

GEMEINDE ZEUTHEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 115-3 „ZEUTHENER WINKEL MITTE“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, DER NACHBARGEMEINDEN UND DER BÜRGER
- ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE -

Stand: [Mai 2023](#)

Mit Schreiben vom 02.05.2022 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB statt. Sie wurden zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 03.06.2022 aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 02.05.2022 bis einschließlich 03.06.2022 statt.

Mit Schreiben vom [06.03.2023](#) fand die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB statt. Sie wurden zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum [14.04.2023](#) aufgefordert. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom [16.03.2023 bis einschließlich zum 20.04.2023](#) statt.

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

Beteiligte Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde	Schreiben v.	Anmerkung
50Hertz Transmission GmbH	04.05.2022	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.
Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	12.05.2022	Keine Betroffenheit durch die Planung. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Keine. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: Keine.
GDM com Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH	09.05.2022	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.
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) Infra I 3	10.05.2022	durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.
Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald	25.05.2022 17.04.2023	keine Einwendungen
Landesbetrieb Straßenwesen	30.05.2022	nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen zu o. g. Bauleitplanung stimmt der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS), Dienststätte Wünsdorf der Planung grundsätzlich zu. Aus heutiger Sicht werden durch o. g. Bauleitpläne keine Planungen oder Belange von Bundes- oder Landesstraßen berührt.
Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung	10.05.2022	Aus bodenordnerischer Sicht ergeht keine Stellungnahme, ein Flurbereinigungsverfahren ist von den vorgelegten Planungen nicht betroffen.
Bundesnetzagentur	02.05.2022	hiermit bestätigen wir Ihnen den Eingang Ihrer E-Mail. Sie wird an den zuständigen Fachbereich weitergeleitet und bearbeitet.

Beteiligte Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde	Schreiben v.	Anmerkung
Gemeinde Schönefeld	19.05.2022	Von Seiten der Gemeinde Schönefeld bestehen zum Planinhalt keine Bedenken. Die Belange der Gemeinde Schönefeld werden durch die Planung nicht berührt. Ergänzende Hinweise im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es von Seiten der Gemeinde Schönefeld nicht. Über weiterführende Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sein können, verfügt die Gemeinde Schönefeld nicht.
Industrie- und Handelskammer Cottbus	14.04.2023	Seitens der IHK Cottbus gibt es keine Einwände.
NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG	15.03.2023 08.05.2023	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 das Leitungsauskunftsportal (LAP) der infrest - Infrastruktur eSt- rasse GmbH erfolgt. (...) Negativauskünfte PRIMAGAS Energie GmbH, Open Infra GmbH 50Hertz Transmission GmbH, saferay operations GmbH, DNS:NET Internet Services GmbH, Berliner Wasserbetriebe, NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG,
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Denkmalpflege Dez. Praktische Denkmalpflege		Keine Rückantwort
Polizeipräsidium Land Brandenburg, Polizeidirektion Süd		Keine Rückantwort
Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg GmbH		Keine Rückantwort
Evangelische Kirchengemeinde Neukölln		Keine Rückantwort
Gemeinde Schulzendorf		Keine Rückantwort

Die Formulierung der Abwägung erfolgt in der Vergangenheitsform, weil sie für den Abwägungsbeschluss am Ende des Verfahrens verwendet werden soll! Durch eine Konkretisierung der Abwägung (Vorentwurf, Entwurf oder Satzung) wird Bezug zum jeweiligen Verfahrensstand genommen.

Erarbeitungsstände/ Farberklärung (Wird am Ende / in SW-Fassung gelöscht):

Schwarze Schrift: Stellungnahmen/Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (07/2022)

Blaue Schrift: Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage bzw. überarbeitete Abwägung Violett -Hibu

Rote Schrift: offene/ zu klärende Punkte, (Kommentare in Klammern)

Gelb hinterlegt: wird im BP-Satzung bzw. Umweltbericht/AFB (grüne Schrift) berücksichtigt

Grün hinterlegt: wurde im BP-Satzung berücksichtigt

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
Stellungnahme 1: Landkreis Dahme-Spreewald, Schreiben vom 31.05.2022 und 14.04.2023.....	1
Stellungnahme 2: MIL/SenStadt, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg, Referat GL 5, Schreiben vom 25.05.2022 und 12.04.2023	22
Stellungnahme 3: Landesamt für Bauen und Verkehr, Schreiben vom 17.05.2022 (2x), 20.03.2023 und 14.04.2023.....	24
Stellungnahme 4: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Denkmalpflege Dez. Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 04.05.2022.....	27
Stellungnahme 5: Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 27.05.2022 und 04.04.2023	28
Stellungnahme 6: Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBAZV), Schreiben vom 25.05.2022 und 29.03.2023	35
Stellungnahme 7: Deutsche Bahn AG - DB Immobilien, Schreiben vom 31.05.2022.....	36
Stellungnahme 8: E.DIS Netz GmbH, Schreiben vom 05.05.2022 und 13.03.2023.....	38
Stellungnahme 9: EWE Netz GmbH, Schreiben/E-Mail vom 03.05.2022 und 13.03.2023	40
Stellungnahme 9: Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 18.04.2023.....	42
Stellungnahme 10: Flughafen Berlin Brandenburg GmbH, Schreiben vom 01.06.2022.....	43
Stellungnahme 11: Gemeinde Eichwalde, Schreiben vom 02.06.2022 und 14.04.2023	47
Stellungnahme 12: Stadt Wildau, Schreiben vom 08.06.2022.....	49
Stellungnahme 12: Stadt Königs Wusterhausen, Schreiben vom 03.04.2023	51
Stellungnahme 13: Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband (MAWV), Schreiben vom 10.08.2022 und 06.04.2023.....	53
Stellungnahme 14: Landesbetrieb Forst Brandenburg, Schreiben vom 15.08.2022	59
Stellungnahme 15: Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 29.09.2022.....	60
Stellungnahme 15: Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“, Schreiben vom 17.03.2023.....	61
Stellungnahme 16: Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR, Schreiben vom 03.06.2022, 18.04.2023 und 14.04.2023.....	62
Bürgerstellungnahme 1: 148 Schreiben (darunter eine Liste m. 65 Unterschriften) zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 19.05.2022 vom 02.05.2022 bis 03.06.2022	88
Bürgerstellungnahme 2: 235 Schreiben (darunter eine Liste m. 178 Unterschriften) zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.03.2023 bis einschließlich zum 20.04.2023	97

