der Beirat empfiehlt abschließend für den Zeitraum bauvorbereitender Maßnahmen und die eigentliche Bauphase die Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung!	Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die verschiedenen Schutzgüter im Plangebiet untersucht und die anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf diese darlegt. Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichts behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und Durchführungsvertrag) gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises DS wurde im

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben. Im Laufe des Planverfahrens wurden eine Vielzahl von grünordnerischen Festsetzungen ergänzt: Baumerhalt, Baumanpflanzungen (intern und extern), Erhalt und Aufwertung der Feuchtwiese, planungsrechtliche Sicherung des Waldes, Umsetzung eines Gründaches, Fassadenbegrünung, Nutzung erneuerbarer Energien, externe Ausgleichsmaßnahmen zur Entsiegelung, artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen wie Nisthilfen (mehr als gesetzlich gefordert) oder ein Amphibienzaun. Eine ökologischen Baubegleitung wird im Umweltbericht als Vermeidungsmaßnahme geführt. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl die Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung als auch die Belange des Umweltschutzes, der Versorgungssicherheit und der Daseinsvorsorge zu berücksichtigen und im Rahmen einer Abwägung in Einklang zu bringen. Das Vorhaben dient der Sicherung der wohnortnahen Versorgung in einem wachsenden Ortsteil und trägt damit zur Reduzierung von Kfz-bedingten Fahrten zu weiter entfernten Versorgungsstandorten bei. Gleichzeitig wurden durch die Planung Maßnahmen zum Umweltschutz, zur Eingriffsminimierung sowie zur Kompensation von Eingriffen festgesetzt.
B59.1	Einleitung	Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 142 „Dorfstraße 8-11“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zeuthen habe ich folgende Einwände: Das Bauvorhaben (BV) wirkt sich auf die menschliche Gesundheit aus. Folgende Punkte sind hier insbesondere hervorzuheben: 1. Verkehrssicherheit 2. Verkehrsaufkommen	Die umliegenden bestehenden Nutzungen und die Auswirkungen wurden in der Planung betrachtet. Insgesamt lässt sich sagen, dass das Einfügen in eine zentrale Ortslage für die verfolgten Planungsziele (Versorgungssicherheit, Wohnen) vorteilhaft ist und Beeinträchtigungen, soweit vorhanden, durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		3. Lärmschutz 4. Belastung der Luft 5. Grundwasserschutz 6. Regenentwässerung 7. Kaltluftentstehung 8. Gefährdung der Deponie hinter dem Jugendclub 9. Belastung des geschützten Biotops am Wassergraben Im direkten Umfeld des BV liegen zehn soziale Einrichtungen: - 4 Kindertagesstätten - 1 Bibliothek mit Schulbibliothek (Pflichtaufgabe der Gemeinde) und Kulturveranstaltungen - 1 Jugendclub (dessen Betrieb weiter ausgebaut werden soll) - 1 Freiwillige Feuerwehr mit Kinder- und Jugendfeuerwehr - 1 Dorfkirche - 1 Spielplatz Am Elsenbusch - 1 Festwiese, die derzeit für die tägliche Nutzung von Kindern und Jugendlichen mit Spielflächen (Bolzplatz, Basketballplatz, BMX-Strecke, Veranstaltungsfläche (Zirkusvorstellungen) ausgebaut werden soll Das Zentrum von Miersdorf hat sich über die Jahre zu einem Kinder- und Jugendzentrum für die Gemeinde entwickelt.	Die weiteren einleitenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf genannte inhaltliche Punkte wird im Folgenden eingegangen.
B59.2	Verkehrssicherheit und -aufkommen	1. Verkehrssicherheit Die geplante Zufahrt zum Parkplatz des Supermarktes und zur Tiefgarage für die Mietwohnungen führt direkt mit dem entsprechenden Abbiegeverkehr über den Fußgängerweg der Dorfstraße. Hier verkehren verstärkt aufgrund der vielen sozialen Einrichtungen unbegleitete Kinder, Jugendliche mit mobilen Fahrzeugen sowie Eltern, die ihre Kinder	Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		mit dem Rad zur Kita bringen. Der Weg ist zudem ein Schulweg zur Grundschule am Wald. Es ist neben dem Kundenbetrieb täglich mit großen Lieferfahrzeugen durch den großen Supermarktbetrieb zu rechnen. Die im B-Plan vorgelegte Verkehrsplanung berücksichtigt diese Aspekte nicht. Es wurden keine Angaben zum Fuß- und Radverkehr auf der Dorfstraße und entsprechende Schutzvorkehrungen vorgelegt. 2. Verkehrsaufkommen Durch den geplanten Verkehrsbetrieb (1.730 m² Verkaufsfläche mit 130 Parkplätze) und die Mietwohnungen ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Dorfanger mit den benannten sozialen Einrichtungen zu rechnen. Sollte der ursprüngliche Verkaufsstandort für Lebensmittel weiterhin für einen derartigen Betrieb genutzt werden, dann erhöht sich das Verkehrsaufkommen für eine Verkaufsfläche von 1.730 m² Verkaufsfläche. Der geplante Verkaufsbetrieb ist nicht nur auf die Einwohner von Zeuthen als Nahversorgung ausgelegt, sondern nach einer vorgelegten Marktanalyse für potentielle Kunden aus Zeuthen (11.000 Einwohner), Wildau (9.000 Einwohner) und 6.000 Einwohner aus Schulzendorf. Somit erhöht sich das Verkehrsaufkommen durch den weitgefächerten angeworbenen Kundenzulauf.	Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht.
B59.3	Lärmschutz	3. Lärmschutz Das Gebiet im Dorfanger und auf der Fläche für den B-Plan wird durch das höhere Verkehrsaufkommen, den Lieferbetrieb, den großen Parkplatz mit der entsprechenden Geräuschkulisse (Autotüren, Einkaufswagen etc.) und das Abbiegen von motorisierten Fahrzeugen auf der Zufahrt mit mehr Lärm belastet. Insbesondere durch die große Aufschüttung, die für eine Anpassung der Fläche auf das Niveau der Dorfstraße angehoben wird, hat eine Podestwirkung und wird die Anwohner im dahinterliegenden Gebiet belasten. Der Straßenabschnitt zwischen der Bibliothek und dem neuen 14 Meter hohen Gebäude hat eine besondere Auswirkung auf die Lärmentstehung. Laut dem vorgelegten	Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die verschiedenen Schutzgüter im Plangebiet untersucht und die anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf diese darlegt. Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichts behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, die im

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Gutachten im B-Planverfahren ist mit einer Lärmentstehung von bis zu 75 Dezibel in diesem Gebiet zu rechnen. Insbesondere die Lärmauswirkung in dieser Größenordnung auf eine Bildungseinrichtung ist m.E. inakzeptabel.	Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch und der schutzbedürftigen Wohngebäude wurden vertieft in der schallschutztechnischen Untersuchung von Februar 2025 geprüft. Das Schallgutachten schlägt für das Plangebiet adäquate Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vor, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und städtebaulicher Vertrag) gesichert. Das Landesamt für Umwelt wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben. Die Nutzung der Bibliothek / Bildungseinrichtung erfolgt tagsüber. Vor dem Hintergrund des Nutzungsumfanges wird das Bibliotheksgebäude nicht als dauerhafter Aufenthaltsraum gewertet, wodurch der Bibliotheksnutzung nach TA-Lärm kein Schutzbedarf in dem Maße zukommt wie dies z. B. für Schlafräume bei Wohnnutzung der Fall wäre. Aus schalltechnischer Sicht ergibt sich deshalb keine erhöhte Schutzbedürftigkeit für die Bibliothek.
B59.4	Luftreinhaltung	4. Luftreinhaltung Das höhere Verkehrsaufkommen durch das BV ist im Dorfbereich eine Belastung für den Betrieb in den o.g. Sozialeinrichtungen und nicht gesundheitsförderlich. Eher sollte eine Verkehrsberuhigung angestrebt werden. Das Bauvorhaben bewirkt aber genau das Gegenteil.	Das LfU hat die Immissionen geprüft und keine Bedenken erhoben.
B59.5	Wasserhaushalt	5. Wasserhaushalt Das BV wird negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt verursachen, sofern keine Schutzmaßnahmen vorgenommen werden. Folgende Auswirkungen sind hier zu erwähnen: der ungeklärte Umgang mit der Grundwasserabsenkung während der Bauphase, die massive Aufschüttung um das Gelände zu erhöhen, die großflächige Versiegelung für den Gebäudekörper und die Parkplatzfläche, den Abfluss des Regenwassers ggf. laut	Für die Satzungsunterlagen wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das darlegt, wie die im Plangebiet anfallenden Niederschlagsmengen entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben behandelt werden können. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist die Umsetzung des Konzepts im Rahmen eines gesonderten Genehmigungsverfahrens durch die Einholung einer

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Planer in den dahinter liegenden Graben, die Schadstoffbelastung durch den Parkplatz (Reifenabrieb, eventuell austretende Kraft- und Schmierstoffe). Bei der von den Planern in den öffentlichen Ausschusssitzungen vorgestellten Planung ist nicht erkennbar, dass die auftretenden Schadstoffe, die bei Regen von der Parkplatzfläche gelöst werden, fachgerecht abgefangen und entsorgt werden. Somit kann es zu Grundwasserbelastungen und einen veränderten Wasserhaushalt kommen. Die Vorgaben im Wasserhaushaltsgesetz insbesondere die allgemeinen Sorgfaltspflichten (nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften vermeiden, Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts erhalten, Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses vermeiden) und die nationale Wasserstrategie haben bei dem geplanten Bauvorhaben offensichtlich bisher keine oder unzureichend Berücksichtigung gefunden.	wasserrechtlichen Erlaubnis zu konkretisieren. Die Untere Wasserbehörde hat dem Gutachten zugestimmt.
B59.6	Regenwassermanagement	6. Regenwassermanagement Die Vorhabenträgerin hat sich bewusst bei dem BV für eine flächendeckende und starke Versiegelung entschieden. Das anfallende Regenwasser auf den bebauten bzw. versiegelten Flächen ist auf der im Eigentum der Vorhabenträgerin befindlichen Fläche zu versickern und belastetes Regenwasser vor der Ableitung zu reinigen. Ein umfassendes und angemessenes Regenwassermanagement für solch ein Bauvorhaben ist in der vorgelegten Planung nicht zu erkennen. Die Verwaltung der Gemeinde Zeuthen hat solch eine Planung nebst Überflutungsnachweis bereits im Stadium der B-Plan Auslegung für das B-Plan-Verfahren „Festwiese Miersdorf“ vorgelegt.	Vgl. 59.5
B59.7	Kaltluft	7. Kaltluftentstehung Die bestehende Wiese am Dorfbanger ist gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Zeuthen eine Kaltluftentstehungsfläche. Sie ist die einzige in zentraler Lage liegende Fläche dieser Art in Zeuthen. Mit dem BV wird diese Fläche zerstört und kann ihre Funktion nicht mehr entfalten. Die direkt anliegenden sozialen Einrichtungen profitieren derzeit von dieser Funktion (3 KITAS, Bibliothek, Jugendclub). Mit dem BV fällt diese Funktion der Fläche weg und durch die Versiegelung und die parkenden Autos in das Gegenteil „Hitzehotspot“ entwickelt. Die verbleibende Wiesenfläche am Graben kann diese Funktion nicht mehr ausführen, da die reduzierte Fläche durch die Aufschüttung von bis zu vier Metern die Kaltluftschneisenfunktion unterbrochen wird.	Dem Klimaschutz wird bei der Planung u.a. durch die Verwendung von erneuerbaren Energien, der Vermeidung von zusätzlichen Fahrten (Integration in das Ortszentrum), durch Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumerhalt und -pflanzungen sowie dem Erhalt des lokalen Klimaschutzwaldes Rechnung getragen. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Klima / Luft / Lärm dem Stadtrandklima zugeordnet. Eine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche für das Plangebiet lässt sich aus dem Landschaftsplan nicht ableiten.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
B59.8	Gefährdung der Deponie	8. Gefährdung der Deponie hinter dem Jugendclub Durch die Bebauung (geplantes Gebäude liegt direkt an der Deponie) wird es voraussichtlich zu Auswirkungen auf den Bewuchs der Deponie durch Verschattung, Grundwasserabsenkung, Verkehrssicherungspflichten) kommen. Die Schutzfunktion als Abdeckung der Deponie ist somit gefährdet. Auf die Grundstückseigentümerin der Deponiefläche könnten somit Kosten zur Sicherung der Deponie zukommen.	Auf die ehemalige Deponie (Reg.-Nr. 0329610561) mit der ortsüblichen Bezeichnung "Deponie Sumpfgebiet Forstallee, Zeuthen" wurde in den Planungen als altlastenverdächtige Fläche/Altablagerung gem. § 2 Abs. 6 BBodSchG hingewiesen. 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.
B59.9	Biotop	9. Belastung des geschützten Biotops am Wassergraben Durch einen Verkaufsbetrieb von einem Supermarkt zeigt sich in der Praxis, dass es vermehrt zu umherfliegenden Müll (z.B. Einkaufsquittungen, Plastiktüten, Verpackungsmaterial) sowie Zigarettenstummel kommt. Durch die Podestlage des BV bzw. der Parkplatzfläche wird es verstärkt zu Verwehungen der Abfälle auf das geschützte Biotop und den dahinter liegenden Wassergraben kommen. Diese Abfälle sind vom Grundstückseigentümer zum Schutz des Biotops regelmäßig zu entfernen. Ebenfalls der Fußgängersteg und die geplante Treppe wird verstärkt eine illegale Müllentsorgung verursachen.	Die Reinigung des Grundstückes obliegt dem Betreiber des Marktes. Es wird eine Abzäunung der Wiese als Schutz vor Störungen aufgenommen.
B59.10	UVP	Fehlen einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) Es wird von mir bemängelt, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung bei diesem B-Plan-Verfahren durchgeführt worden ist. Laut Bundesumweltministerium ist das Ziel von Umweltprüfungen einerseits die menschliche Gesundheit und die natürliche Umwelt vor vorhersehbar schädlichen Auswirkungen geplanter Industrieanlagen und Infrastrukturmaßnahmen zu schützen. Zudem sollen Umweltprüfungen durch Transparenz und Einbindung der Öffentlichkeit in den Entstehungsprozess zur Akzeptanz des betroffenen Projekts beitragen. Diese Ziele sind bei der Vorgehensweise zu diesem Projekt unzureichend bzw. nicht berücksichtigt worden.	Die mit dem Bebauungsplan ermöglichten großflächigen Einzelhandelsbetriebe besitzt planungsrechtlich eine zulässige Geschossfläche von höchstens 9.300 qm (begrenzt durch die Baugrenzen). Gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG wird das Planvorhaben wie folgt zugeordnet: „18.6.1: Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5 000 qm oder mehr“ Da die Errichtung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Innenbereiches nach § 34 BauGB

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			und somit nicht im bisherigen Außenbereich stattfindet, ist eine UVP-Prüfung nicht erforderlich. Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die verschiedenen Schutzgüter im Plangebiet untersucht und die anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf diese darlegt. Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichts behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und Durchführungsvertrag) gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises DS wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben.
B59. 11	Naturraum	Eingriff in den Naturraum Die bisherigen Grünflächen neben und auf der Fläche für den B-Plan waren bisher eine Biotopverbund. Durch das Bauvorhaben wird der Biotopverbund getrennt und es besteht keine Verbindung mehr. Es kommt zu einem erheblichen Eingriff in den Naturraum. Es sind Fledermäuse als eine geschützte Tierart von dem Eingriff betroffen. Eine Erwähnung des Fledermausaufkommens ist im vorliegenden Umweltbericht nicht erfolgt. Der B-Plan auf der Nachbarfläche „Festwiese Miersdorf“ hat ein Fledermausaufkommen bestätigt.	Die Wiese (eigentlich Trittrasen) setzt sich fast ausschließlich aus <i>Poa pratensis</i> (Gewöhnliches Wiesen-Rispengras) und <i>Poa annua</i> (Einjähriges Rispengras) zusammen. Der nördliche Teil des Plangebietes mit dem wertvolleren Biotop, der Feuchtwiese, bleibt vom Bauvorhaben unberührt und wird aufgewertet: Das Biotop war zumindest in 2024 fast dauerhaft ausgetrocknet bzw. war der Wasserstand sehr niedrig. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Biotope keinem Biotopverbund zugeordnet. Der Teil des Plangebietes, der als „Feuchtwiese bezeichnet werden kann, wird nicht überbaut. Es handelt sich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Code 0513111). Durch die teilweise geplante Einleitung von Regenwasser in diesen Bereich kann es seinen ursprünglichen Zustand wieder erlangen. Das Ziel ist die Wiederherstellung der „0513111 Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)“ Das Themenfeld Artenschutz wurde gemäß den gesetzlichen und fachlichen Anforderungen abgearbeitet und im Ergebnis entstand ein mit der UNB eng abgestimmter

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Artenschutzfachbeitrag. Darin enthalten ist ein umfangreiches Maßnahmenpaket zum Schutz von Tieren. Eine dauerhafte Vertreibung oder erhebliche Reduzierung des Bestandes von geschützten Arten sind durch die Planung nicht zu erwarten. Als unterstützende Maßnahmen am Standort sind vorgesehen: Dach- und Fassadenbegrünung am Neubau, Entwicklung eines dauerhaften Feuchthabitats im nördlichen Grundstück als Nahrungshabitat, Abzäunung der Wiese als Schutz vor Störungen. Des Weiteren wurden zusätzliche Nist- und Fledermauskästen am Neubau eingeplant.
B59.12	Städtebauliche Gründe	Historischer Dorfkern Das Ortsbild vom historischen Dorfkern Miersdorf wird aus meiner Sicht durch das BV erheblich negativ beeinträchtigt.	Die Untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung Hinweise gegeben, die zu einer mit dem Ortsbild und dem nahegelegenen Baudenkmal (Dorfkirche) verträglichen Gestaltung beitragen. Diese Hinweise werden in den Satzungsunterlagen umgesetzt, um eine an die ortsübliche Bebauung angepasste Kubatur zu gewährleisten, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt.
B59.13	Baugrund	Baugrund Laut einer Äußerung der Vorhabenträgerin in einer öffentlichen Ausschusssitzung handelt es sich bei dem BV um einen schwierigen Baugrund. Es sind Erschütterungen beim Bau zu vermeiden. Zudem zeigt Kartenmaterial, dass sich auf dem B-Plangebiet eine Torflinse befindet, die man nicht bebauen sollte. Die Auswirkungen des Eingriffs im Zusammenwirken der Bodenstruktur, des Wasserdargebots und der verbleibenden Naturflächen sind im Vorfeld unzureichend untersucht worden. Der geplanten Maßnahmen für den Schutz von öffentlichen und privaten Gebäuden sind bisher unzureichend kommuniziert worden.	Die Form der Umweltfolgenabschätzung (Prognose) und Ausgleichsplanung stellt die gängige Vorgehensweise bei der Erstellung eines Umweltberichtes dar (gute fachliche Praxis). Es wurde ein umfangreiches Maßnahmenpaket erarbeitet um die Eingriffe in die Umwelt zu mindern, zu vermeiden oder auszugleichen. In der Baugrunduntersuchung ist lediglich folgendes in Bezug auf Torfböden vermerkt: „Am Brückenstandort (SB 9) [nördliche Plangebietsgrenze] ist darüber hinaus, im Tiefenbereich von etwa 0.7 - 1.2 m unter OK Gelände ein Horizont organogener Bodenbildungen angetroffen worden, welche hier als zersetzter Torf (HZ) in Erscheinung treten.“. Weitere Torfvorkommen im Bereich der geplanten Baugrube wurden nicht erfasst. Daher ist aktuell nicht von einem Aushub von Torfböden auszugehen. Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist ersichtlich, dass der tiefste Punkt des geplanten Baukörpers deutlich über dem Grundwasserspiegel liegen wird. Auch die

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Baugrube wird dementsprechend das Grundwasser voraussichtlich nicht erreichen und eine Grundwasserabsenkung ist somit nicht zu erwarten. Im Übrigen gelten die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften, wodurch es u.a. während der Bauphase eine geeignete Überwachung des Grundwasserspiegels geben wird, sodass mögliche Schäden vorsorglich vermieden werden sollen. Diese Aspekte sind im Übrigen nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung, sondern werden im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsplanung abschließend bestimmt.
B59.14	Lärm	Qualität der geplanten Wohnungen Das BV wird neben dem Supermarktbetrieb als Wohnfläche geplant. Die Wohnqualität ist durch den Verkaufsbetrieb (Lärm durch Kunden- und Lieferbetrieb, Schadstoffbelastung durch hohes Verkehrsaufkommen, Hitzebildung durch versiegelte Flächen, Lichtintensität durch die Beleuchtung des Parkplatzes) erheblich eingeschränkt und nicht als Wohnfläche anzustreben.	Eine schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt, deren Ergebnisse und Maßnahmen in die Planung eingeflossen sind. Die Anlieferung ist über einen definierten Bereich eingehaust geregelt. Für nächtliche oder randzeitliche Anlieferungen gelten die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte der TA Lärm, die im weiteren Verfahren zu beachten sind. Eine vollständige Kontrolle der Umsetzung der in der schalltechnischen Untersuchung und in den Satzungsunterlagen eingeflossenen Maßgaben erfolgt im Genehmigungsverfahren durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde. Das Landesamt für Umwelt, Abteilung Immissionsschutz, hat in seiner Stellungnahme keine erheblichen Gefahren für Emissionen durch das Vorhaben abseits des Schallschutzes, welches gutachtlich untersucht wurde, geäußert. Im Übrigen gelten für Baumaßnahmen die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften, welche ggf. im Baugenehmigungsverfahren noch präzisiert werden. Für Emissionen von (Bau)Fahrzeugen gelten Abgasnormen oder ähnliches. Diese Aspekte sind im Übrigen nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung.
B59.15	Modernisierung	Bestandsgebäude erhalten Das Bestandsgebäude an der Kreuzung der Miersdorfer Chaussee ist als Lebensmittelmarkt für die Nahversorgung der Zeuthener Bürgerinnen und Bürger mit einer	Die geplante Marktgröße entspricht dem aktuellen Standard moderner Nahversorger und berücksichtigt geänderte Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit. Diese erfordern breitere Gänge, großzügige Eingangsbereiche und barrierefreie Kundenführungen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Auch die

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Verkaufsfläche von 1.100 m² ausgelegt. Die Märkte von EDEKA für die Nahversorgung beginnen ab einer Verkaufsfläche von 600 m² mit 10.000 Produkten. Bei der Vielzahl der o.g. schwerwiegenden Nachteile des geplanten BV ist ein Weiterbetrieb des Bestandmarktes von EDEKA als Lebensmittelmarkt für die Nahversorgung in der Abwägung die weit bessere Lösung in allen Belangen und daher unbedingt anzustreben. Eine Durchführung des geplanten BV ist unter diesen Bedingungen m.E. mit dem Wohl der Gemeinde unverträglich. Sofern Sanierungen oder Modernisierungen des Bestandgebäudes erforderlich sind, ist m.E. darauf durch Kommunikation der Gemeindeverwaltung verstärkt hinzuwirken, dass der Grundstückseigentümer seinen Pflichten als Vermieter nachkommt und der Edeka-Konzern den Edeka-Markt weiter an diesem Standort betreibt.	Sortimentsbreite und Lagerlogistik moderner Märkte machen eine größere Verkaufs- und Nebenfläche notwendig. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung keine Einwände zur geplanten Gebäudegröße erhoben und sich auf Hinweise zur gestalterischen Einbindung in das Ortsbild konzentriert. Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die weitere Nutzung des jetzigen Standortes als Einkaufsmarkt. Dies entscheiden die Eigentümer und eventuelle Mieter. Seit Jahren besteht die Gefahr, dass keine Nachnutzung durch einen Einkaufsmarkt gewährleistet werden kann. Diese Gefahr besteht nach wie vor. Die Gemeindeverwaltung hat die Eigentümerin in mehreren Gesprächsrunden versucht zu animieren, Pläne für die Modernisierung und/oder Erweiterung des Standortes bereits zu stellen. Dazu gibt es bis heute keine offizielle Bereitschaft. Für ein rechtliches Einschreiten gegen die Eigentümerin fehlt eine Rechtsgrundlage.
B60.1	Nahversorgung	Das Bauvorhaben für den neuen EDEKA geht über die Ansprüche einer angemessenen Nahversorgung für den Ortsteil Miersdorf weit hinaus. Es ist durch seine Verkaufsfläche und seine Nebenanlagen ersichtlich auf die Erschließung weiterer Kundengruppen, auch aus Nachbarkommunen, ausgelegt, und wird zusätzlichen motorisierten Verkehr verursachen. Das bisherige Verkehrsaufkommen ist in den letzten Jahren bereits erheblich gestiegen und sehr belastend. Eine weitere Steigerung des Verkehrsaufkommens ist u.a. aus Gründen der Gesundheit und Sicherheit für Mensch, Tier und Natur abzulehnen.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die geplante Marktgröße entspricht dem aktuellen Standard moderner Nahversorger und berücksichtigt geänderte Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit. Diese erfordern breitere Gänge, großzügige Eingangsbereiche und barrierefreie Kundenführungen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Auch die Sortimentsbreite und Lagerlogistik moderner Märkte machen eine größere Verkaufs- und Nebenfläche notwendig. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die untere

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung keine Einwände zur geplanten Gebäudegröße erhoben und sich auf Hinweise zur gestalterischen Einbindung in das Ortsbild konzentriert. Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Eine schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt, deren Ergebnisse und Maßnahmen in die Planung eingeflossen sind. Die Anlieferung ist über einen definierten Bereich eingehaust geregelt. Für nächtliche oder randzeitliche Anlieferungen gelten die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte der TA Lärm, die im weiteren Verfahren zu beachten sind. Eine vollständige Kontrolle der Umsetzung der in der schalltechnischen Untersuchung und in den Satzungsunterlagen eingeflossenen Maßgaben erfolgt im Genehmigungsverfahren durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde. Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die verschiedenen Schutzgüter im Plangebiet untersucht und die anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf diese darlegt. Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichts behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und Durchführungsvertrag) gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises DS wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben.
B60.2	Feuerwehr	Auch sehen wir mit der Zunahme des Verkehrs das Risiko einer Beeinträchtigung für die Feuerwehr und die zeitnahe Notfallversorgung.	Der Hinweis zur Beeinträchtigung der Feuerwehr ist unbegründet, da die verkehrstechnische Untersuchung die Aufnahmefähigkeit der Bestandsstraße geprüft hat. Im Notfall sind die entsprechenden Verkehrsregeln einzuhalten.
B60.3	Wiesenfläche	Zudem bildet die letzte größere unbebaute Wiesenfläche in Verbindung mit der daneben befindlichen „Festwiese“ eine wichtige Kaltluftentstehungsfläche 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. Mit Blick auf Klima und Naturerhalt gilt es, Wiesenflächen zu erhalten, statt weitere Flächen zu versiegeln.	Die Wiese (eigentlich Trittrasen) setzt sich fast ausschließlich aus Poa pratensis (Gewöhnliches Wiesen-Rispengras) und Poa annua (Einjähriges Rispengras) zusammen. Der nördliche Teil des Plangebietes mit dem wertvolleren Biotop, der Feuchtwiese, bleibt vom Bauvorhaben unberührt und wird aufgewertet: Das Biotop war

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			zumindest in 2024 fast dauerhaft ausgetrocknet bzw. war der Wasserstand sehr niedrig. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Biotop keinem Biotopverbund zugeordnet. Der Teil des Plangebietes, der als „Feuchtwiese bezeichnet werden kann, wird nicht überbaut. Es handelt sich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Code 0513111). Durch die teilweise geplante Einleitung von Regenwasser in diesen Bereich kann es seinen ursprünglichen Zustand wieder erlangen. Das Ziel ist die Wiederherstellung der „0513111 Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)“ Dem Klimaschutz wird bei der Planung u.a. durch die Verwendung von erneuerbaren Energien, der Vermeidung von zusätzlichen Fahrten (Integration in das Ortszentrum), durch Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumerhalt und -pflanzungen sowie dem Erhalt des lokalen Klimaschutzwaldes Rechnung getragen. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Klima / Luft / Lärm dem Stadtrandklima zugeordnet. Eine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche für das Plangebiet lässt sich aus dem Landschaftsplan nicht ableiten. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Klima / Luft / Lärm dem Stadtrandklima zugeordnet. Eine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche für das Plangebiet lässt sich aus dem Landschaftsplan nicht ableiten. Es wurde ein umfangreiches Maßnahmenpaket erarbeitet, dass dem Klimaschutz dienen soll: Dach- und Fassadenbegrünung, Einleitung bzw. Versickerung des Niederschlags in das Feuchtgebiet im Norden, Pflanzung von Bäumen im Plangebiet. Die zusätzliche Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsregelung fachgerecht ermittelt und wird kompensatorisch ausgeglichen. Die Maßnahmenbeschreibung der externen Kompensation für die Bodenversiegelungen ist Teil

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			des Umweltberichtes sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
B60.4	Leerstand	Was geschieht zudem mit dem Leerstand bisheriger Bauten und prospektiv dem bisherigen EDEKA-Markt samt Parkplatz?	Fragen zur Nachnutzung des bestehenden Marktstandorts sind keine planungsrechtlichen, sondern privatrechtliche Themen, die nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens sind.
B61	Städtebauliche Gründe, Unfallrisiko	Ich erhebe Einspruch, da dieses Vorhaben den Ortskern verunstaltet und der Pkw - Verkehr Unfallgefahr für Eltern und Kinder darstellt	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung Hinweise gegeben, die zu einer mit dem Ortsbild und dem nahegelegenen Baudenkmal (Dorfkirche) verträglichen Gestaltung beitragen. Diese Hinweise werden in den Satzungsunterlagen umgesetzt, um eine an die ortsübliche Bebauung angepasste Kubatur zu gewährleisten, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt. Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht.
B62.1	Einleitung	Ich möchte hiermit meine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben „Dorfstraße 8–11“ sowie die dazugehörige 5. Änderung des Flächennutzungsplans vorbringen. Das oben genannte Vorhaben entbehrt aus meiner Sicht jeglicher Nachvollziehbarkeit. Selbst wenn ein Neubau des Marktes zur Sicherung der Nahversorgung erforderlich wäre, erscheint das aktuelle Bauvorhaben in seiner Konzeption und Dimensionierung als bloßer Marktriese nicht nur völlig überzogen und unpassend für einen Ortskern wie Miersdorf. Die zu erwartenden negativen Effekte des Bauvorhabens auf Verkehr, Umwelt, Ortsbild, Gemeinschaft, Sicherheit und Gesundheit – besonders auch der jüngsten Bürgerinnen und Bürger Zeuthens, welche die vielen umliegenden Einrichtungen besuchen – stellen aus meiner Sicht einen viel zu hohen Preis dar.	Die weiteren einleitenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf genannte inhaltliche Punkte wird im Folgenden eingegangen.
B62.2	Verkehrser-schließung, Unfallrisiko	1. Verkehrsbelastung, Sicherheit und Erschließung Die geplante Erschließung des Vorhabens über die Landesstraße L402 direkt im Bereich des historischen Dorfkerns wird – bereits im heutigen Zustand – einem hohen Verkehrsaufkommen nicht gerecht. Durch die geplante großflächige Einzelhandelsnutzung mit erheblicher Verkaufsfläche, zusätzlicher Nebenanlagen und zugehöriger Stellplätze wird ein überörtlicher Kunden- und Lieferverkehr angezogen – auch aus benachbarten Kommunen. Dies geht über die Bedarfe einer ortsteilbezogenen Nahversorgung deutlich hinaus und gefährdet die verkehrliche Leistungsfähigkeit der bestehenden Infrastruktur. Insbesondere die Verkehrssicherheit für Kinder bereitet mir große Sorgen. Die Kinder, welche die umliegenden Kindertagesstätten, die Bibliothek, den Jugendclub und die freiwillige Feuerwehr besuchen, werden durch den erhöhten Verkehr gefährdet. Der geplante Standort liegt mitten in einem sozialen und kulturellen Schwerpunkt der Gemeinde Zeuthen. Der Schulweg vieler Kinder kreuzt diesen Bereich. Bereits heute kommt es dort	Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert,