Stellungnahme 1: Landkreis Dahme-Spreewald, Schreiben vom 31.05.2022 und 14.04.2023

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>Schreiben vom 31.05.2022 Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß BBodSchG², BBodSchV³, BbgAbfBodG⁴ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung Einwendungen a) Einwendung: 1. a1) Das im Südosten neu festgesetzte Baugebiet WA 9 ist zu groß ausgewiesen. Das festgesetzte Baugebiet ragt in den Böschungsbereich der gesicherten und rekultivierten Altablagerung hinein. Dem wird gemäß § 5 Abs. 3 BBodSchV nicht zugestimmt.</p>	<p>Zu 1. Das Baugebiet WA 9 wurde im B-Planentwurf bis zum Böschungsfuß verkleinert.</p>
<p>2. a2) Die Nutzung des Grundwassers zu privaten Zwecken (Brauchwasserbrunnen zur Gartenbewässerung etc.) ist im Baugebiet WA 9 in der Planzeichnung durch eine textliche Festsetzung einzuschränken.</p>	<p>Zu 2. S. Pkt. 1. Ansonsten wurde der Hinweis im B-Planentwurf übernommen und damit der Hinweis- und Warnfunktion ausreichend gerecht.</p>
<p>3. a3) Die Fläche der Altablagerung ist in der Planzeichnung als gesicherte/ rekultivierte Altablagerung auszuweisen. Dies steht einer Festsetzung als Sonderbaufläche für eine PV-Anlage nicht entgegen.</p>	<p>Zu 3. Die Fläche der Altablagerung wurde im B-Planentwurf gekennzeichnet und damit der Hinweis- und Warnfunktion ausreichend gerecht.</p>
<p>4. a4) Gegen den Rückbau der bestehenden drei Eidechsenhabitate im Dachbereich der Altablagerung bestehen erhebliche Bedenken.</p>	<p>Zu 4. Die bestehenden Eidechsenhabitate wurden in der Überarbeitung des Artenschutzfachbeitrages übernommen und zum Erhalt bestimmt.</p>
<p>5. Rechtsgrundlage: zu a1) § 15 BBodSchG i. V. m. § 5 Abs. 3 BBodSchV zu a2) § 4 Abs. 3 Satz 3 BBodSchG zu a3) § 11 BBodSchG i. V. m. § 5 Abs. 3 BBodSchV; § 29 BbgAbfBodG i. V. m § 31 Abs. 4 BbgAbfBodG zu a4) § 13 Abs. 6 BBodSchG i. V. m. § 64 BgbBO</p>	<p>Zu 5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung: 6. zu a1) Das obertägig von der Altablagerung abfließende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser versickert derzeit auf der davorliegenden Grünfläche. Soll diese nunmehr als Wohnbaufläche festgesetzt werden, ist durch technische Maßnahmen (Anlage gemäß DWA-A 138, z. B. Sickergraben) zu gewährleisten, dass das von der Altablagerung obertägig abfließende Niederschlagswasser nicht auf die Wohnbaugrundstücke gelangen kann. Die dafür benötigte Fläche ist bei der Reduzierung des Baugebietes WA 9 zu berücksichtigen und der Altablagerung als zusätzliches Sicherungselement zuzuordnen.</p>	<p>Zu 6. S. Pkt. 1.</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
7. zu a2) Der schadstoffbelastete Abfallkörper befindet sich weiterhin im Boden! Eine erfolgte Sicherung/Rekultivierung bedeutet nicht, dass eine uneingeschränkte Nutzung der Fläche der Altablagerung selbst oder von Flächen im Einwirkungsbereich von Altlasten möglich ist, da neben Dekontaminationsmaßnahmen auch Sicherungsmaßnahmen (siehe § 5 Abs. 4 BBodSchV) in Betracht kommen, die "nur" eine Ausbreitung von Schadstoffen langfristig verhindern. In diesem Zusammenhang kommen dann auch Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen in Betracht bzw. zur Anwendung (§ 4 Abs. 3 Satz 2 BBodSchG).	Zu 7. S. Pkt. 2.
8. Durch langjährigen ungehinderten Schadstoffeintrag über den Sickerwasserpfad liegt im Bereich der Altablagerung und deren Abstrom noch heute eine Grundwasserqualität vor, welche als "anthropogen negativ beeinflusst" zu bewerten ist. Insofern sind für das neu festgesetzte Baugebiet WA 9 Eingriffe in das Grundwasser nur ausnahmsweise zulässig. Eine entsprechend einschränkende textliche Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird dann durch die zuständige Behörde im Einzelfall eine nutzungs- und wirkungspfadbezogene Gefahrenabschätzung zur Grundwassernutzung durchgeführt.	Zu 8. S. Pkt. 2.
9. Sollen die Beschränkungsmaßnahmen nach a2) (ausnahmsweise Zulässigkeit von Eingriffen in das Grundwasser/die Grundwassernutzung) nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sind für das geplante Baugebiet WA 9 bereits im Planverfahren weiterführende Grundwasseruntersuchungen erforderlich. Damit wird den formulierten Forderungen nach der "Arbeitshilfe Bebauungsplanung" des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Stand November 2021 (siehe Begründung Seite 21) entsprochen.	Zu 9. S. Pkt. 2.
10. zu a3) Die Art und Weise jedweder künftiger Nachnutzung der Altablagerung darf nicht der Sicherung der Altablagerung entgegenstehen. Sicherungselemente dürfen nicht geschädigt oder in ihrer Funktion nachhaltig gestört werden. Eine nachträgliche Wiederherstellung der Sicherungswirkung muss jederzeit möglich sein, die Wirksamkeit der Sicherung ist der Behörde dauerhaft zu belegen und muss dauerhaft (also auch während und nach dem Betriebsende der PV-Anlage) überwacht werden. Somit ist die Kennzeichnung der Altlast beizubehalten.	Zu 10.S. Pkt. 3.
11. zu a4) Unter Punkt 4.3.3 der Begründung sind in der Tabelle 4 artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt. Die Maßnahme ASB3 bezieht sich auf die betroffene Art "Zauneidechse". Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme wird in der Tabelle vorgeschlagen, vor Aufstellen der PV-Anlage die Zauneidechsen abzusammeln und umzusiedeln. So wie dargestellt ist anzunehmen, dass die Habitate nach dem Absammeln zugunsten des Flächengewinns für die	Zu 11.S. Pkt. 4.