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		werktags durch Elternverkehr, Radfahrende und Lastenfahrräder zu hohem Mobilitätsaufkommen. Die bestehende Tempo-30-Regelung im Bereich des Dorfbangers wurde explizit zur Sicherheit der Kinder und zur Lärminderung eingerichtet. Ein deutlicher Anstieg von Liefer- und Besucherverkehr würde diese Schutzmaßnahmen konterkarieren bzw. höchst wahrscheinlich zu Staus und damit einhergehend zu erheblicher Luftverschmutzung führen, welche die Gesundheit der Kinder, aber auch aller anderen Menschen im Umfeld des Marktes zusätzlich gefährden. Diese Risiken und Beeinträchtigungen stehen m.E. in keinem Verhältnis zum vermeintlichen Mehrwert des Edeka-Neubaus.	die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht. Der Vorhabenträger ist gemäß Durchführungsvertrag zu Infrastrukturmaßnahmen verpflichtet.
B62.3	Städtebauliche Gründe	2. Städtebauliche Unverträglichkeit Das geplante Bauvorhaben fügt sich weder in Maßstab noch in Charakter in die bestehende ortstypische Bebauung rund um den Miersdorfer Dorfbanger ein. Die historisch gewachsene Struktur, in deren Zentrum die denkmalgeschützte Dorfkirche als identitätsstiftendes Element liegt, wird durch das Bauvorhaben in ihrer Wirkung erheblich gestört. Die geplante Baumasse, insbesondere durch die großflächige Bodenversiegelung und die Errichtung einer Tiefgarage mit Geländeaufschüttung, stellt eine städtebauliche Überformung des historischen Ortskerns Miersdorfs dar. Dies widerspricht den Prinzipien behutsamer Ortsentwicklung.	Die geplante Marktgröße entspricht dem aktuellen Standard moderner Nahversorger und berücksichtigt geänderte Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit. Diese erfordern breitere Gänge, großzügige Eingangsbereiche und barrierefreie Kundenführungen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Auch die Sortimentsbreite und Lagerlogistik moderner Märkte machen eine größere Verkaufs- und Nebenfläche notwendig. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung keine Einwände zur geplanten Gebäudegröße erhoben und sich auf Hinweise zur gestalterischen Einbindung in das Ortsbild konzentriert.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Die Untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung Hinweise gegeben, die zu einer mit dem Ortsbild und dem nahegelegenen Baudenkmal (Dorfkirche) verträglichen Gestaltung beitragen. Diese Hinweise werden in den Satzungsunterlagen umgesetzt, um eine an die ortsübliche Bebauung angepasste Kubatur zu gewährleisten, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt. Die zusätzliche Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsregelung fachgerecht ermittelt und wird kompensatorisch ausgeglichen. Die Maßnahmenbeschreibung der externen Kompensation für die Bodenversiegelungen ist Teil des Umweltberichtes sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
B62.4	Klimatische, ökologische und wasserwirtschaftliche Auswirkungen	3. Klimatische, ökologische und wasserwirtschaftliche Auswirkungen Die unbebaute Wiesenfläche, die im Zentrum des Plangebiets liegt, erfüllt derzeit wichtige Funktionen für das Lokalklima und die Wasserregulation und muss erhalten bleiben. Angesichts zunehmend extremer Wetterereignisse ist es dringend erforderlich, dass die Gemeinde bei zukünftigen Bauvorhaben nicht nur baurechtliche Vorgaben, sondern auch das Prinzip der Klimafolgenanpassung berücksichtigt.	Dem Klimaschutz wird bei der Planung u.a. durch die Verwendung von erneuerbaren Energien, der Vermeidung von zusätzlichen Fahrten (Integration in das Ortszentrum), durch Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumerhalt und -pflanzungen sowie dem Erhalt des lokalen Klimaschutzwaldes Rechnung getragen. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Klima / Luft / Lärm dem Stadtrandklima zugeordnet. Eine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche für das Plangebiet lässt sich aus dem Landschaftsplan nicht ableiten. Der Wasserhaushalt bleibt im Plangebiet erhalten. Es wird kein Regenwasser außerhalb des Plangebietes abgeleitet. Die Wasserhaltung wird durch eine Ökologische Baubegleitung überwacht, die bei Anzeichen von Trockenheit an Pflanzen / Biotopen eine Bewässerung einleiten wird. Für die Satzungsunterlagen wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das darlegt, wie die im Plangebiet anfallenden Niederschlagsmengen entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben behandelt werden können. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist die Umsetzung des Konzepts im Rahmen eines gesonderten Genehmigungsverfahrens durch die Einholung einer

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			wasserrechtlichen Erlaubnis zu konkretisieren. Die Untere Wasserbehörde hat dem Gutachten zugestimmt.
B62.5	Standortalternative, Modernisierung	Ich kann schwer nachvollziehen, dass Sie bereit sind, diesen Preis zu zahlen. Das Bauvorhaben, so wie es aktuell geplant ist, widerspricht für mich einer modernen, zukunftsorientierten und bürgernahen Ortsentwicklungspolitik. Ja, die Sicherung der Nahversorgung, gerade für die weniger mobilen Menschen in unserer Gemeinde, ist unverzichtbar. Ich wage es aber zu bezweifeln, dass die Menschen, denen der neue Einkaufsmarkt vornehmlich dienen soll, bereit sind diesen hohen, unverhältnismäßigen Preis zu zahlen – für einen Markt, der viele, gerade ältere Menschen durch seine riesige Verkaufsfläche und sein großes Sortiment überfordert? Für mich gehört ein solcher Markt nicht in ein Wohngebiet oder in einen historischen Ortskern, sondern in ein Gewerbegebiet. Glücklicherweise ist die Notwendigkeit eines Neubaus nach aktuellem Informationsstand nicht mehr gegeben. Auch wenn diese Information noch nicht verifiziert oder offiziell ist. Die Information, dass die Eigentümergruppe des bestehenden Edeka-Marktes an einer Sicherung und Modernisierung des Standortes interessiert ist, ist eine großartige Nachricht und sollte unbedingt eingehend und transparent für die Öffentlichkeit geprüft werden, BEVOR ein Beschluss zum aktuell geplanten Bau auf der Angerwiese gefasst wird.	Laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen (2011) scheidet ein Alternativstandort in Miersdorf aufgrund der kleinteiligen Immobilienstruktur aus. Bereits im Städtebaulichen Rahmenplan Miersdorf (März 2013) wurde dies als Hemmnis und Risiko für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs benannt (vgl. Stadt + Handel 2024). Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wurde im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche ausgewiesen. Andere Teilflächen dieser Potenzialfläche („Festwiese“) sind bereits Gegenstand eines weiteren Bebauungsplanverfahrens und stehen daher nicht mehr zur Verfügung. Gemäß dem Einzelhandelskonzept bestehen quantitative Verbesserungspotenziale in der Nahversorgung der Gemeinde Zeuthen (ebd.). Innerhalb der Ortslage Miersdorf sind keine weiteren geeigneten oder verfügbaren Flächen vorhanden. Der geplante Standort ist zentral gelegen und verkehrlich gut erschlossen. Eine Inanspruchnahme unzerschnittener Freiräume wird vermieden. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl die Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung als auch die Belange des Umweltschutzes, der Versorgungssicherheit und der Daseinsvorsorge zu berücksichtigen und im Rahmen einer Abwägung in Einklang zu bringen. Das Vorhaben dient der Sicherung der wohnortnahen Versorgung in einem wachsenden Ortsteil und trägt damit zur Reduzierung von Kfz-bedingten Fahrten zu weiter entfernten Versorgungsstandorten bei. Gleichzeitig wurden durch die Planung Maßnahmen zum Umweltschutz, zur

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Eingriffsminimierung sowie zur Kompensation von Eingriffen festgesetzt. Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die weitere Nutzung des jetzigen Standortes als Einkaufsmarkt. Dies entscheiden die Eigentümer und eventuelle Mieter. Seit Jahren besteht die Gefahr, dass keine Nachnutzung durch einen Einkaufsmarkt gewährleistet werden kann. Diese Gefahr besteht nach wie vor. Die Gemeindeverwaltung hat die Eigentümerin in mehreren Gesprächsrunden versucht zu animieren, Pläne für die Modernisierung und/oder Erweiterung des Standortes bereits zu stellen. Dazu gibt es bis heute keine offizielle Bereitschaft. Für ein rechtliches Einschreiten gegen die Eigentümerin fehlt eine Rechtsgrundlage.
B62.6	Perspektive	Wenn ich mir etwas für Miersdorf wünschen dürfte? Ich wünschte mir einen neuen Ortskern am aktuellen Edeka-Standort, einen Ort der Nahversorgung (durch einen in seiner Größe angemessenen Markt) mit einem Ort der Gemeinschaft und Begegnung bietet, z.B. durch einen verkehrsberuhigten, gemütlichen Platz (mit Bäumen), an dem sich Menschen treffen, Kinder spielen und Gemeinschaft gelebt werden kann. Ein Ort, der sich in seiner Gestaltung am Charakter des historischen Ortskerns orientiert und unsere wertvolle Natur erhält. Ich appelliere an Sie, seien Sie mutig, schaffen Sie Vertrauen, tun Sie, was wirklich gut ist für Zeuthen und Miersdorf. Lassen Sie uns unsere Gemeinde gemeinsam entwickeln – es ist unser Ort der Zukunft! Ich fordere: Eine grundsätzliche Neubewertung des Standorts im Hinblick auf städtebauliche, soziale, verkehrliche und ökologische Kriterien. Eine Verkleinerung und Anpassung des Vorhabens an die tatsächlichen Nahversorgungsbedarfe der Bevölkerung im Ortsteil Miersdorf. Eine vollständige und transparente Darstellung der Umwelt- und Verkehrsauswirkungen durch den Vorhabenträger, einschließlich Bau- und Betriebsphase.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die weiteren eingebrachten alternativen Nutzungsvorschläge sind Ideen für Erholungsorte für alle Generationen und können grundsätzlich im gesamten Ortskern Zeuthen-Miersdorf ihren Platz finden. Da für die kombinierte Nutzung durch Einzelhandel und Wohnen komplexe Anforderungen gelten, wurde wie bereits unter vorstehendem Punkt B62.5 beschrieben, eine Alternativenprüfung durchgeführt, die zum Schluss kommt, dass der Standort geeignet ist. Die Darstellung und Abwägung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wurde im Planungsprozess durchgeführt. Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die verschiedenen Schutzgüter im Plangebiet untersucht und die anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf diese darlegt. Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichts behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Eine verantwortungsvolle Abwägung gemäß § 1 BauGB, in der die Belange des Umweltschutzes, der Verkehrssicherheit und der Ortsentwicklung gleichrangig zu wirtschaftlichen Interessen behandelt werden. Die Rückmeldung der Eigentümergruppe des bestehenden Marktes abzuwarten und die Modernisierung des Bestandsmarktes einem Neubau vorzuziehen. Transparenz über den Austausch mit der Eigentümergruppe. Ich bitte Sie eindringlich, im Sinne einer nachhaltigen, sicheren und ortsverträglichen Entwicklung von Zeuthen – und insbesondere Miersdorf – diese Einwände bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.	vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und Durchführungsvertrag) gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises DS wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben. Im Laufe des Planverfahrens wurden eine Vielzahl von grünordnerischen Festsetzungen ergänzt: Baumerhalt, Baumanpflanzungen (intern und extern), Erhalt und Aufwertung der Feuchtwiese, planungsrechtliche Sicherung des Waldes, Umsetzung eines Gründaches, Fassadenbegrünung, Nutzung erneuerbarer Energien, externe Ausgleichsmaßnahmen zur Entsiegelung, artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen wie Nisthilfen (mehr als gesetzlich gefordert) oder ein Amphibienzaun. In der Umweltplanung gilt ein Verschlechterungsverbot und kein Veränderungsverbot. So kann die Beeinträchtigung von bestimmten umweltrelevanten Aspekten hingenommen werden, wenn diese an anderen Stellen verbessert / ausgeglichen werden. Eine grundsätzliche Neubewertung ist aus diesen Gründen nicht erforderlich. Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden geprüft und abgewogen und in den Unterlagen zum Satzungsbeschluss entsprechend dem Abwägungsergebnis erfolgte Anpassungen berücksichtigt. Demokratische Prozesse führen immer zu einer Abwägung der unterschiedlichen Interessen durch mehrheitliche Beschlüsse gewählter Volksvertreter.
B63.1	Versiegelung	hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans unserer Gemeinde, weil die beabsichtigte Änderung des FNP im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 142 folgendes nach sich zieht. 1. zu einer stärkeren Versiegelung unseres Ortskerns führen würde, 6. zusätzlichen Straßenverkehr in die Ortsmitte ziehen würde (mehr Lärm, höhere Unfallgefahr, mehr Feinstaub und Mikrofeinstaub..), was dem z.B. im Zusammenhang mit der	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die zusätzliche Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsregelung fachgerecht ermittelt und wird kompensatorisch ausgeglichen. Die Maßnahmenbeschreibung der externen Kompensation für die Bodenversiegelungen ist Teil des Umweltberichtes sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		niveaufreien Bahnquerung propagierten Herausleiten des Autoverkehrs aus dem Ortszentrum zuwiderläuft,	Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Die Landesstraße L402 wird unabhängig von einer möglichen niveaufreien Bahnquerung eine Landesstraße bleiben und damit – wie auch heute schon – wesentlich dafür bestimmt sein, überörtlichen Verkehr aufzunehmen und abzuleiten.
B63.2	Umweltschutz	2. unsere letzte große grüne Oase im Miersdorfer Kern verschwinden würde, 3. die Grundwasserneubildung negativ beeinflussen würde, 4. die Anpassung an die sich ändernden Klimaverhältnisse erschweren würde,	Die Feuchtwiese im nördlichen Planbereich wird als solche durch entsprechende Zweckbestimmung gesichert. Die Wiese (eigentlich Trittrasen) setzt sich fast ausschließlich aus <i>Poa pratensis</i> (Gewöhnliches Wiesen-Rispengras) und <i>Poa annua</i> (Einjähriges Rispengras) zusammen. Der nördliche Teil des Plangebietes mit dem wertvolleren Biotop, der Feuchtwiese, bleibt vom

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Bauvorhaben unberührt und wird aufgewertet: Das Biotop war zumindest in 2024 fast dauerhaft ausgetrocknet bzw. war der Wasserstand sehr niedrig. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Biotop keinem Biotopverbund zugeordnet. Der Teil des Plangebietes, der als „Feuchtwiese bezeichnet werden kann, wird nicht überbaut. Es handelt sich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Code 0513111). Durch die teilweise geplante Einleitung von Regenwasser in diesen Bereich kann es seinen ursprünglichen Zustand wieder erlangen. Das Ziel ist die Wiederherstellung der „0513111 Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)“ Der Wasserhaushalt bleibt im Plangebiet erhalten. Es wird kein Regenwasser außerhalb des Plangebietes abgeleitet. Die Wasserhaltung wird durch eine Ökologische Baubegleitung überwacht, die bei Anzeichen von Trockenheit an Pflanzen / Biotopen eine Bewässerung einleiten wird. Für die Satzungsunterlagen wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das darlegt, wie die im Plangebiet anfallenden Niederschlagsmengen entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben behandelt werden können. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist die Umsetzung des Konzepts im Rahmen eines gesonderten Genehmigungsverfahrens durch die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu konkretisieren. Die Untere Wasserbehörde hat dem Gutachten zugestimmt. Dem Klimaschutz wird bei der Planung u.a. durch die Verwendung von erneuerbaren Energien, der Vermeidung von zusätzlichen Fahrten (Integration in das Ortszentrum), durch Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumerhalt und -pflanzungen sowie dem Erhalt des lokalen Klimaschutzwaldes Rechnung getragen.
B63.3	Nahversorgung	5. das geplante Bauvorhaben im Hinblick auf die Nahversorgung der lokalen Bevölkerung überdimensioniert und sogar unnötig ist,	Die geplante Marktgröße entspricht dem aktuellen Standard moderner Nahversorger und berücksichtigt geänderte Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit. Diese erfordern breitere Gänge, großzügige

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Eingangsbereiche und barrierefreie Kundenführungen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Auch die Sortimentsbreite und Lagerlogistik moderner Märkte machen eine größere Verkaufs- und Nebenfläche notwendig. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung keine Einwände zur geplanten Gebäudegröße erhoben und sich auf Hinweise zur gestalterischen Einbindung in das Ortsbild konzentriert. Die Dimensionen, Sortiment und Nebenanlagen des geplanten Einzelhandels wurden im Beteiligungsverfahren mit den Vorgaben der Landesplanung und weiteren Behörden abgeglichen. Es wurde der Planung seitens der Fachbehörden zugestimmt. Laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen (2011) scheidet ein Alternativstandort in Miersdorf aufgrund der kleinteiligen Immobilienstruktur aus. Bereits im Städtebaulichen Rahmenplan Miersdorf (März 2013) wurde dies als Hemmnis und Risiko für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs benannt (vgl. Stadt + Handel 2024). Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wurde im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche ausgewiesen. Andere Teilflächen dieser Potenzialfläche („Festwiese“) sind bereits Gegenstand eines weiteren Bebauungsplanverfahrens und stehen daher nicht mehr zur Verfügung. Gemäß dem Einzelhandelskonzept bestehen quantitative Verbesserungspotenziale in der Nahversorgung der Gemeinde Zeuthen (ebd.). Innerhalb der Ortslage Miersdorf sind keine weiteren geeigneten oder verfügbaren Flächen vorhanden. Der geplante Standort ist zentral gelegen und verkehrlich gut erschlossen. Eine Inanspruchnahme unzerschnittener Freiräume wird vermieden. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt.
B63.4	Verkehrssicherheit	7. die Sicherheit der Schulwege gefährdet,	Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht.
B63.5	Städtebauliche Gründe	8. das schöne prägende Miersdorfer Ortsbild beliebig werden würde,	Die Untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung Hinweise gegeben, die zu einer mit dem Ortsbild und dem nahegelegenen Baudenkmal (Dorfkirche) verträglichen Gestaltung beitragen. Diese Hinweise werden in den Satzungsunterlagen umgesetzt, um eine an die ortsübliche Bebauung angepasste Kubatur zu gewährleisten, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt.
B63.6	Gefährdung Wohngebäude	9. das geplante Vorhaben Unwägbarkeiten für die Anwohner der nördlichen Grenze der Fläche hinsichtlich der Gefährdung ihrer Wohngebäude mit sich bringt.	Die Unwägbarkeiten für Anwohner der nördlichen Grenze der Fläche hinsichtlich der Gefährdung ihrer Wohngebäude können nicht nachvollzogen werden, da dazu keine Konkretisierung in der Stellungnahme erfolgt. Die Feuchtwiese im nördlichen Planbereich wird als solche durch entsprechende Zweckbestimmung gesichert, sodass baulich / planerisch keine Veränderung der Bestandssituation entlang der nördlichen Grenze vorgesehen ist. Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch und der schutzbedürftigen Wohngebäude wurden darüber hinaus im Planverfahren geprüft. Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die verschiedenen Schutzgüter im Plangebiet untersucht und die anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf diese darlegt. Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichts behandelt. Dort sind Maßnahmen zur

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und Durchführungsvertrag) gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises DS wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben.
B64.1	Nahversorgung	Das Bauvorhaben für den neuen EDEKA geht über die Ansprüche einer angemessenen Nahversorgung für den Ortsteil Miersdorf weit hinaus. Es ist durch seine Verkaufsfläche und seine Nebenanlagen ersichtlich auf die Erschließung weiterer Kundengruppen, auch aus Nachbarkommunen, ausgelegt, und wird zusätzlichen motorisierten Verkehr verursachen. Das bisherige Verkehrsaufkommen ist in den letzten Jahren bereits erheblich gestiegen und sehr belastend. Eine weitere Steigerung des Verkehrsaufkommens ist u.a. aus Gründen der Gesundheit und Sicherheit für Mensch, Tier und Natur abzulehnen.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die geplante Marktgröße entspricht dem aktuellen Standard moderner Nahversorger und berücksichtigt geänderte Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit. Diese erfordern breitere Gänge, großzügige Eingangsbereiche und barrierefreie Kundenführungen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Auch die Sortimentsbreite und Lagerlogistik moderner Märkte machen eine größere Verkaufs- und Nebenfläche notwendig. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung keine Einwände zur geplanten Gebäudegröße erhoben und sich auf Hinweise zur gestalterischen Einbindung in das Ortsbild konzentriert. Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht. Eine schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt, deren Ergebnisse und Maßnahmen in die Planung eingeflossen sind. Die Anlieferung ist über einen definierten Bereich eingehaust geregelt. Für nächtliche oder randzeitliche Anlieferungen gelten die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte der TA Lärm, die im weiteren Verfahren zu beachten sind. Eine vollständige Kontrolle der Umsetzung der in der schalltechnischen Untersuchung und in den Satzungsunterlagen eingeflossenen Maßgaben erfolgt im Genehmigungsverfahren durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde. Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die verschiedenen Schutzgüter im Plangebiet untersucht und die anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf diese darlegt. Die im Zuge der

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichts behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und Durchführungsvertrag) gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises DS wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben.
B64.2	Feuerwehr	Auch sehen wir mit der Zunahme des Verkehrs das Risiko einer Beeinträchtigung für die Feuerwehr und die zeitnahe Notfallversorgung.	Der Hinweis zur Beeinträchtigung der Feuerwehr ist unbegründet, da die verkehrstechnische Untersuchung die Aufnahmefähigkeit der Bestandsstraße geprüft hat. Im Notfall sind die entsprechenden Verkehrsregeln einzuhalten.
B64.3	Wiesenfläche	Zudem bildet die letzte größere unbebaute Wiesenfläche in Verbindung mit der daneben befindlichen „Festwiese“ eine wichtige Kaltluftentstehungsfläche 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. Mit Blick auf Klima und Naturerhalt gilt es, Wiesenflächen zu erhalten, statt weitere Flächen zu versiegeln.	Die Wiese (eigentlich Trittrasen) setzt sich fast ausschließlich aus Poa pratensis (Gewöhnliches Wiesen-Rispengras) und Poa annua (Einjähriges Rispengras) zusammen. Der nördliche Teil des Plangebietes mit dem wertvolleren Biotop, der Feuchtwiese, bleibt vom Bauvorhaben unberührt und wird aufgewertet: Das Biotop war zumindest in 2024 fast dauerhaft ausgetrocknet bzw. war der Wasserstand sehr niedrig. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Biotope keinem Biotopverbund zugeordnet. Der Teil des Plangebietes, der als „Feuchtwiese bezeichnet werden kann, wird nicht überbaut. Es handelt sich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Code 0513111). Durch die teilweise geplante Einleitung von Regenwasser in diesen Bereich kann es seinen ursprünglichen Zustand wieder erlangen. Das Ziel ist die Wiederherstellung der „0513111 Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)“ Dem Klimaschutz wird bei der Planung u.a. durch die Verwendung von erneuerbaren Energien, der Vermeidung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			von zusätzlichen Fahrten (Integration in das Ortszentrum), durch Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumerhalt und -pflanzungen sowie dem Erhalt des lokalen Klimaschutzwaldes Rechnung getragen. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Klima / Luft / Lärm dem Stadtrandklima zugeordnet. Eine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche für das Plangebiet lässt sich aus dem Landschaftsplan nicht ableiten. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Klima / Luft / Lärm dem Stadtrandklima zugeordnet. Eine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche für das Plangebiet lässt sich aus dem Landschaftsplan nicht ableiten. Es wurde ein umfangreiches Maßnahmenpaket erarbeitet, dass dem Klimaschutz dienen soll: Dach- und Fassadenbegrünung, Einleitung bzw. Versickerung des Niederschlags in das Feuchtgebiet im Norden, Pflanzung von Bäumen im Plangebiet. Die zusätzliche Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsregelung fachgerecht ermittelt und wird kompensatorisch ausgeglichen. Die Maßnahmenbeschreibung der externen Kompensation für die Bodenversiegelungen ist Teil des Umweltberichtes sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
B64.4	Leerstand	Was geschieht zudem mit dem Leerstand bisheriger Bauten und prospektiv dem bisherigen EDEKA-Markt samt Parkplatz?	Fragen zur Nachnutzung des bestehenden Marktstandorts sind keine planungsrechtlichen, sondern privatrechtliche Themen, die nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens sind.
B65.1	Städtebauliche Gründe	Nach Sichtung Ihres Bauvorhabens im Internet möchte ich Ihnen meinen Unmut darüber kundtun. Ihr geplantes Bauvorhaben passt nicht in die restliche Bebauung des Ortes mit Kirche, der Bibliothek, den Kindergärten, Festwiese, Feuerwehr und dem Jugendclub.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die umliegenden bestehenden Nutzungen und die Auswirkungen wurden in der Planung betrachtet. Insgesamt lässt sich sagen, dass das Einfügen in eine zentrale Ortslage für die verfolgten Planungsziele (Versorgungssicherheit, Wohnen) vorteilhaft ist und Beeinträchtigungen, soweit vorhanden, durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Die geplante Marktgröße entspricht dem aktuellen Standard moderner Nahversorger und berücksichtigt geänderte Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit. Diese erfordern breitere Gänge, großzügige Eingangsbereiche und barrierefreie Kundenführungen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Auch die Sortimentsbreite und Lagerlogistik moderner Märkte machen eine größere Verkaufs- und Nebenfläche notwendig. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung Hinweise gegeben, die zu einer mit dem Ortsbild und dem nahegelegenen Baudenkmal (Dorfkirche) verträglichen Gestaltung beitragen. Diese Hinweise werden in den Satzungsunterlagen umgesetzt, um eine an die ortsübliche Bebauung angepasste Kubatur zu gewährleisten, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt.
B65.2	Unfallrisiko	Dazu kommt noch, dass durch diesen Supermarkt doch sehr viel mehr Autoverkehr generiert wird, was dann natürlich auch zusätzliche Gefahren besonders für die Kinder und Jugendlichen bedeutet. Wenn ich mir vorstelle, dass zukünftig die zunehmende Anzahl der Einkäufer des Marktes (der übrigens viel zu groß geplant ist und man damit natürlich auf zusätzliche Kunden abzielt) + die zusätzlichen Autos, Transporter und LKWs bei einer möglichen Bahnquerung durch den Ort fahren sollen, weiß ich nicht ob es in diesem Teil Zeuthens jemals wieder eine verkehrsberuhigte Minute geben wird. Wie sollen denn die Kinder und Anwohner Ihre Ruhe finden, wenn rundum nur noch stressiger Verkehr / Baulärm und und an der Tagesordnung stehen.	Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert,

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht. Laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen (2011) scheidet ein Alternativstandort in Miersdorf aufgrund der kleinteiligen Immobilienstruktur aus. Bereits im Städtebaulichen Rahmenplan Miersdorf (März 2013) wurde dies als Hemmnis und Risiko für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs benannt (vgl. Stadt + Handel 2024). Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wurde im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche ausgewiesen. Andere Teilflächen dieser Potenzialfläche („Festwiese“) sind bereits Gegenstand eines weiteren Bebauungsplanverfahrens und stehen daher nicht mehr zur Verfügung. Gemäß dem Einzelhandelskonzept bestehen quantitative Verbesserungspotenziale in der Nahversorgung der Gemeinde Zeuthen (ebd.). Innerhalb der Ortslage Miersdorf sind keine weiteren geeigneten oder verfügbaren Flächen vorhanden. Der geplante Standort ist zentral gelegen und verkehrlich gut erschlossen. Eine Inanspruchnahme unzerschnittener Freiräume wird vermieden. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung,

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Das Landesamt für Umwelt, Abteilung Immissionsschutz, hat in seiner Stellungnahme keine erheblichen Gefahren für Emissionen durch das Vorhaben abseits des Schallschutzes, welches gutachtlich untersucht wurde, geäußert. Im Übrigen gelten für Baumaßnahmen die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften, welche ggf. im Baugenehmigungsverfahren noch präzisiert werden. Für Emissionen von (Bau)Fahrzeugen gelten Abgasnormen oder ähnliches. Diese Aspekte sind im Übrigen nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung.
B65.3	Perspektive	Ich verstehe wirklich nicht, dass es den ganzen Tag in TV und Presse um die Erhaltung und Schutz der Umwelt geht – milliardenschwere Umweltsondervermögen genehmigt werden und offensichtlich interessiert dieser Gedanke in Zeuthen niemanden. Es wird geplant und gemacht und jedes Mal soll ein Stück Wald hier, ein Stück Wiese da und eine Blumenschale dort geopfert werden. Das entspricht in keinem Fall einer modernen und vorausschauenden Zukunftsplanung. Dabei trägt doch Zeuthen die Liebe zur Umwelt im Wappen. Vielleicht schauen Sie sich das Wappen doch hin und wieder mal an Herr Martens.	Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die verschiedenen Schutzgüter im Plangebiet untersucht und die anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf diese darlegt. Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichts behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und Durchführungsvertrag) gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises DS wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben. Im Laufe des Planverfahrens wurden eine Vielzahl von grünordnerischen Festsetzungen ergänzt: Baumerhalt, Baumanpflanzungen (intern und extern), Erhalt und Aufwertung der Feuchtwiese, planungsrechtliche Sicherung des Waldes, Umsetzung eines Gründaches, Fassadenbegrünung, Nutzung erneuerbarer Energien, externe Ausgleichsmaßnahmen zur Entsiegelung, artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen wie Nisthilfen (mehr als

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			gesetzlich gefordert) oder ein Amphibienzaun. In der Umweltplanung gilt ein Verschlechterungsverbot und kein Veränderungsverbot. So kann die Beeinträchtigung von bestimmten umweltrelevanten Aspekten hingenommen werden, wenn diese an anderen Stellen verbessert / ausgeglichen werden. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl die Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung als auch die Belange des Umweltschutzes, der Versorgungssicherheit und der Daseinsvorsorge zu berücksichtigen und im Rahmen einer Abwägung in Einklang zu bringen. Das Vorhaben dient der Sicherung der wohnortnahen Versorgung in einem wachsenden Ortsteil und trägt damit zur Reduzierung von Kfz-bedingten Fahrten zu weiter entfernten Versorgungsstandorten bei. Gleichzeitig wurden durch die Planung Maßnahmen zum Umweltschutz, zur Eingriffsminderung sowie zur Kompensation von Eingriffen festgesetzt. Demokratische Prozesse führen immer zu einer Abwägung der unterschiedlichen Interessen durch mehrheitliche Beschlüsse gewählter Volksvertreter.
B66	Verkehrser-schließung	Nach vielen Gesprächen mit Anwohner und die Besichtigung vor Ort möchte ich Ihnen mitteilen, dass genanntes Bauvorhaben mit sehr vielen Bedenken behaftet ist. Wenn ich das für mich gedanklich zusammenfasse und sortiere ist eine übergroße Halle mit Parkplätzen – gebaut auf einem aufgeschüttetem Wall - platziert auf einem der letzten Stücke Grün in diesem Ortsteil – ausschließlich zum Zweck ungezügelter Konsums in einer 6 Tage Woche geplant. Irgendwie löst das bei mir keine Freude aus. Ganz im Gegenteil das macht mir Angst. Im Zusammenhang sehe ich dann noch die mögliche Bahnquerung und kann mir vorstellen, welche Verkehrsbelastung sich in den nächsten Jahren anbahnt. Dazu kommt noch die Belastung durch Baufahrzeuge und die damit verbundenen Sicherheitsrisiken für Anwohner, Kinder und Jugendlichen. Herr Martens, es ist wirklich nicht schön mit anzusehen wie Zeuthen Stück für Stück zementiert und versiegelt wird. Bitte nehmen Sie Abstand von diesem Bauvorhaben und	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die geplante Marktgröße entspricht dem aktuellen Standard moderner Nahversorger und berücksichtigt geänderte Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit. Diese erfordern breitere Gänge, großzügige Eingangsbereiche und barrierefreie Kundenführungen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Auch die Sortimentsbreite und Lagerlogistik moderner Märkte machen eine größere Verkaufs- und Nebenfläche notwendig. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung keine Einwände