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>PV-Anlage beseitigt werden sollen. Dabei wird nicht auf die als Kompensationsmaßnahme (bei der Sicherung der Altablagerung) angelegten drei Eidechsenhabitate eingegangen. Das ortsnahe Anlegen von "Ersatzhabitaten" ist ebenfalls nicht beschrieben. Die Bereiche der Eidechsenhabitate sind von der Belegung mit PV-Modulen auszusparen. Hierfür können aus Sicht der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ersatzweise Teile des südöstlichen Böschungsbereiches (entlang der Bahnlinie, in der Planzeichnung als Grünfläche "Privat 1" gekennzeichnet) zusätzlich in die Sonderbaufläche aufgenommen werden.</p>	
<p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise</p> <p>12. Die Ausführungen unter Punkt 4.1, Absatz 2 der Begründung zur Nachnutzung der Altablagerung sind zu überarbeiten. Grundsätzlich ist es richtig, dass die Art und Weise der Nachnutzung nicht der Sicherung der Altablagerung entgegenstehen darf. Sicherungselemente dürfen nicht geschädigt oder in ihrer Funktion nachhaltig gestört werden. Eine nachträgliche Wiederherstellung der Sicherungswirkung muss jederzeit möglich sein, die Wirksamkeit der Sicherung ist der Behörde dauerhaft zu belegen und muss dauerhaft überwacht werden. Die Ausführungen zum vorhandenen Dichtungssystem der Altablagerung und der Schlussfolgerungen hinsichtlich der Gründung der PV-Anlage sind in Teilen falsch, in Teilen nicht erforderlich und in Teilen nicht zulässig. Es steht dem Planer jederzeit frei, Einsicht in die Sicherungsdokumentation der Altablagerung zu nehmen und sich zur Vermeidung von Spekulationen bezüglich der Erfordernisse bei der Errichtung der PV-Anlage mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde als Überwachungsbehörde in Verbindung zu setzen.</p>	<p>Zu 12. Die Angaben wurden in der Entwurfsbegründung überarbeitet.</p>
<p>13. Die Altablagerung wurde mittels einer Maßnahme nach § 5 Abs. 4 BBodSchV einer Sicherungs- und Rekultivierungsmaßnahme unterzogen und befindet sich noch in der Nachsorgephase. Eine Entlassung aus der Nachsorgephase wäre dem Zeitrahmen nach möglich, ein entsprechender Antrag des Nachsorgepflichtigen und die entsprechende Dokumentation der erfolgreich ausgeführten Nachsorgemaßnahmen (Habitatpflege, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Pflanzungen, Bewertung des Ablagerungskörpers, etc.) sind dafür Voraussetzung. Maßgabe für die Beurteilung, ob von der Altablagerung nach der Sanierung dauerhaft Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen, hängt von einer Vielzahl von Randbedingungen ab. (z. B. von geohydrologischen Vor-Ort-Gegebenheiten, dem Quellpotential des Abfallkörpers, dem Nutzungsinteresse des Eigentümers an seinem Grundstück, der Umfeldnutzung etc.). Diese gilt es im Textteil unter Punkt 4.3.7 der Begründung zu be-</p>	<p>Zu 13. Die Angaben wurden in der Entwurfsbegründung überarbeitet.</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
werten und nicht zu unterstellen.	
14. Die im Vorentwurf des Bebauungsplanes als Maßnahmefläche "M 1" und um die PV-Fläche festgesetzten "Flächen, zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" stehen nicht oder nicht vollumfänglich zur Verfügung. Um die PV-Fläche (ab Oberkante der Nord- und Westböschung) sind bereits Kompensationspflanzungen ausgeführt, welche wohl zu großen Teilen ausgefallen sind und durch den Pflichtigen ersetzt werden müssen. Auch ist die Fläche M 1 bereits im Böschungsbereich der Altablagerung bepflanzt. Doppelnutzungen der Flächen sind auszuschließen.	Zu 14.Im B-Planentwurf wurde die vorhandenen Kompensationspflanzungen berücksichtigt. (Gibt es davon eine Planung?)
Untere Wasserbehörde gemäß BbgWG ⁵ , WHG ⁶ Einwendung: 15. a1) Der sanierte rekultivierte Deponiekörper ist nach wie vor als Altlast registriert und daher nicht zu beeinflussen (Sicherung/ Abdichtung/ Abdeckung/ Bepflanzung/ Entwässerung). Die im Vorentwurf festgesetzte Wohnbaufläche WA 9 ragt in die Böschung des Deponiefußes hinein. Das eigentliche Baufenster darf nicht in oder an den Böschungsfuß reichen. Auch darf die Entwässerung des Baugebietes WA 9 nicht in den Fußbereich der Deponie erfolgen.	Zu 15.S. Pkt. 1.
16. a2) Die Entwässerung der öffentlichen Straßen vor allem in Abgrenzung zu den benachbarten Bebauungsplangebietten bzw. jetzt neu auszuweisenden WA-Gebieten ist nicht schlüssig.	Zu 16.Die Straßenentwässerung erfolgt innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (als Sickermulden). Für die detaillierte Ausgestaltung im nachfolgenden Planverfahren bieten die festgesetzten Verkehrsflächenbreiten ausreichend Spielraum.
17. Rechtsgrundlage: WHG, BbgWG	Zu 17.Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung: 18. zu a1) Der ungehinderte oberflächige Abfluss/Entwässerung des Deponiekörpers ist beizubehalten. Die Entwässerung des Baugebietes WA 9 hat möglichst auf der westlichen Seite des Flurstücks 292 der Flur 1, Gemarkung Zeuthen, zu erfolgen bzw. ist der Grünstreifen auf der östlichen Seite des Baugebietes (Begrenzung zum Deponiekörper) zu vergrößern.	Zu 18.Der Hinweis wurden in die Entwurfsbegründung übernommen. S. Pkt. 1.
19. zu a2) Für die Straßenentwässerung ist im Vorfeld ein Konzept zu erstellen, wie und wohin diese Entwässerung erfolgen soll (bei bebauungsplanübergreifenden Nutzungen, ist zu prüfen, ob entsprechende Kapazitäten vorhanden sind).	Zu 19.Der Hinweis wurden in die Entwurfsbegründung übernommen. S. Pkt. 16.
Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise 20. Aufgrund der Lage der geplanten Baugebiete neben einer rekultivierten Deponie i. V. m. den aufgefundenen Parametern der angeordneten Grundwasserstichproben	Zu 20.Der Hinweis wurden in die Entwurfsbegründung übernommen.