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		lassen sie den Bürgern die Luft zum Atmen und schaffen Sie eine gesunde und nachhaltige Zukunft für die Kinder!	zur geplanten Gebäudegröße erhoben und sich auf Hinweise zur gestalterischen Einbindung in das Ortsbild konzentriert. Die Dimensionen, Sortiment und Nebenanlagen des geplanten Einzelhandels wurden im Beteiligungsverfahren mit den Vorgaben der Landesplanung und weiteren Behörden abgeglichen. Es wurde der Planung seitens der Fachbehörden zugestimmt. Laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen (2011) scheidet ein Alternativstandort in Miersdorf aufgrund der kleinteiligen Immobilienstruktur aus. Bereits im Städtebaulichen Rahmenplan Miersdorf (März 2013) wurde dies als Hemmnis und Risiko für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs benannt (vgl. Stadt + Handel 2024). Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wurde im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche ausgewiesen. Andere Teilflächen dieser Potenzialfläche („Festwiese“) sind bereits Gegenstand eines weiteren Bebauungsplanverfahrens und stehen daher nicht mehr zur Verfügung. Gemäß dem Einzelhandelskonzept bestehen quantitative Verbesserungspotenziale in der Nahversorgung der Gemeinde Zeuthen (ebd.). Innerhalb der Ortslage Miersdorf sind keine weiteren geeigneten oder verfügbaren Flächen vorhanden. Der geplante Standort ist zentral gelegen und verkehrlich gut erschlossen. Eine Inanspruchnahme unzerschnittener Freiräume wird vermieden. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht. Die Landesstraße L402 wird unabhängig von einer möglichen niveaufreien Bahnquerung eine Landesstraße bleiben und damit – wie auch heute schon – wesentlich dafür bestimmt sein, überörtlichen Verkehr aufzunehmen und abzuleiten. Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die verschiedenen Schutzgüter im Plangebiet untersucht und die anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf diese darlegt. Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Umweltberichts behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und Durchführungsvertrag) gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises DS wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben. Im Laufe des Planverfahrens wurden eine Vielzahl von grünordnerischen Festsetzungen ergänzt: Baumerhalt, Baumanpflanzungen (intern und extern), Erhalt und Aufwertung der Feuchtwiese, planungsrechtliche Sicherung des Waldes, Umsetzung eines Gründaches, Fassadenbegrünung, Nutzung erneuerbarer Energien, externe Ausgleichsmaßnahmen zur Entsieglung, artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen wie Nisthilfen (mehr als gesetzlich gefordert) oder ein Amphibienzaun. In der Umweltplanung gilt ein Verschlechterungsverbot und kein Veränderungsverbot. So kann die Beeinträchtigung von bestimmten umweltrelevanten Aspekten hingenommen werden, wenn diese an anderen Stellen verbessert / ausgeglichen werden. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl die Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung als auch die Belange des Umweltschutzes, der Versorgungssicherheit und der Daseinsvorsorge zu berücksichtigen und im Rahmen einer Abwägung in Einklang zu bringen. Das Vorhaben dient der Sicherung der wohnortnahen Versorgung in einem wachsenden Ortsteil und trägt damit zur Reduzierung von Kfz-bedingten Fahrten zu weiter entfernten Versorgungsstandorten bei. Gleichzeitig wurden durch die Planung Maßnahmen zum Umweltschutz, zur Eingriffsminderung sowie zur Kompensation von Eingriffen festgesetzt.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Demokratische Prozesse führen immer zu einer Abwägung der unterschiedlichen Interessen durch mehrheitliche Beschlüsse gewählter Volksvertreter.
B67.1	Einleitung	Hier äußere ich erneut meine Ablehnung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Ortskern Miersdorf. Im Grund habe ich in meiner vorigen Stellungnahme (vom 31.5.2023) schon alle relevanten Aspekte genannt. Gerne wiederhole ich sie hier, unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse. Ich habe die Gemeindevertretersitzung am 22.07.2025 interessiert verfolgt und durchaus zur Kenntnis genommen, dass es einige Nachbesserungen und Anpassungen des Vorwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 142 „Dorfstraße 8-11“ und der 5. Änderung des Flächennutzungsplans gegeben hat. In Anbetracht des bereits deutlichen Klimawandels, der inzwischen auch Brandenburg erreicht hat, bin ich mit den umfassenden Baumaßnahmen im Miersdorfer Zentrum nicht einverstanden. Diese Verbauung der Natur- und Klimainsel ist in heutiger Zeit einfach nicht mehr zeitgemäß. Man könnte das noch drastischer ausdrücken, worauf ich jedoch verzichten möchte.	Die Stellungnahme bezog sich auf alte Planungsstände und wurden durch vorherige Abwägung und Änderung der Planunterlagen berücksichtigt. Die weiteren einleitenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf genannte inhaltliche Punkte wird im Folgenden eingegangen.
B67.2	BNatSchG	Gesetzliche Einschränkungen, die dem Bauvorhaben entgegenstehen: Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten, der durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesichert werden soll. Konkret zutreffende Aussagen finden sich in Absatz 3 Nummer 5 BNatSchG <i>„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere ... wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt, einschließlich ihrer Stoffumwandlungs- und Bestäubungsleistungen, zu erhalten.“</i> und in Absatz 4 Nummer 2 BNatSchG <i>„Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere ... Vorkommen von Tieren und</i>	Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die verschiedenen Schutzgüter im Plangebiet untersucht und die anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf diese darlegt. Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichts behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und Durchführungsvertrag) gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises DS wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<i>Pflanzen sowie Ausprägungen von Biotopen und Gewässern auch im Hinblick auf ihre Bedeutung für das Natur- und Landschaftserlebnis zu bewahren und zu entwickeln.“</i> Diesen gesetzlichen Vorgaben wird das Bauvorhaben, das so drastische Eingriffe in eine zu schützende Biotopfläche vorsieht, nicht gerecht. Wichtigste Beanstandungen aus klimatechnischer Sicht: - Aufschüttung des tiefer gelegenen Geländes für die Baumaßnahmen – Transport von Unmengen an Erde, Beton etc. und damit Veränderung der (klein-)klimatischen Bedingungen. - Im Zusammenhang mit dem Bau erforderliche Grundwasserabsenkung, deren Auswirkungen auf die umliegenden feuchteren Gebiete und auf die Bebauung im Umfeld nicht vorhersehbar ist. - Damit verbunden: Entfernung des Grundwassers aus dem Gebiet. Heutzutage ist das Ziel bezüglich des Wasserhaushaltes immer wieder eine Wasserrückhaltung in den Landschaften. Es gibt straßenbauliche Maßnahmen, das zu erreichen. Hier soll das Wasser dagegen aus der Landschaft entfernt werden. Es gibt keine Angaben, wohin das Grundwasser geleitet werden soll. In jedem Fall wird die Grundwasserentfernung negative Auswirkungen auf die Umgebung haben. Durch einige Dürrejahre in der kürzlichen Vergangenheit fehlt ohnehin bereits das Grundwasser in unserer Gegend. - Durch Baumaßnahmen – Geländeanhebung, Versiegelung – werden die Niederschläge der immer häufiger zu verzeichnenden Starkregenereignisse nicht mehr abgeleitet werden können. Sie fließen dann oberirdisch die Straßen entlang und überschwemmen die Straßen, laufen in Keller und verursachen weitere Schäden. Die im Baukomplex geplante Tiefgarage wird ebenfalls betroffen sein. - Die tiefe Gründung des Bauwerkes schädigte die zu erhaltenden Teile der Feuchtwiese und führt ganz sicher zu einer schwierigen Bausituation und damit mit großer Wahrscheinlichkeit zu weiteren Maßnahmen im Bauverlauf, die die umliegenden Gebiete beeinträchtigen werden.	Das Themenfeld Artenschutz wurde gemäß den gesetzlichen und fachlichen Anforderungen abgearbeitet und im Ergebnis entstand ein mit der UNB eng abgestimmter Artenschutzfachbeitrag. Darin enthalten ist ein umfangreiches Maßnahmenpaket zum Schutz von Tieren. Eine dauerhafte Vertreibung oder erhebliche Reduzierung des Bestandes von geschützten Arten sind durch die Planung nicht zu erwarten. Als unterstützende Maßnahmen am Standort sind vorgesehen: Dach- und Fassadenbegrünung am Neubau, Entwicklung eines dauerhaften Feuchthabitats im nördlichen Grundstück als Nahrungshabitat, Abzäunung der Wiese als Schutz vor Störungen. Des Weiteren wurden zusätzliche Nist- und Fledermauskästen am Neubau eingeplant. Die Wiese (eigentlich Trittrasen) setzt sich fast ausschließlich aus <i>Poa pratensis</i> (Gewöhnliches Wiesen-Rispengras) und <i>Poa annua</i> (Einjähriges Rispengras) zusammen. Der nördliche Teil des Plangebietes mit dem wertvolleren Biotop, der Feuchtwiese, bleibt vom Bauvorhaben unberührt und wird aufgewertet: Das Biotop war zumindest in 2024 fast dauerhaft ausgetrocknet bzw. war der Wasserstand sehr niedrig. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Biotope keinem Biotopverbund zugeordnet. Der Teil des Plangebietes, der als „Feuchtwiese bezeichnet werden kann, wird nicht überbaut. Es handelt sich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Code 0513111). Durch die teilweise geplante Einleitung von Regenwasser in diesen Bereich kann es seinen ursprünglichen Zustand wieder erlangen. Das Ziel ist die Wiederherstellung der „0513111 Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)“ Der Wasserhaushalt bleibt im Plangebiet erhalten. Es wird kein Regenwasser außerhalb des Plangebietes abgeleitet. Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist ersichtlich, dass der tiefste Punkt des geplanten Baukörpers deutlich über dem Grundwasserspiegel liegen wird. Auch

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			die Baugrube wird dementsprechend das Grundwasser voraussichtlich nicht erreichen und eine Grundwasserabsenkung ist somit nicht zu erwarten. Im Übrigen gelten die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften, wodurch es u.a. während der Bauphase eine geeignete Überwachung des Grundwasserspiegels geben wird, sodass mögliche Schäden vorsorglich vermieden werden sollen. Diese Aspekte sind im Übrigen nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung, sondern werden im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsplanung abschließend bestimmt. Für die Satzungsunterlagen wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das darlegt, wie die im Plangebiet anfallenden Niederschlagsmengen entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben behandelt werden können. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist die Umsetzung des Konzepts im Rahmen eines gesonderten Genehmigungsverfahrens durch die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu konkretisieren. Die Untere Wasserbehörde hat dem Gutachten zugestimmt. Die zusätzliche Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsregelung fachgerecht ermittelt und wird kompensatorisch ausgeglichen. Die Maßnahmenbeschreibung der externen Kompensation für die Bodenversiegelungen ist Teil des Umweltberichtes sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
B67.3	Schutzgut Mensch	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch: - Zunahme des Individual- und Lieferverkehrs in unmittelbarer Nähe zu den Kultur-, Kinder- und Jugendeinrichtungen und der Fläche der Freiwilligen Feuerwehr - Lärm- und Schmutzemissionen während der Bauphase - Verkehrsverdichtung, denn weitere Verkehrsteilnehmer werden durch die neue Einkaufsmöglichkeit herangeholt. - Die Verkehrszunahme führt nicht allein zu zusätzlichen Gefahren, sondern Lärm und Luftverschmutzung in unmittelbarer Nähe der Sozialeinrichtungen.	Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		- Die Flächenversiegelung führt zu einer Verschlechterung des Mikroklimas durch Aufheizung der versiegelten Flächen. Anderenorts werden vorhandene Flächen wieder entsiegelt, aber hier in Zeuthen bauen wir erstmal alles zu!	leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht. Das Landesamt für Umwelt, Abteilung Immissionsschutz, hat in seiner Stellungnahme keine erheblichen Gefahren für Emissionen durch das Vorhaben abseits des Schallschutzes, welches gutachtlich untersucht wurde, geäußert. Im Übrigen gelten für Baumaßnahmen die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften, welche ggf. im Baugenehmigungsverfahren noch präzisiert werden. Für Emissionen von (Bau)Fahrzeugen gelten Abgasnormen oder ähnliches. Diese Aspekte sind im Übrigen nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung. Dem Klimaschutz wird bei der Planung u.a. durch die Verwendung von erneuerbaren Energien, der Vermeidung von zusätzlichen Fahrten (Integration in das Ortszentrum), durch Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumerhalt und -pflanzungen sowie dem Erhalt des lokalen Klimaschutzwaldes Rechnung getragen.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Klima / Luft / Lärm dem Stadtrandklima zugeordnet. Eine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche für das Plangebiet lässt sich aus dem Landschaftsplan nicht ableiten.
B67.4	Nahversorgung	Auswirkungen auf die Versorgungslage: Wird eine neue Verkaufseinrichtung dringend benötigt? In naher Umgebung haben wir recht viele Supermärkte mit einem breiten und unterschiedlichen Angebot der unterschiedlichen Handelsketten. Für die mobilen Kunden sind wir nicht unterversorgt. Die weniger mobilen Kunden finden in der vorhandenen Verkaufseinrichtung alle Dinge des täglichen Bedarfs. Herr der Eigentümer des jetzigen Miersdorfer Edeka-Marktes, droht der Gemeinde, den Kunden und den Gemeindevertretern, dass er den Standort aufgeben wird, wenn er nicht seinen neuen Markt bekommt. Es ist mit großer Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass es einen Nachmieter im vorhandenen Gebäude geben wird. Die Nahversorgung wird also weiterhin gesichert bleiben. Wenn man von einer gesicherten Nahversorgung der Zeuthener Bürger spricht, ist die geplante Fläche von 1700 qm nicht erforderlich. Eher soll hier eine überregionale Einkaufsstätte entstehen, mit allen bereits genannten Nachteilen auf die benachbarten Sozialeinrichtungen und die nachteiligen Umweltauswirkungen. Mein Vorschlag: Gerne einen neuen, großen Edeka – aber nicht an diesem Standort!	Laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen (2011) scheidet ein Alternativstandort in Miersdorf aufgrund der kleinteiligen Immobilienstruktur aus. Bereits im Städtebaulichen Rahmenplan Miersdorf (März 2013) wurde dies als Hemmnis und Risiko für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs benannt (vgl. Stadt + Handel 2024). Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wurde im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche ausgewiesen. Andere Teilflächen dieser Potenzialfläche („Festwiese“) sind bereits Gegenstand eines weiteren Bebauungsplanverfahrens und stehen daher nicht mehr zur Verfügung. Gemäß dem Einzelhandelskonzept bestehen quantitative Verbesserungspotenziale in der Nahversorgung der Gemeinde Zeuthen (ebd.). Innerhalb der Ortslage Miersdorf sind keine weiteren geeigneten oder verfügbaren Flächen vorhanden. Der geplante Standort ist zentral gelegen und verkehrlich gut erschlossen. Eine Inanspruchnahme unzerschnittener Freiräume wird vermieden. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Fragen zur Nachnutzung des bestehenden Marktstandorts sind keine planungsrechtlichen, sondern privatrechtliche Themen, die nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens sind. Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die weitere Nutzung des jetzigen Standortes als Einkaufsmarkt. Dies entscheiden die Eigentümer und eventuelle Mieter. Seit Jahren besteht die Gefahr, dass keine Nachnutzung durch einen Einkaufsmarkt gewährleistet werden kann. Diese Gefahr besteht nach wie vor. Die Gemeindeverwaltung hat die