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
ist nach Einzelfallentscheidungen mit Einschränkungen bzw. Verboten von Gewässerbenutzungen (Grundwasserentnahmen z. B. während der Bauphase bzw. Gartenbrunnen) oder Wärmepumpen im Baufeld WA 9 zu rechnen.	
21. Gewässerbenutzungen (Niederschlagseinleitungen, Grundwasserentnahmen z. B. während der Bauphase) bedürfen gemäß § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis.	Zu 21. Der Hinweis wurden in die Entwurfsbegründung übernommen.
22. Nach § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Brunnen/Wärmepumpen) anzeigepflichtig.	Zu 22. Der Hinweis wurden in die Entwurfsbegründung übernommen.
23. Der Bau und Betrieb des Regenentwässerungssystems hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005) zu erfolgen.	Zu 23. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.
24. Gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern.	Zu 24. Dem Hinweis wird der Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen (u.a. GRZ, Grünflächen) gerecht. Von der Einhaltung nach § 54 Abs. 4 BbgWG geht der der Bebauungsplan aus.
Untere Naturschutzbehörde gemäß BauGB, BNatSchG ⁷ Einwendung 25. a1) Die im Überschneidungsbereich zu den bestehenden Bebauungsplänen festgesetzten Kompensationsmaßnahmen finden im Vorentwurf keine Berücksichtigung. Der gesetzlich vorgeschriebene Ersatz dieser Kompensation wird in der Begründung/Umweltbericht nicht abgearbeitet.	Zu 25. Die in der B-Planbegründung für die Überschneidungsbereiche dargestellten Aussagen (s. Kap. 3.3) wurden im Entwurf um die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ergänzt. Das erfolgte auch im Entwurf des Umweltberichtes i.V.m. einer Berücksichtigung bei der Eingriffsregelung.
26. Rechtsgrundlage: § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. BNatSchG	Zu 26. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung: 27. zu a1) Auf Alternativflächen ist ein wertgleicher Ersatz der Kompensationsmaßnahmen entsprechend der Festsetzungen der rechtskräftigen Bestandsbebauungspläne nachzuweisen.	Zu 27. S. Pkt. 25.
Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges des Umweltberichts Insgesamt durchzuführende Untersuchungen: 28. Alle Anforderungen gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB sind zu erfüllen.	Zu 28. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung: 29. Im Vorentwurf der Begründung erfolgt bereits eine überschlägige Betrachtung der Schutzgüter. Der dargestellte Umfang ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ausreichend, um eventuelle Auswirkungen und Beeinträchtigungen durch die aus dem Bebauungsplan resultierenden Bauvorhaben auf die Umwelt darzulegen.</p>	<p>Zu 29. Der Hinweis wurden in die Entwurfsbegründung übernommen.</p>
<p>30. Die Methoden und Mindeststandards bei der Erfassung des Arteninventars für den Artenschutzfachbeitrag haben sich grundsätzlich am Stand der wissenschaftlichen Forschung und an den sich daraus ableitbaren Qualitätsstandards zu orientieren. Diese Erfassungen liefern letztendlich die Datenbasis für ein damit verbundenes, parallel zu erarbeitendes Artenschutzkonzept, über welches im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Vorgaben und konkrete Artenschutzmaßnahmen für spätere Baugenehmigungsverfahren vorbereitet werden (z. B. Vorhaltung und Umfang von Ersatzflächen zur Umsiedlung von Zauneidechsen, Umfang von Ersatzniststätten etc.).</p>	<p>Zu 30. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>31. Die im Plangebiet vorkommenden Biotop sind als eine der Grundlagen für Artenschutzprüfungen in einer separaten Kartierung zu erfassen. Angrenzende Strukturen sind ebenfalls in die Untersuchungen mit einzubeziehen, um gerade für künftige aus einem Bebauungsplan resultierende Bautätigkeiten mögliche Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes auch über die Grenzen des Geltungsbereiches hinauswirkend auszuschließen.</p>	<p>Zu 31. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Hinweise für Überwachungsmaßnahmen Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen 32. Im Rahmen der regulären Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Prüfung der Umsetzung und der Effektivität der Kompensation durch den Träger der Satzung erfolgt die über § 4c BauGB gesetzlich verankerte Überwachung hinsichtlich möglicher erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten können.</p>	<p>Zu 32. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Weiter gehende Hinweise 33. Im Umweltbericht ist die Betroffenheit geschützter Arten (alle wildlebenden Vögel und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) darzulegen. Im ersten Schritt sind die Arten im Plangebiet zu ermitteln, die mit höchster Wahrscheinlichkeit vorkommen (Relevanzprüfung). Die ermittelten Arten sind in einem gesonderten Artenschutzfachbeitrag (AFB) darzulegen. Im AFB müssen die betroffenen Artengruppen beschrieben und im Hinblick auf die relevanten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot) abgeprüft wer-</p>	<p>Zu 33. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet.</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