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Eigentümerin in mehreren Gesprächsrunden versucht zu animieren, Pläne für die Modernisierung und/oder Erweiterung des Standortes bereits zu stellen. Dazu gibt es bis heute keine offizielle Bereitschaft. Für ein rechtliches Einschreiten gegen die Eigentümerin fehlt eine Rechtsgrundlage.
B67.5	Alternativen	Alternativen und Fazit: - Prüfung der vorhandenen Ressourcen an Wohnraum in den Mehrfamilienhäusern am Standort Dorfstraße. Hier sind durchaus nicht alle Wohnungen vermietet. - Bau eines neuen, größeren Supermarktes an einem anderen Standort. Wird das Bauvorhaben nicht wie geplant realisiert ergäbe das die Chance für eine positive Ortsentwicklung mit Zeit und Augenmaß. Hier kann ein neues, attraktives Zentrum für Zeuthen-Miersdorf unter Einbeziehung der Gegebenheiten – zum Beispiel der alten Dorfkirche – entwickelt werden. Denkbar wären ein schattiger Park zur Erholung, ein Ruhepunkt für alle Generationen, ein Spielplatz, vielleicht eine Streuobstwiese unter Erhaltung der prägenden Landschaft und Gehölzstruktur. Auch die Bebauung des Standortes Dorfstraße mit sozial gebundenen Wohnungen und passenden Gewerbeeinrichtungen (zum Beispiel einem Cafe, wie es in der Planung bereits vorgesehen war) als Ersatz für die nicht mehr nutzbaren Wohngebäude in der Dorfstraße wäre denkbar. Ich bin der Meinung, dass alle in der Verantwortung stehen, den künftigen Generationen eine gesunde Umwelt zu hinterlassen. Das erfordert immer wieder ein genaues Nachdenken über die Folgen von weitreichenden Planungen. Diese Verantwortung müssen hier vor Ort in erster Linie der Bürgermeister und die Gemeindevertreter wahrnehmen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die weiteren eingebrachten alternativen Nutzungsvorschläge sind Ideen für Erholungsorte für alle Generationen und können grundsätzlich im gesamten Ortskern Zeuthen-Miersdorf ihren Platz finden. Da für die kombinierte Nutzung durch Einzelhandel und Wohnen komplexe Anforderungen gelten, wurde wie bereits unter vorstehendem Punkt B67.4 beschrieben, eine Alternativenprüfung durchgeführt, die zum Schluss kommt, dass der Standort geeignet ist. Die umliegenden bestehenden Nutzungen und die Auswirkungen wurden in der Planung betrachtet. Insgesamt lässt sich sagen, dass das Einfügen in eine zentrale Ortslage für die verfolgten Planungsziele (Versorgungssicherheit, Wohnen) vorteilhaft ist und Beeinträchtigungen, soweit vorhanden, durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl die Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung als auch die Belange des Umweltschutzes, der Versorgungssicherheit und der Daseinsvorsorge zu berücksichtigen und im Rahmen einer Abwägung in Einklang zu bringen. Das Vorhaben dient der Sicherung der wohnortnahen Versorgung in einem wachsenden Ortsteil und trägt damit zur Reduzierung von Kfz-bedingten Fahrten zu weiter entfernten Versorgungsstandorten bei. Gleichzeitig wurden durch die Planung Maßnahmen zum Umweltschutz, zur Eingriffsminimierung sowie zur Kompensation von Eingriffen festgesetzt.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Demokratische Prozesse führen immer zu einer Abwägung der unterschiedlichen Interessen durch mehrheitliche Beschlüsse gewählter Volksvertreter.
B68.1	Verkehrser-schließung, Unfallrisiko	Wir erheben Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 142 „Dorfanger 8–11“ und die 5. Änderung des Flächennutzungsplans. 1. Verkehr und Sicherheit für Kinder und Senior: innen Unsere Kinder besuchen regelmäßig die Einrichtungen im Ortskern – Kitas, Schule, Bibliothek und Jugendklub. Gleichzeitig nutzen viele Seniorinnen und Senioren die Wege rund um den Dorfanger zu Fuß. Ein zusätzlicher großflächiger Supermarkt würde den Autoverkehr erheblich erhöhen, insbesondere durch den Lieferverkehr. Die engen Straßen um die historische Dorfkirche sind für große LKWs ungeeignet. Damit steigt die Unfallgefahr spürbar – für Kinder ebenso wie für ältere Menschen. Die Landesstraße L402 wurde zwar vor wenigen Jahren saniert, ist jedoch nicht für ein stark erhöhtes Verkehrsaufkommen ausgelegt. Zwar sollen am neuen Supermarkt Parkflächen entstehen, doch gerade der Lieferverkehr stellt ein erhebliches Problem dar: Aufgrund der Einbahnstraßenregelung rund um die Dorfkirche können LKWs die Supermarkteinfahrt nicht immer direkt ansteuern. Sie müssten in engen Straßen um die Kirche herumfahren. Dort ist aber nicht genug Platz für den großen Wenderadius eines LKWs. Dies führt zu riskanten Fahrmanövern, blockierten Straßen und einer erheblichen Unfallgefahr – insbesondere für Kinder und Seniorinnen und Senioren, die diese Wege täglich nutzen.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
B68.2	Bildungszentrum	2. Bildungszentrum statt Einkaufszentrum Der Ortskern hat sich in den letzten Jahren zu einem Bildungszentrum entwickelt: Kitas, Schule, Jugendklub und Bibliothek prägen das Bild. Diesen positiven Entwicklungen widerspricht die Ansiedlung eines großflächigen Versorgungsmarktes. Statt Bildung und Begegnung drohen mehr Verkehr, Lärm und ein Baukörper, der nicht zum gewachsenen Charakter des Dorfgangers passt.	Die umliegenden bestehenden Nutzungen und die Auswirkungen wurden in der Planung betrachtet. Insgesamt lässt sich sagen, dass das Einfügen in eine zentrale Ortslage für die verfolgten Planungsziele (Versorgungssicherheit, Wohnen) vorteilhaft ist und Beeinträchtigungen, soweit vorhanden, durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden. Die geplante Marktgröße entspricht dem aktuellen Standard moderner Nahversorger und berücksichtigt geänderte Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit. Diese erfordern breitere Gänge, großzügige Eingangsbereiche und barrierefreie Kundenführungen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Auch die Sortimentsbreite und Lagerlogistik moderner Märkte machen eine größere Verkaufs- und Nebenfläche notwendig. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung Hinweise gegeben, die zu einer mit dem Ortsbild und dem nahegelegenen Baudenkmal (Dorfkirche) verträglichen Gestaltung beitragen. Diese Hinweise werden in den Satzungsunterlagen umgesetzt, um eine an die ortsübliche Bebauung angepasste Kubatur zu gewährleisten, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt. Laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen (2011) scheidet ein Alternativstandort in Miersdorf aufgrund der kleinteiligen Immobilienstruktur aus. Bereits im Städtebaulichen Rahmenplan Miersdorf (März 2013) wurde dies als Hemmnis und Risiko für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs benannt (vgl. Stadt + Handel 2024). Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wurde im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche ausgewiesen. Andere Teilflächen dieser Potenzialfläche („Festwiese“) sind bereits Gegenstand eines weiteren

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Bebauungsplanverfahrens und stehen daher nicht mehr zur Verfügung. Gemäß dem Einzelhandelskonzept bestehen quantitative Verbesserungspotenziale in der Nahversorgung der Gemeinde Zeuthen (ebd.). Innerhalb der Ortslage Miersdorf sind keine weiteren geeigneten oder verfügbaren Flächen vorhanden. Der geplante Standort ist zentral gelegen und verkehrlich gut erschlossen. Eine Inanspruchnahme unzerschnittener Freiräume wird vermieden. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Eine schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt, deren Ergebnisse und Maßnahmen in die Planung eingeflossen sind. Die Anlieferung ist über einen definierten Bereich eingehaust geregelt. Für nächtliche oder randzeitliche Anlieferungen gelten die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte der TA Lärm, die im weiteren Verfahren zu beachten sind. Eine vollständige Kontrolle der Umsetzung der in der schalltechnischen Untersuchung und in den Satzungsunterlagen eingeflossenen Maßgaben erfolgt im Genehmigungsverfahren durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde.
B68.3	Umweltschutz, Feuchtwiese	3. Schutz der letzten Feuchtwiese Das Bauvorhaben betrifft die letzte Feuchtwiese im Ort, die ökologisch von hoher Bedeutung ist. Feuchtwiesen sind wertvolle Lebensräume und Rückzugsorte für viele bedrohte Tier- und Pflanzenarten. Zudem wirken sie wie natürliche Wasserspeicher, helfen bei Starkregenereignissen und tragen zum Klimaschutz bei. Der NABU hat die Schutzwürdigkeit dieser Fläche in einer Stellungnahme deutlich hervorgehoben (siehe: https://naburv-dahmeland.jimdo.free.com/naturschutz-fachgruppen/beteiligungen-stellungnahmen/).	Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die verschiedenen Schutzgüter im Plangebiet untersucht und die anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf diese darlegt. Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichts behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und Durchführungsvertrag) gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises DS wurde im

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben. Die Wiese (eigentlich Trittrasen) setzt sich fast ausschließlich aus <i>Poa pratensis</i> (Gewöhnliches Wiesen-Rispengras) und <i>Poa annua</i> (Einjähriges Rispengras) zusammen. Der nördliche Teil des Plangebietes mit dem wertvolleren Biotop, der Feuchtwiese, bleibt vom Bauvorhaben unberührt und wird aufgewertet: Das Biotop war zumindest in 2024 fast dauerhaft ausgetrocknet bzw. war der Wasserstand sehr niedrig. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Biotope keinem Biotopverbund zugeordnet. Der Teil des Plangebietes, der als „Feuchtwiese bezeichnet werden kann, wird nicht überbaut. Es handelt sich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Code 0513111). Durch die teilweise geplante Einleitung von Regenwasser in diesen Bereich kann es seinen ursprünglichen Zustand wieder erlangen. Das Ziel ist die Wiederherstellung der „0513111 Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)“ Das Themenfeld Artenschutz wurde gemäß den gesetzlichen und fachlichen Anforderungen abgearbeitet und im Ergebnis entstand ein mit der UNB eng abgestimmter Artenschutzfachbeitrag. Darin enthalten ist ein umfangreiches Maßnahmenpaket zum Schutz von Tieren. Eine dauerhafte Vertreibung oder erhebliche Reduzierung des Bestandes von geschützten Arten sind durch die Planung nicht zu erwarten. Als unterstützende Maßnahmen am Standort sind vorgesehen: Dach- und Fassadenbegrünung am Neubau, Entwicklung eines dauerhaften Feuchthabitats im nördlichen Grundstück als Nahrungshabitat, Abzäunung der Wiese als Schutz vor Störungen. Des Weiteren wurden zusätzliche Nist- und Fledermauskästen am Neubau eingeplant. Der Wasserhaushalt bleibt im Plangebiet erhalten. Es wird kein Regenwasser außerhalb des Plangebietes abgeleitet. Für die Satzungsunterlagen wurde ein

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Entwässerungskonzept erstellt, das darlegt, wie die im Plangebiet anfallenden Niederschlagsmengen entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben behandelt werden können. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist die Umsetzung des Konzepts im Rahmen eines gesonderten Genehmigungsverfahrens durch die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu konkretisieren. Die Untere Wasserbehörde hat dem Gutachten zugestimmt. Im Laufe des Planverfahrens wurden eine Vielzahl von grünordnerischen Festsetzungen ergänzt: Baumerhalt, Baumanpflanzungen (intern und extern), Erhalt und Aufwertung der Feuchtwiese, planungsrechtliche Sicherung des Waldes, Umsetzung eines Gründaches, Fassadenbegrünung, Nutzung erneuerbarer Energien, externe Ausgleichsmaßnahmen zur Entsieglung, artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen wie Nisthilfen (mehr als gesetzlich gefordert) oder ein Amphibienzaun. In der Umweltplanung gilt ein Verschlechterungsverbot und kein Veränderungsverbot. So kann die Beeinträchtigung von bestimmten umweltrelevanten Aspekten hingenommen werden, wenn diese an anderen Stellen verbessert / ausgeglichen werden.
B68.4	Dorfkirche	4. Gefährdung der historischen Dorfkirche Auch die Dorfkirche in Zeuthen ist ein erhaltenswertes Kulturdenkmal. Zusätzlicher Lieferverkehr birgt die Gefahr von Erschütterungsschäden an der Bausubstanz. In anderen Orten, wie etwa in Brandenburg an der Havel, haben wir gesehen, dass historische Bauwerke durch Verkehr erheblich in Mitleidenschaft gezogen werden können.	Das Landesamt für Umwelt, Abteilung Immissionsschutz, hat in seiner Stellungnahme keine erheblichen Gefahren für Emissionen (wie Erschütterungen) durch das Vorhaben abseits des Schallschutzes, welches gutachtlich untersucht wurde, geäußert. Im Übrigen gelten die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften, welche ggf. im Baugenehmigungsverfahren noch präzisiert werden. Für Emissionen von Fahrzeugen gelten Normen oder ähnliches. Diese Aspekte sind im Übrigen nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung.
B68.5	Rechtliche Aspekte	5. Rechtliche Aspekte Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei Bauleitplanungen die Belange von Umwelt- und Naturschutz zu berücksichtigen. Feuchtwiesen sind nach § 30	Die abschließenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da die inhaltlich genannten Punkte zur Feuchtwiese und zur fachgerechten Abwägung dieses und der weiteren

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützte Biotope. Zudem verpflichtet § 1a BauGB zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Das Vorhaben widerspricht diesen gesetzlichen Vorgaben deutlich. Fazit: Wir fordern die Gemeindevertretung auf, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 142 sowie die 5. Änderung des Flächennutzungsplans abzulehnen. Der Ortskern soll als Bildungs- und Begegnungsort gestärkt und die ökologisch wertvolle Feuchtwiese dauerhaft erhalten bleiben.	Schutzgüter (u.a. Boden) im Umweltbericht in der voranstehenden Sachaufklärung beantwortet wurden, wird folgend lediglich ergänzend auf das Schutzgut Boden eingegangen. Die zusätzliche Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsregelung fachgerecht ermittelt und wird kompensatorisch ausgeglichen. Die Maßnahmenbeschreibung der externen Kompensation für die Bodenversiegelungen ist Teil des Umweltberichtes sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl die Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung als auch die Belange des Umweltschutzes, der Versorgungssicherheit und der Daseinsvorsorge zu berücksichtigen und im Rahmen einer Abwägung in Einklang zu bringen. Das Vorhaben dient der Sicherung der wohnortnahen Versorgung in einem wachsenden Ortsteil und trägt damit zur Reduzierung von Kfz-bedingten Fahrten zu weiter entfernten Versorgungsstandorten bei. Gleichzeitig wurden durch die Planung Maßnahmen zum Umweltschutz, zur Eingriffsminimierung sowie zur Kompensation von Eingriffen festgesetzt. Demokratische Prozesse führen immer zu einer Abwägung der unterschiedlichen Interessen durch mehrheitliche Beschlüsse gewählter Volksvertreter.
B69.1	Umweltschutz	Seit bekannt werden der Bebauungsplanung sträuben sich mir die Haare über das gesamte Verfahren, den Plan und seinen Ablauf. Genau wie im Zeuthener Winkel wird eine intakte Wiese/Ökologischer Raum/Biotop zerstört, welcher an anderer Stelle versucht wird zu erhalten oder neu zu erschaffen für Unmengen an Geldern (Bsp. Projekt Blühwiese). Es scheint, als wären Alternativen nicht geprüft worden, sondern aus dem Bauch heraus ein Vorschlag (einfache Lösung) eingebracht worden, ohne zu überlegen. Wo ist das Interesse am Erhalt des noch "grünen" Zeuthen und wo ist die neue Klimabeauftragte in diesem Fall tätig geworden? Ist es zu mühsam und umständlich für Edeka die vorhandenen Flächen sinnvoll umzugestalten	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die verschiedenen Schutzgüter im Plangebiet untersucht und die anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf diese darlegt. Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichtes behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		und eine intensive Kommunikation mit den ausländischen Eigentümern dazu selbst zu führen, wurden Bemühungen nachgewiesen? Bereits 2023 gab es eine Unterschriftensammlung der NABU über openPetition gegen die Bebauung mit über 500 Unterschriften, ich hoffe diese sind nicht vergessen und irgendwo abgelegt worden. Ich bin weiterhin entschieden gegen die Bebauung der o.g. Fläche aus vielen Gründen: - letzte größere unbebaute Wiesenfläche muss als Lebensraum für Mensch und Tier erhalten werden - eine schützenswerte Feuchtwiese mit diversen Tier- und Pflanzenarten kann so nie wieder erschaffen werden	vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und Durchführungsvertrag) gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises DS wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben. Die Wiese (eigentlich Trittrasen) setzt sich fast ausschließlich aus Poa pratensis (Gewöhnliches Wiesen-Rispengras) und Poa annua (Einjähriges Rispengras) zusammen. Der nördliche Teil des Plangebietes mit dem wertvolleren Biotop, der Feuchtwiese, bleibt vom Bauvorhaben unberührt und wird aufgewertet: Das Biotop war zumindest in 2024 fast dauerhaft ausgetrocknet bzw. war der Wasserstand sehr niedrig. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Biotope keinem Biotopverbund zugeordnet. Der Teil des Plangebietes, der als „Feuchtwiese bezeichnet werden kann, wird nicht überbaut. Es handelt sich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Code 0513111). Durch die teilweise geplante Einleitung von Regenwasser in diesen Bereich kann es seinen ursprünglichen Zustand wieder erlangen. Das Ziel ist die Wiederherstellung der „0513111 Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)“ Das Themenfeld Artenschutz wurde gemäß den gesetzlichen und fachlichen Anforderungen abgearbeitet und im Ergebnis entstand ein mit der UNB eng abgestimmter Artenschutzfachbeitrag. Darin enthalten ist ein umfangreiches Maßnahmenpaket zum Schutz von Tieren. Eine dauerhafte Vertreibung oder erhebliche Reduzierung des Bestandes von geschützten Arten sind durch die Planung nicht zu erwarten. Als unterstützende Maßnahmen am Standort sind vorgesehen: Dach- und Fassadenbegrünung am Neubau, Entwicklung eines dauerhaften Feuchthabitats im nördlichen Grundstück als Nahrungshabitat, Abzäunung der Wiese als Schutz vor Störungen. Des Weiteren wurden zusätzliche Nist- und Fledermauskästen am Neubau eingeplant.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Dem Klimaschutz wird bei der Planung u.a. durch die Verwendung von erneuerbaren Energien, der Vermeidung von zusätzlichen Fahrten (Integration in das Ortszentrum), durch Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumerhalt und -pflanzungen sowie dem Erhalt des lokalen Klimaschutzwaldes Rechnung getragen. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Klima / Luft / Lärm dem Stadtrandklima zugeordnet. Eine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche für das Plangebiet lässt sich aus dem Landschaftsplan nicht ableiten. Im Laufe des Planverfahrens wurden eine Vielzahl von grünordnerischen Festsetzungen ergänzt: Baumerhalt, Baumanpflanzungen (intern und extern), Erhalt und Aufwertung der Feuchtwiese, planungsrechtliche Sicherung des Waldes, Umsetzung eines Gründaches, Fassadenbegrünung, Nutzung erneuerbarer Energien, externe Ausgleichsmaßnahmen zur Entsieglung, artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen wie Nisthilfen (mehr als gesetzlich gefordert) oder ein Amphibienzaun. In der Umweltplanung gilt ein Verschlechterungsverbot und kein Veränderungsverbot. So kann die Beeinträchtigung von bestimmten umweltrelevanten Aspekten hingenommen werden, wenn diese an anderen Stellen verbessert / ausgeglichen werden. Laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen (2011) scheidet ein Alternativstandort in Miersdorf aufgrund der kleinteiligen Immobilienstruktur aus. Bereits im Städtebaulichen Rahmenplan Miersdorf (März 2013) wurde dies als Hemmnis und Risiko für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs benannt (vgl. Stadt + Handel 2024). Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wurde im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche ausgewiesen. Andere Teilflächen dieser Potenzialfläche („Festwiese“) sind bereits Gegenstand eines weiteren Bebauungsplanverfahrens und stehen daher nicht mehr zur Verfügung. Gemäß dem Einzelhandelskonzept bestehen quantitative Verbesserungspotenziale in der Nahversorgung der

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Gemeinde Zeuthen (ebd.). Innerhalb der Ortslage Miersdorf sind keine weiteren geeigneten oder verfügbaren Flächen vorhanden. Der geplante Standort ist zentral gelegen und verkehrlich gut erschlossen. Eine Inanspruchnahme unzerschnittener Freiräume wird vermieden. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die weitere Nutzung des jetzigen Standortes als Einkaufsmarkt. Dies entscheiden die Eigentümer und eventuelle Mieter. Seit Jahren besteht die Gefahr, dass keine Nachnutzung durch einen Einkaufsmarkt gewährleistet werden kann. Diese Gefahr besteht nach wie vor. Die Gemeindeverwaltung hat die Eigentümerin in mehreren Gesprächsrunden versucht zu animieren, Pläne für die Modernisierung und/oder Erweiterung des Standortes bereits zu stellen. Dazu gibt es bis heute keine offizielle Bereitschaft. Für ein rechtliches Einschreiten gegen die Eigentümerin fehlt eine Rechtsgrundlage.
B69.2	Nutzungen	- es ist eine Spielwiese für Kinder und Abenteuergebiet - Lagerplatz des Zirkus	Die Feuchtwiese und der Wald (sowie angrenzende Grünflächen) bleiben erhalten. Das baufällige Gebäude darf nicht als Abenteuerspielplatz dienen. Für den Zirkus an diesem Standort wird nach Alternativen gesucht.
B69.3	Wasserhaltung	- sie ist wichtig zur Wasserhaltung vor Ort und zur Neubildung von Grundwasser sowie zur Wasseraufnahme bei Starkregen	Der Wasserhaushalt bleibt im Plangebiet erhalten. Es wird kein Regenwasser außerhalb des Plangebietes abgeleitet. Die Wasserhaltung wird durch eine Ökologische Baubegleitung überwacht, die bei Anzeichen von Trockenheit an Pflanzen / Biotopen eine Bewässerung einleiten wird. Für die Satzungsunterlagen wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das darlegt, wie die im Plangebiet anfallenden Niederschlagsmengen entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben behandelt werden können. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist die

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Umsetzung des Konzepts im Rahmen eines gesonderten Genehmigungsverfahrens durch die Einholung einer was-serrechtlichen Erlaubnis zu konkretisieren. Die Untere Wasserbehörde hat dem Gutachten zugestimmt. Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist ersichtlich, dass der tiefste Punkt des geplanten Baukörpers deutlich über dem Grundwasserspiegel liegen wird. Auch die Baugrube wird dementsprechend das Grundwasser voraussichtlich nicht erreichen und eine Grundwasserabsenkung ist somit nicht zu erwarten. Im Übrigen gelten die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften, wodurch es u.a. während der Bauphase eine geeignete Überwachung des Grundwasserspiegels geben wird, sodass mögliche Schäden vorsorglich vermieden werden sollen. Diese Aspekte sind im Übrigen nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung, sondern werden im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsplanung abschließend bestimmt.
B69.4	Verkehrser-schließung, Unfallrisiko	- es kommt zur Verschärfung der gefährlichen Verkehrssituation zwischen den Kitas durch den Edekaneubau	Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht.
B69.5	Umweltschutz	- Grünflächen müssen vor allem im städtischen Raum erhalten bleiben (Naherholung) und für unsere Kinder und weiteren Generationen bewahrt werden - der Klimawandel darf durch Versiegelung von Flächen und Lebensraumzerstörung nicht vorangetrieben werden, Erhalt von Wiesen und Bäumen ist von höchster Priorität und sollte fest in der Städteplanung verankert sein.	Die Feuchtwiese und der Wald (sowie angrenzende Grünflächen) bleiben erhalten. Vgl. 69.1 Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl die Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung als auch die Belange des Umweltschutzes, der Versorgungssicherheit und der Daseinsvorsorge zu berücksichtigen und im Rahmen einer Abwägung in Einklang zu bringen. Das Vorhaben dient der Sicherung der wohnortnahen Versorgung in einem wachsenden Ortsteil und trägt damit zur Reduzierung von Kfz-bedingten Fahrten zu weiter entfernten Versorgungsstandorten bei. Gleichzeitig wurden durch die Planung Maßnahmen zum Umweltschutz, zur Eingriffsminderung sowie zur Kompensation von Eingriffen festgesetzt. Demokratische Prozesse führen immer zu einer Abwägung der unterschiedlichen Interessen durch mehrheitliche Beschlüsse gewählter Volksvertreter.
B70	Modernisierung	Lasst uns gemeinsam über unsere Zukunft und die unserer Kinder und Enkelkinder beraten, über einen Marktplatz für die Zukunft: gemeinsam für Nachhaltigkeit, Nahversorgung und Verantwortung !	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Beteiligung nach §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Wir stehen heute in Miersdorf an einem Punkt, der größer ist als jede Baufrage. Es geht um die Frage, wie wir in Zeiten der ökologischen Krise leben, einkaufen, wirtschaften und miteinander Verantwortung tragen wollen. Genau deshalb rufen wir auf – nicht zu einem weiteren Hinterzimmergespräch, nicht zu einem Aktenstapel in der Amtsstube, sondern zu einem großen offenen Zusammenkommen: ein Forum, ein Maidan, eine Agora. All diese Begriffe stehen für ein und dasselbe: Orte, an denen Menschen im Kreis zusammenkommen, um offen, gleichberechtigt und ehrlich über das Richtige zu beraten. Und wenn wir in diesem Text von „wir“ sprechen, dann ist das kein selbstverliebtes „wir“, das anderen ihr Konsumverhalten vorschreiben oder prinzipiell etwas verhindern will. Nein, es ist das Wir von echten Miersdorfer Herzen, von Bürgerinnen und Bürgern, Nachbarinnen und Nachbarn, Engagierten und Skeptiker, die verstanden haben: Der geplante EDEKA-2-Neubau auf der grünen Wiese ist ein Irrweg. Dieses Wir meint alle, die sich Sorgen machen um erhöhten Verkehr, zunehmenden Sicherheitsrisiko für Familien und Kinder der benachbarten 4 Kitas und den Jugendclub, zunehmenden Lärm und damit Entwertung unseres geliebten Dorfkerns, um Natur, Klimaanpassung, Lebensqualität und Generationen-Gerechtigkeit – und die wissen, dass es auch anders gehen kann - mit allseits gewünschter Nahversorgung im Ortskern. Seit Monaten und Jahren wird den Bürgerinnen und Bürgern erzählt, der bestehende Edeka-Markt in der Dorfstraße 14 könne nicht modernisiert oder erweitert werden. Dieses angeblich „unumstößliche Argument“ diene als Rechtfertigung für den Neubau – mit all den bekannten Folgen: zusätzliche Versiegelung auf über 1 ha bisher unversiegelter, naturnaher Fläche an diesem engen Knotenpunkt im Anger (wo Stau vorprogrammiert ist), Landschafts- und Ortsbildzerstörung, Klima- und Immissionsbelastung. Doch nun wissen wir: Die Eigentümergesellschaft hat offenbar sehr wohl Bereitschaft signalisiert, den bestehenden Markt zu modernisieren und Pachtverträge zu verlängern, und auch anderen Edeka-Betreibern den Weg zu ebnen. Das bedeutet: Die zentrale Begründung für den Neubau ist hinfällig und das Vorhaben weder alternativlos noch im überwiegenden öffentlichen Interesse, da die Versorgungsinfrastruktur nach wie vor besteht und funktional ist, bzw. entsprechend erweitert werden kann (nur eben ggf. mit einem anderen Betreiber). Diese Fakten müssen durch die Eigentümerin der Dorfstraße 14 selbst in einem öffentlichen Ausschuss aus erster Hand verifiziert werden - und Sie, lieber Herr Bürgermeister, liebe GemeindevertreterInnen sollten sich dafür tunlichst einsetzen, um unsere demokratischen Grundmanifeste zu leben. Was sonst bleibe, wäre fehlendes Vertrauen, zunehmende Politikverdrossenheit und der dann bestätigte Eindruck, dass Profitinteressen und	öffentlicher Belange, kurz „TÖB“ und öffentliche Auslegung) wird den sog. „TÖB“ und der allgemeinen Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, zur Planung und den damit einhergehenden zu erwartenden Auswirkungen Stellung zu nehmen. Aus diesem Grund wird in der folgenden Sachaufklärung nicht auf den Aufruf zum „offenen Zusammenkommen“ eingegangen, da dies nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist. Auf die eingeworfenen Schlagworte, die als Einwände zur Planung identifiziert wurden, wird im Folgenden eingegangen: Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Bequemlichkeiten über Gemeinwohl, Generationengerechtigkeit und Natur gestellt werden. Lasst uns deshalb auf dem Parkplatz des jetzigen EDEKA-Marktes in Miersdorf zeitnah zusammenkommen: Bürgermeister, Bürgerinnen und Bürger, die Gemeindevertretung, die Mieter des Marktes, Vertreter des Nachhaltigkeitsmanagements von EDEKA, ... Hier, auf fast 7.000 Quadratmetern bereits weitestgehend versiegelter Grundstücksfläche, von denen bisher gerade einmal ca. 1.800 m² mit Gebäuden (davon 1.100 m² in Nutzung für den bisherigen Edeka-Markt) bebaut sind, liegt der Schlüssel für ein anderes Denken. Statt riesiger zusätzlicher Betonflächen für Verbrennerautos, statt neuer Parkplatz-Hitzeinseln (wo doch viele Parkplätze aktuell in der Dorfstraße 14 ungenutzt dastehen), können hier schon morgen nachhaltige Ideen wachsen – für neue Formen gemeinschaftlichen Lebens und Gestaltens gemeinsam mit den Kitas, dem Jugendclub, dem Seniorenstift, für einen Marktplatz, der nicht zerstört, sondern allen nützt, für sportliche Aktivitäten, für einige Ideen mehr... Wir fordern und wünschen: Kein überflüssiger Neubau auf der grünen Wiese, den sich unsere Zeit nicht mehr leisten kann. Keine überdimensionierten neuen Einkaufsstädten, die auch dem guten Gewissen jener widersprechen, die dort einkaufen und gleichzeitig berechnete Sorge vor dem Klimawandel und den Lebensverhältnissen für unsere Kinder und Enkelkinder haben. Darum sagen wir mit klarer, aber auch mit bewusster und identitätsstiftender Stimme: NEIN! So geht es nicht weiter. Wir brauchen nicht noch höhere Hallen und größere Parkflächen, sondern kreative, multifunktionale Ideen für Bestandsgebäude, Wertschätzung für unsere letzten Freiflächen, Bescheidenheit, Demut und wahre Nachhaltigkeit für unsere gemeinsame Ortsentwicklung. Und genau darum schlagen wir vor: Lasst uns diesen Ort neu denken, gemeinsam, ehrlich, mit Wärme im Herzen, mit funktionalen Ideen und mit der Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen. Lasst uns ein Miersdorfer Forum schaffen, das niemandem und auch der Natur nicht schadet, sondern alle einlädt, teilzuhaben. Ein Marktplatz und Café (in welcher Form auch immer) für die Zukunft – nicht nur für Waren, sondern für das Leben - sowie Erhaltung und Modernisierung des bisherigen Marktes in der Dorfstraße 14.	gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht. Eine schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt, deren Ergebnisse und Maßnahmen in die Planung eingeflossen sind. Die Anlieferung ist über einen definierten Bereich eingehaust geregelt. Für nächtliche oder randzeitliche Anlieferungen gelten die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte der TA Lärm, die im weiteren Verfahren zu beachten sind. Eine vollständige Kontrolle der Umsetzung der in der schalltechnischen Untersuchung und in den Satzungsunterlagen eingeflossenen Maßgaben erfolgt im Genehmigungsverfahren durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde. Die geplante Marktgröße entspricht dem aktuellen Standard moderner Nahversorger und berücksichtigt geänderte Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit. Diese erfordern breitere Gänge, großzügige Eingangsbereiche und barrierefreie Kundenführungen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Auch die Sortimentsbreite und Lagerlogistik moderner Märkte machen eine größere Verkaufs- und Nebenfläche notwendig. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung keine Einwände zur geplanten Gebäudegröße erhoben und sich auf