den.	
<p>34. Insbesondere hinsichtlich des Artenschutzrechtes nach § 44 BNatSchG und hinsichtlich des Biotopschutzes nach § 30 BNatSchG ist grundsätzlich zu prüfen, ob der Ausführbarkeit der Planung entsprechende, nicht überwindbare Sachverhalte entgegenstehen könnten. Der Vorentwurf zum Umweltbericht berücksichtigt dies bereits teilweise, bedarf aber der abschließenden Überarbeitung und Korrektur von im Weiteren genannten Inhalten. Der vorgelegte AFB ist in mehrfacher Hinsicht noch unvollständig:</p>	<p>Zu 34. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>35. Vor dem Hintergrund des im Untersuchungsbereich des Umweltberichtes befindlichen Flutgrabens sind im AFB hinsichtlich möglicher betroffener Anhang-IV-Arten sowohl die Art des Bibers als auch die Art des Fischotters zu prüfen und ggf. notwendige Schutzmaßnahmen abzuleiten bzw. zu deren Berücksichtigung entsprechende planerische Anpassungen im Bebauungsplan vorzunehmen. Weiterhin liegen Meldungen aus der Bevölkerung vor, die darauf hindeuten, dass sich die Vorkommen der strenggeschützten Zauneidechsen nicht nur auf im AFB ermittelten Bereiche beschränken, sondern von einem Vorkommen mit hoher Wahrscheinlichkeit auch an den geeigneten Strukturen auf den Flurstücken 290 und 5, sowie in Teilen der Flurstücke 7, 148 und 267 auszugehen ist. Darüber hinaus liegen auch Meldungen vor, nach denen auch in den Rand- und Saumbereichen der bereits vorhandenen Bebauung zur offenen Landschaft immer von Zauneidechsensichtungen berichtet wird. Vor diesem Hintergrund ist aufgrund der Diskrepanz zwischen der Vielzahl von Zauneidechsenmeldungen gegenüber den nur wenigen im Rahmen des AFB erfassten Vorkommen eine genaue Prüfung der Sachlage durch erweiterte Begehungen notwendig. Für die, über das ganze Plangebiet verteilt anzunehmenden, potenziellen Vorkommen der Zauneidechse ist die im AFB dargestellte Methodik aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde zudem unzureichend, um das Maß der Besiedelung der Vorhabenfläche mit Zauneidechsen in ausreichendem Maße ermitteln zu können. Die Apriltermine waren von der Witterung her ungünstig und somit kaum aussagekräftig, während die anderen drei Termine (Mai, Juli und August) mit den wenigen Stunden kaum ausreichen, die in Frage kommenden Potenzialflächen im erforderlichen Maße zur Erfassung der Zauneidechsenbestände zu begehen. So ließe sich auch der Unterschied in den Meldungen der Bürgerschaft und in den fachlichen Erfassungen herleiten.</p>	<p>Zu 35. In der Überarbeitung des Artenschutzfachbeitrages (Entwurf) wurden die genannten Arten untersucht bzw. geprüft.</p>
<p>36. Grundsätzlich ist für betroffene Arten (z. B. Zauneidechsen, Amphibien, Feldlerchen etc.) im Rahmen des AFB jeweils ein eigenes Konzept zu erarbeiten, auf dessen Basis im Bauleitplan künftige Schutzmaßnahmen wie Umsiedelungen vorberei-</p>	<p>Zu 36. In der Überarbeitung des Artenschutzfachbeitrages (Entwurf) wurden die Artenschutzmaßnahmen ergänzt.</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>tet werden und welches selbst im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren umzusetzen ist. Die im AFB abgeleiteten Artenschutzmaßnahmen sind grundsätzlich geeignet, aber in ihrem Umfang teilweise unzureichend und zu unbestimmt - insbesondere die Maßnahme ASB3. Daneben finden sich auch Sachverhalte, die scheinbar nicht berücksichtigt wurden. So werden durch die Überbauung die Bodenbrüterreviere verschwinden, ohne hierfür einen Ausgleich zur Gewährleistung der ökologischen Funktion im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG darzustellen.</p>	
<p>37. Vor diesem Hintergrund ist der AFB als Basis für den Umweltbericht zu überarbeiten, zur Ermittlung des Umfangs des Vorkommens geschützter Arten sind die Erhebungen auf das fachlich anerkannte Maß (Termindauer, Behebungsumfang, Terminzahl) zu erweitern.</p>	<p>Zu 37.S. Pkt. 35 und 36.</p>
<p>38. Nur mit einer ausreichenden Datenbasis kann die sachgerechte Abwägung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren gewährleistet werden. Eine unsachgemäße Abwägung aufgrund unzureichend ermittelter Belange führt zu einem beachtlichen Verfahrensfehler und einer damit verbundenen fehlenden Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes.</p>	<p>Zu 38.Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise 39. Die Kompensation auf externen, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Ausgleichsflächen ist auf dem Satzungsdokument mit Benennung der konkreten Maßnahme sowie der genauen und eindeutig zugeordneten Flurstücksangaben sicherzustellen.</p>	<p>Zu 39.Die externen, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Ausgleichsflächen wurden in den Entwurfsunterlagen näher beschrieben.</p>
<p>40. Die grünordnerische Festsetzung Nr. 2.1 auf dem Vorentwurf des Satzungsdokumentes ist hinsichtlich der Maßnahme M1 zur Anpflanzung einer Hecke zu undeutlich formuliert. Weder ist angegeben, mit welchen Flächengrößen die Hecke zu pflanzen ist, noch wird der Aufbau (mehrreihig?) oder die Pflanzqualität benannt.</p>	<p>Zu 40.Die grünordnerische Festsetzung Nr. 2.1 wurde im Bebauungsplanentwurf entsprechend konkretisiert.</p>
<p>41. Die im Vorentwurf dargestellte Pflanzliste umfasst unter anderem eine Rubrik mit nicht einheimischen Gehölzen. Hierzu ist klar darzustellen, dass jene nichteinheimischen Gehölze grundsätzlich nicht im Rahmen der Kompensations- und Ausgleichspflanzungen entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen Nr. 2.1, 2.2, 2.3 und 2.4 verwendet werden dürfen. Die Verwendung nichteinheimischer Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur zu gestalterischen Zwecken zulässig. Kompensation und Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes kann nur mit einheimischen Gehölzen realisiert werden. Die grünordnerischen Festsetzungen Nr. 2.1, 2.2, 2.3 und 2.4 sind entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Zu 41.In der Pflanzenliste erfolgte im Bebauungsplanentwurf ein entsprechender Verweis.</p>
<p>42. In der Pflanzliste sind einige Angaben und Zuordnungen anzupassen. Der lateini-</p>	<p>Zu 42.Die Pflanzenliste wurde im Bebauungsplanentwurf</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
sche Name der Holzbirne ist auf Pyrus pyraister zu korrigieren; Pyrus communis ist der Kulturbirne zuzuordnen. Die Großstraucharten Amelanchier ovalis, Prunus mahaleb, Virburnum lantana sind für Brandenburg in die Rubrik der nichteinheimischen Gehölze mit der zugehörigen Restriktion in der Verwendung zu übertragen.	entsprechend überarbeitet.
43. Die Flächen um die optimierten Zauneidechsenhabitate, welche im Rahmen der Sicherung der Altablagerung aus Artenschutzgründen auf Basis des § 44 Abs. 5 BNatSchG errichtet wurden, sind mit mindestens 15 m Abstand um die Strukturen herum von einer Überbauung durch PVA-Panele freizuhalten. Die ursprünglich damit erreichte und auch weiterhin gebotene ökologische Funktion der Habitate wird damit sichergestellt.	Zu 43. Die bestehenden Eidechsenhabitate wurden in der Überarbeitung des Artenschutzfachbeitrages übernommen und zum Erhalt bestimmt. (Gibt es davon eine Planung?)
Untere Bauaufsichtsbehörde 44. Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	Zu 44. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise 45. Um Missverständnisse zu vermeiden, sind alle ausgewiesenen Flächen zweifelsfrei zu bemaßen (z. B. die Baugrenzen, die Flächen SO EFL, Verkehrsflächen...).	Zu 45. Die wesentlichen Festsetzungen wurden im Bebauungsplanentwurf vermasset.
46. In der Nutzungsschablone des SO EFL ist keine maximale Höhe "GH" angegeben, dafür aber ein unterer Bezugspunkt in der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2.1.	Zu 46. Der untere Bezugspunkt für das SO EFL wurde im Textteil Nr. 2.1 des Bebauungsplanentwurf gelöscht.
47. Die Fläche SO EFL ist als Erweiterungsfläche Friedhofslager festgesetzt und kann dann nur als solche genutzt werden. Zurzeit befindet sich auf dieser Fläche der Bauhof von Eichwalde (ordnungsbehördliches Verfahren anhängig). Die Nutzung als allgemeiner Bauhof wäre dann nicht möglich.	Zu 47. Der Nutzung des Bauhofes steht die deutlich eingeschränkte Nutzungsart als Erweiterungsfläche Friedhofslager nicht entgegen.
48. In den Baugebieten an der Otto-Nagel-Allee (WA 3 bis WA 6) und südlich der Planstraße B (WA 8) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend der Begründung darf für die Errichtung von Doppelhäusern an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden, soweit keine zusätzliche Einschränkung durch Baugrenzen erfolgt. In der Planzeichnung ist diese Beschränkung auf Doppelhäuser nicht festgesetzt. Das heißt es sind auch Einzelhäuser an der Grenze zulässig.	Zu 48. Die Festsetzung wurde im Bebauungsplanentwurf überarbeitet.
Brandschutzdienststelle gemäß BbgBKG8 49. Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	Zu 49. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise 50. Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist entsprechend der vorgesehenen Nutzung zu gewährleisten (Arbeitsblatt W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V., DVGW). Um auch im Falle eines Ausfalls der Trinkwasserversorgung die Löschwasserversorgung zu gewährleisten, sollte im Bereich des Bebauungsplanes ein Löschwasserbrunnen für die Feuerwehr	Zu 50. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen. Eine separate Festsetzung bedarf es nicht, weil der Löschwasserbrunnen innerhalb der ausreichend dimensionierten, öffentlich gewidmeten Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen) ange-