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Hinweise zur gestalterischen Einbindung in das Ortsbild konzentriert. Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die weitere Nutzung des jetzigen Standortes als Einkaufsmarkt. Dies entscheiden die Eigentümer und eventuelle Mieter. Seit Jahren besteht die Gefahr, dass keine Nachnutzung durch einen Einkaufsmarkt gewährleistet werden kann. Diese Gefahr besteht nach wie vor. Die Gemeindeverwaltung hat die Eigentümerin in mehreren Gesprächsrunden versucht zu animieren, Pläne für die Modernisierung und/oder Erweiterung des Standortes bereits zu stellen. Dazu gibt es bis heute keine offizielle Bereitschaft. Für ein rechtliches Einschreiten gegen die Eigentümerin fehlt eine Rechtsgrundlage. Laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen (2011) scheidet ein Alternativstandort in Miersdorf aufgrund der kleinteiligen Immobilienstruktur aus. Bereits im Städtebaulichen Rahmenplan Miersdorf (März 2013) wurde dies als Hemmnis und Risiko für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs benannt (vgl. Stadt + Handel 2024). Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wurde im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche ausgewiesen. Andere Teilflächen dieser Potenzialfläche („Festwiese“) sind bereits Gegenstand eines weiteren Bebauungsplanverfahrens und stehen daher nicht mehr zur Verfügung. Gemäß dem Einzelhandelskonzept bestehen quantitative Verbesserungspotenziale in der Nahversorgung der Gemeinde Zeuthen (ebd.). Innerhalb der Ortslage Miersdorf sind keine weiteren geeigneten oder verfügbaren Flächen vorhanden. Der geplante Standort ist zentral gelegen und verkehrlich gut erschlossen. Eine Inanspruchnahme unzerschnittener Freiräume wird vermieden. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die verschiedenen Schutzgüter im Plangebiet untersucht und die anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf diese darlegt. Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichts behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und Durchführungsvertrag) gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises DS wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben. Die Wiese (eigentlich Trittrasen) setzt sich fast ausschließlich aus <i>Poa pratensis</i> (Gewöhnliches Wiesen-Rispengras) und <i>Poa annua</i> (Einjähriges Rispengras) zusammen. Der nördliche Teil des Plangebietes mit dem wertvolleren Biotop, der Feuchtwiese, bleibt vom Bauvorhaben unberührt und wird aufgewertet: Das Biotop war zumindest in 2024 fast dauerhaft ausgetrocknet bzw. war der Wasserstand sehr niedrig. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Biotope keinem Biotopverbund zugeordnet. Der Teil des Plangebietes, der als „Feuchtwiese bezeichnet werden kann, wird nicht überbaut. Es handelt sich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Code 0513111). Durch die teilweise geplante Einleitung von Regenwasser in diesen Bereich kann es seinen ursprünglichen Zustand wieder erlangen. Das Ziel ist die Wiederherstellung der „0513111 Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)“ Im Laufe des Planverfahrens wurden eine Vielzahl von grünordnerischen Festsetzungen ergänzt: Baumerhalt, Baumanpflanzungen (intern und extern), Erhalt und Aufwertung der Feuchtwiese, planungsrechtliche Sicherung des Waldes, Umsetzung eines Gründaches,

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Fassadenbegrünung, Nutzung erneuerbarer Energien, externe Ausgleichsmaßnahmen zur Entsiegelung, artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen wie Nisthilfen (mehr als gesetzlich gefordert) oder ein Amphibienzaun. In der Umweltplanung gilt ein Verschlechterungsverbot und kein Veränderungsverbot. So kann die Beeinträchtigung von bestimmten umweltrelevanten Aspekten hingenommen werden, wenn diese an anderen Stellen verbessert / ausgeglichen werden. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl die Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung als auch die Belange des Umweltschutzes, der Versorgungssicherheit und der Daseinsvorsorge zu berücksichtigen und im Rahmen einer Abwägung in Einklang zu bringen. Das Vorhaben dient der Sicherung der wohnortnahen Versorgung in einem wachsenden Ortsteil und trägt damit zur Reduzierung von Kfz-bedingten Fahrten zu weiter entfernten Versorgungsstandorten bei. Gleichzeitig wurden durch die Planung Maßnahmen zum Umweltschutz, zur Eingriffsminderung sowie zur Kompensation von Eingriffen festgesetzt. Demokratische Prozesse führen immer zu einer Abwägung der unterschiedlichen Interessen durch mehrheitliche Beschlüsse gewählter Volksvertreter.
B71.1	Nahversorgung	Ich spreche mich hiermit ausdrücklich gegen das Bauvorhaben aus. Das Bauvorhaben geht über die Ansprüche einer angemessenen Nahversorgung für den Ortsteil Miersdorf weit hinaus. Es ist durch seine Verkaufsfläche und die Nebenanlagen offensichtlich auf die Erschließung weiterer Kundengruppen, auch aus Nachbarkommunen ausgelegt und wird zusätzlichen motorisierten Verkehr verursachen, der aus Gründen u.a. der menschlichen Gesundheit und Sicherheit für Familien abzulehnen ist.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen (2011) scheidet ein Alternativstandort in Miersdorf aufgrund der kleinteiligen Immobilienstruktur aus. Bereits im Städtebaulichen Rahmenplan Miersdorf (März 2013) wurde dies als Hemmnis und Risiko für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs benannt (vgl. Stadt + Handel 2024). Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wurde im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche ausgewiesen. Andere Teilflächen dieser Potenzialfläche („Festwiese“) sind bereits Gegenstand eines weiteren Bebauungsplanverfahrens und stehen daher nicht mehr zur Verfügung.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Gemäß dem Einzelhandelskonzept bestehen quantitative Verbesserungspotenziale in der Nahversorgung der Gemeinde Zeuthen (ebd.). Innerhalb der Ortslage Miersdorf sind keine weiteren geeigneten oder verfügbaren Flächen vorhanden. Der geplante Standort ist zentral gelegen und verkehrlich gut erschlossen. Eine Inanspruchnahme unzerschnittener Freiräume wird vermieden. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
B71.2	Nutzungen	Das Bauvorhaben wird mitten in einen sozialen und kulturellen Schwerpunkt im Ortsteil Miersdorf hineingeplant. Es befinden sich vier Kitas, eine Bibliothek, der Jugendclub, die freiwillige Feuerwehr, ein Spielplatz und die Festwiese Miersdorf in unmittelbarer Nähe.	Die umliegenden bestehenden Nutzungen und die Auswirkungen wurden in der Planung betrachtet. Insgesamt lässt sich sagen, dass das Einfügen in eine zentrale Ortslage für die verfolgten Planungsziele (Versorgungssicherheit, Wohnen) vorteilhaft ist und Beeinträchtigungen, soweit vorhanden, durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden.
B71.3	Unfallrisiko	Der Bereich um den Dorfanger an der Kirche ist zur Lärminderung und zur Sicherheit für die 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 sowie z.B. Feinstaubimmissionen für alle verstärken. Auch der Verkehrsweg der Grundschüler aus unserem Wohngebiet wird gekreuzt und die Unfallwahrscheinlichkeit wird sich erhöhen.	Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht.
B71.4	Versiegelung	Ein anderer Aspekt ist die großflächige Versiegelung des Areals. In Zeiten des Klimawandels wird überall davon geredet, versiegelte Flächen wieder zu öffnen. Seitens des Vorhabenträgers wird nicht ausreichend dargelegt, wie die mit dem Bauvorhaben einhergehende Zerstörung des Schutzgutes Boden vor Ort begrenzt werden kann. Im Rahmen der Vorbereitungen auf grundsätzlich wasserärmere Zeiten, durchsetzt mit lokalen Starkregenereignissen, muss der Umgang mit Wasser in Zukunft viel überlegter geregelt werden. Es wurde vom Vorhabenträger in Bezug auf die Festsetzung eines Sondergebietes nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht ausreichend 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. Außerdem passt sich das Bauvorhaben im Hinblick auf Gesamthöhe, Ausdehnung, Erschließung und Versiegelung aus städtebaulicher Sicht nicht in die ortsübliche Bebauung des vorhandenen Dorfangers Miersdorf ein. Ich spreche mich auch ausdrücklich gegen Kompensationsmaßnahmen weit außerhalb des Zeuthener Gemeindegebietes aus (Gemarkungen Krausnick, Groß Köris, Schönwalde), nur um sich "freizukaufen"! Das Mikroklima und die Einwohner in der unmittelbaren Umgebung haben davon nichts!	Die geplante Marktgröße entspricht dem aktuellen Standard moderner Nahversorger und berücksichtigt geänderte Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit. Diese erfordern breitere Gänge, großzügige Eingangsbereiche und barrierefreie Kundenführungen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Auch die Sortimentsbreite und Lagerlogistik moderner Märkte machen eine größere Verkaufs- und Nebenfläche notwendig. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung Hinweise gegeben, die zu einer mit dem Ortsbild und dem nahegelegenen Baudenkmal (Dorfkirche) verträglichen Gestaltung beitragen. Diese Hinweise werden in den Satzungsunterlagen umgesetzt, um eine an die ortsübliche Bebauung angepasste Kubatur zu gewährleisten, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt. Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die verschiedenen Schutzgüter im Plangebiet

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			untersucht und die anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf diese darlegt. Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichts behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und Durchführungsvertrag) gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises DS wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben. Die zusätzliche Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsregelung fachgerecht ermittelt und wird kompensatorisch ausgeglichen. Die Maßnahmenbeschreibung der externen Kompensation für die Bodenversiegelungen ist Teil des Umweltberichtes sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dem Klimaschutz wird bei der Planung u.a. durch die Verwendung von erneuerbaren Energien, der Vermeidung von zusätzlichen Fahrten (Integration in das Ortszentrum), durch Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumerhalt und -pflanzungen sowie dem Erhalt des lokalen Klimaschutzwaldes Rechnung getragen.
B72	Erhalt alter Standort	Bitte verschandeln Sie nicht den Ortskern von Miersdorf mit einem riesigen EDEKA-Neubau. Es existiert bereits ein Edeka in unmittelbarer Nähe. Was soll mit diesem Supermarkt passieren? Haben wir dann zwei Edekas nebeneinander? Wer soll sonst in den alten Standort einziehen? Wir hatten bereits einen jahrelangen Leerstand des ehemaligen NP's/Rossmanns in der Forstallee. Wie sich zeigte, wollte dort kein anderer Supermarkt einziehen. Nun erfährt das Gelände eine Umnutzung. Soll dasselbe mit dem alten Edeka passieren? Wäre es nicht sinnvoller, etwas Geld in die Sanierung des alten Standorts zu stecken? Ganz zu schweigen von dem Verlust der Grünfläche. Muss denn jeder letzte Winkel Grün in Zeuthen zugebaut werden? Dazu ein riesiger Neubau, der sich überhaupt nicht in die historisch gewachsene Struktur des alten Dorfkerns einfügen wird — auf der einen Seite die mittelalterliche Dorfkirche und gegenüber ein riesiger Betonkasten. Auch das	Die geplante Marktgröße entspricht dem aktuellen Standard moderner Nahversorger und berücksichtigt geänderte Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit. Diese erfordern breitere Gänge, großzügige Eingangsbereiche und barrierefreie Kundenführungen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Auch die Sortimentsbreite und Lagerlogistik moderner Märkte machen eine größere Verkaufs- und Nebenfläche notwendig. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Verkehrsaufkommen wird sich massiv steigern, was auch angesichts der umliegenden Infrastruktur (Kita, Bibliothek, Jugendclub, Kirche) negative Folgen mit sich bringen wird. Gerade hier sollte eigentlich ein verkehrsberuhigter Bereich bestehen. Bitte gehen Sie noch einmal in sich und prüfen Sie weniger invasive Alternativen. Als Zeuthnerin und seit mittlerweile 21 Jahren Miersdorferin liegt mir unser Ort sehr am Herzen.	Die Untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung Hinweise gegeben, die zu einer mit dem Ortsbild und dem nahegelegenen Baudenkmal (Dorfkirche) verträglichen Gestaltung beitragen. Diese Hinweise werden in den Satzungsunterlagen umgesetzt, um eine an die ortsübliche Bebauung angepasste Kubatur zu gewährleisten, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt. Laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen (2011) scheidet ein Alternativstandort in Miersdorf aufgrund der kleinteiligen Immobilienstruktur aus. Bereits im Städtebaulichen Rahmenplan Miersdorf (März 2013) wurde dies als Hemmnis und Risiko für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs benannt (vgl. Stadt + Handel 2024). Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wurde im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche ausgewiesen. Andere Teilflächen dieser Potenzialfläche („Festwiese“) sind bereits Gegenstand eines weiteren Bebauungsplanverfahrens und stehen daher nicht mehr zur Verfügung. Gemäß dem Einzelhandelskonzept bestehen quantitative Verbesserungspotenziale in der Nahversorgung der Gemeinde Zeuthen (ebd.). Innerhalb der Ortslage Miersdorf sind keine weiteren geeigneten oder verfügbaren Flächen vorhanden. Der geplante Standort ist zentral gelegen und verkehrlich gut erschlossen. Eine Inanspruchnahme unzerschnittener Freiräume wird vermieden. Darüber hinaus bietet das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung auf dem Dach des Einzelhandels eine lebendige Mischung, die durch die kompakte, verdichtete Bautypologie zusätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der Flächeneffizienz Rechnung trägt. Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die verschiedenen Schutzgüter im Plangebiet untersucht und die anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf diese darlegt. Die im Zuge der Planung entstehenden Eingriffe werden im Kapitel 4 des Umweltberichts behandelt. Dort sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Umweltauswirkungen benannt, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Satzungsunterlagen (Planzeichnung und Durchführungsvertrag) gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises DS wurde im Rahmen der Beteiligung einbezogen und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben. Die Wiese (eigentlich Trittrasen) setzt sich fast ausschließlich aus <i>Poa pratensis</i> (Gewöhnliches Wiesen-Rispengras) und <i>Poa annua</i> (Einjähriges Rispengras) zusammen. Der nördliche Teil des Plangebietes mit dem wertvolleren Biotop, der Feuchtwiese, bleibt vom Bauvorhaben unberührt und wird aufgewertet: Das Biotop war zumindest in 2024 fast dauerhaft ausgetrocknet bzw. war der Wasserstand sehr niedrig. Die Fläche ist im Landschaftsplan in der Karte Biotope keinem Biotopverbund zugeordnet. Der Teil des Plangebietes, der als „Feuchtwiese bezeichnet werden kann, wird nicht überbaut. Es handelt sich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Code 0513111). Durch die teilweise geplante Einleitung von Regenwasser in diesen Bereich kann es seinen ursprünglichen Zustand wieder erlangen. Das Ziel ist die Wiederherstellung der „0513111 Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)“ Im Laufe des Planverfahrens wurden eine Vielzahl von grünordnerischen Festsetzungen ergänzt: Baumerhalt, Baumanpflanzungen (intern und extern), Erhalt und Aufwertung der Feuchtwiese, planungsrechtliche Sicherung des Waldes, Umsetzung eines Gründaches, Fassadenbegrünung, Nutzung erneuerbarer Energien, externe Ausgleichsmaßnahmen zur Entsiegelung, artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen wie Nisthilfen (mehr als gesetzlich gefordert) oder ein Amphibienzaun. In der Umweltplanung gilt ein Verschlechterungsverbot und kein Veränderungsverbot. So kann die Beeinträchtigung von bestimmten umweltrelevanten Aspekten hingenommen

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			werden, wenn diese an anderen Stellen verbessert / ausgeglichen werden. Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu treffen. Ein besonderer Fokus lag auf der Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Querungsanlage für den Fußverkehr. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Umsetzung des Vorhabens vertretbar ist. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann an der Zufahrt zum Plangebiet ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe A (QSV A) gewährleistet werden (vgl. verkehrstechnische Untersuchung 2025, S. 25). Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder identifiziert, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Damit ist sowohl eine sichere Erschließung des Vorhabens als auch der umliegenden Bereiche gegeben. Die Belastung durch Abgase und Schadstoffe in der Luft, aber auch Erschütterungen, durch den Verkehr sind im Rahmen der Prüfung durch das Landesamt für Umwelt behandelt. Das Landesamt hat keine Rückmeldung dazu gegeben, insofern stellt dies im vorliegenden Verfahren keine zu erwartende Auswirkung dar. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen sichern die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Sicherheitsstandards. Das Gutachten hat darüber hinaus nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen weitere Ausführungen zu den umliegenden Kindertagesstätten ergänzt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Verkehrsaufsicht. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl die Anforderungen an eine

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			nachhaltige städtebauliche Entwicklung als auch die Belange des Umweltschutzes, der Versorgungssicherheit und der Daseinsvorsorge zu berücksichtigen und im Rahmen einer Abwägung in Einklang zu bringen. Das Vorhaben dient der Sicherung der wohnortnahen Versorgung in einem wachsenden Ortsteil und trägt damit zur Reduzierung von Kfz-bedingten Fahrten zu weiter entfernten Versorgungsstandorten bei. Gleichzeitig wurden durch die Planung Maßnahmen zum Umweltschutz, zur Eingriffsminimierung sowie zur Kompensation von Eingriffen festgesetzt. Demokratische Prozesse führen immer zu einer Abwägung der unterschiedlichen Interessen durch mehrheitliche Beschlüsse gewählter Volksvertreter.