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
errichtet werden.	ordnet werden kann.
51. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahrens nachzuweisen.	Zu 51. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.
52. Die "Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) sind hinsichtlich der Straßenplanung und Erschließung zu beachten.	Zu 52. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.
Untere Denkmalschutzbehörde gemäß BbgDSchG9, Denkmalliste <u>Baudenkmalschutz</u> 53. Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	Zu 53. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise 54. Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Bau- und Gartendenkmale, bewegliche oder technische Denkmale sowie Denkmalbereiche durch den Bebauungsplan betroffen. Die Denkmalliste des Landes Brandenburg wird stetig fortgeschrieben, daher können diesbezügliche Eintragungen nicht ausgeschlossen werden. Der Schutz ist gemäß § 3 Abs. 1 BbgDSchG nicht von der Eintragung der Denkmale in die Denkmalliste abhängig.	Zu 54. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Bodendenkmalschutz</u> 55. Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	Zu 55. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise 56. Entsprechend den derzeit zur Verfügung stehenden Informationen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bodendenkmalflächen bzw. Verdachtsflächen bekannt. Da jedoch immer die Möglichkeit besteht, bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale zu entdecken, sind die folgenden allgemeinen Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen: <i>Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holz-pfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus, oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).</i> <i>Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).</i> <i>Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG, § 12 BbgDSchG).</i> <i>Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdver-</i>	Zu 56. Der Hinweis wurden in die Entwurfsbegründung übernommen.

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p><i>färbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus, oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG, § 12 BbgDSchG).</i></p>	
<p>Kataster- und Vermessungsamt 57. Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung</p>	<p>Zu 57. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der vorgesehene Katastervermerk entspricht nicht der gültigen Vorschriftenlage. 58. Der vorzusehende Katastervermerk ist entsprechend Punkt 4.4 der "Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen W)" vom 16. April 2018 (ABl. für Brandenburg 17/2018 S. 389 ff.) auszufertigen. Die Begriffe "einwandfrei" sind durch die Begriffe "eindeutig" zu ersetzen.</p>	<p>Zu 58. Der Katastervermerk wurde im Bebauungsplanentwurf überarbeitet.</p>
<p>59. In der Begründung Punkt 2.1 ist das offensichtlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Flurstück 289 der Flur 1 in der Gemarkung Zeuthen zu ergänzen.</p>	<p>Zu 59. Das Flurstück wurde im Bebauungsplanentwurf ergänzt.</p>
<p>Bauleit- und strategische Planung gemäß BauGB, PlanZV¹¹, BauNVO¹², ÖPNVG¹³ 60. Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung</p>	<p>Zu 60. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise 61. In der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2.1 wird der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung für die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" und "Erweiterungsfläche Friedhofslager" festgelegt. Für die "Erweiterungsfläche Friedhofslager" erfolgt in der Nutzungsschablone jedoch keine Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen. Im Sinne der Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung sollte auch für die "Erweiterungsfläche Friedhofslager" eine Festsetzung zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen erfolgen.</p>	<p>Zu 61. Der untere Bezugspunkt für das SO EFL wurde im Textteil Nr. 2.1. des Bebauungsplanentwurf gelöscht, weil dort keine (hoch)baulichen Anlagen zulässig sein sollen.</p>
<p>62. In der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 3.1 sollte für die Baugebiete WA 3 bis 6 und das Baugebiet WA 8 eine einheitliche Bezeichnung für die zulässige Bauweise vorgenommen werden. Entsprechend der Begründung Punkt 5.1.4 sollen in den genannten Baugebieten mit der vorgenommenen Festsetzung der abweichenden Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein, wobei im Baugebiet WA 8 ergänzend die Länge dieser Hausformen auf höchstens 16 m eingeschränkt</p>	<p>Zu 62. Die Festsetzung wurde im Bebauungsplanentwurf überarbeitet und vereinheitlicht.</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>wird. Für die Baugebiete WA 3 bis 6 wird für die benannten Doppelhäuser in der textlichen Festsetzung die Zulässigkeit des Anbaus an einer Grundstücksgrenze formuliert. Im Baugebiet WA 8 wird einfach die Benennung der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern verwendet. Es sollte bei einem gleichen Inhalt der Festsetzung auch die gleiche Formulierung verwendet werden (z. B. zulässig sind nur Einzel-/Doppelhäuser).</p>	
<p>63. In der grünordnerischen Festsetzung Nr. 2.1 werden die Festlegungen für die Maßnahmefläche M 1 festgesetzt. Es werden zwei Möglichkeiten der Bepflanzung festgelegt, wobei nur die erste Möglichkeit der Bepflanzung durch eine konkrete Benennung der Anzahl der Pflanzungen eindeutig und bestimmt ist. Auch für die Anlage einer naturnahen Flurgehölzhecke sind konkrete Angaben zur Bepflanzung für eine eindeutige und bestimmte Umsetzung der Festsetzung erforderlich.</p>	<p>Zu 63.Die grünordnerische Festsetzung Nr. 2.1 wurde im Bebauungsplanentwurf entsprechend konkretisiert.</p>
<p>64. Die in der grünordnerischen Festsetzung Nr. 2.4a zum Erhalt festgesetzten Bäume der "Strasse A" sind für die erforderliche Bestimmtheit der Festsetzung ergänzend zeichnerisch festzusetzen (Planzeichen Nr. 13.2 der Anlage zur PlanZV). Entsprechend der Kartengrundlage der Planzeichnung ist der nördliche Teil der "Strasse A" und die damit verbundene festgesetzte Baumpflanzung laut Bebauungsplan Nr. 115-2 "Zeuthener Winkel Süd" bisher noch nicht vollständig hergestellt. Hier ist ggf. zum Lückenschluss eine Neupflanzung festzusetzen.</p>	<p>Zu 64.Die grünordnerische Festsetzung zur "Strasse A" wurde im Bebauungsplanentwurf entsprechend überarbeitet.</p>
<p>65. Entsprechend der "Arbeitshilfe Bebauungsplanung" des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Stand Januar 2020, Kapitel A 1 sollte der im Vorentwurf vorgenommene Hinweis Nr. 3 zum Außer-Kraft-Treten der bisherigen Festsetzungen im Überschneidungsbereich der alten Bebauungspläne als eine klarstellende Festsetzung aufgenommen werden.</p>	<p>Zu 65.Der im Vorentwurf vorgenommene Hinweis Nr. 3 wurde im Bebauungsplanentwurf in eine klarstellende Festsetzung geändert.</p>
<p>66. Aus gestalterischer Sicht sollte eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Einfriedungen vorgenommen werden (z. B. Art der Einfriedung, Höhe). Unter Beachtung einer aktuell auftretenden Frage sollte hierbei auch klargestellt werden, ob Solarzäune als geschlossene Zäune im Plangebiet zulässig sein sollen.</p>	<p>Zu 66.Auf eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Einfriedungen wurde verzichtet.</p>
<p>67. Mit Bezugssystemerlass des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 01.12.2016 werden amtliche Höhen ab dem 30.06.2017 als "Höhen über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016" geführt. Die im Vorentwurf verwendete Bezeichnung "Höhen über NHN" ist mit der Einführung des Deutschen Haupthöhennetzes DHHN 2016 keine eindeutige Bezeichnung des Bezugssystems.</p>	<p>Zu 67.Der Höhenbezug wurde im Bebauungsplanentwurf entsprechend geändert.</p>
<p>68. In der Begründung Punkt 4.1 und 5.1.2 wird erläutert, dass das in den Baugebieten zulässige dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden soll. Dem widersprechend wird im Vorentwurf des Satzungsdokumentes in der bauplanungs-</p>	<p>Zu 68.Die Festsetzung Nr. 5.1 wurde mit den Aussagen in der Begründung im Bebauungsplanentwurf in Übereinstimmung zu gebracht.</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>rechtlichen Festsetzung Nr. 5.1 festgelegt, dass Dächer mit einer Neigung von weniger als 15 Grad unzulässig sind; Staffelgeschosse werden von dieser Festlegung ausgenommen. Das heißt, dass im Plangebiet auch bauliche Anlagen mit geeigneten Dächern größer 15 Grad im dritten Vollgeschoss zulässig sind. Die Festsetzungen und die Planbegründung sind in Übereinstimmung zu bringen.</p>	
<p>69. Entsprechend der Erläuterungen unter Punkt 5.1.3 der Begründung sind Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO nur innerhalb der Baufenster zulässig. Dem widersprechend wird in der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 4.1 die Unzulässigkeit der vorgenannten Anlagen nur für den Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächsten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) festgesetzt. Offen bleiben damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen die nicht zur Straße ausgerichtet sind (gilt für die Baugebiete MI 1 und 2, WA 1 und die Gemeinbedarfsfläche). Die Festsetzungen und die Planbegründung sind in Übereinstimmung zu bringen.</p>	<p>Zu 69. Die Festsetzung Nr. 4.1 wurde mit den Aussagen in der Begründung im Bebauungsplanentwurf in Übereinstimmung zu gebracht.</p>
<p>70. Der Planstand des Artenschutzfachbeitrages ist nicht eindeutig angegeben. Auf dem Deckblatt wird der Planstand mit Januar 2022 angegeben, im Kopf der einzelnen Seiten mit September 2021.</p>	<p>Zu 70. Der Planstand des Artenschutzfachbeitrages wurde im Entwurf eindeutig angegeben.</p>
<p>71. Die zitierten Rechtsgrundlagen sind vor Satzungsbeschluss zu aktualisieren (BauGB, BNatSchG, UVPG, WHG, BImSchG, BBodSchG). Alle im Plangebiet zu beachtenden kommunalen Satzungen sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (z. B. Stellplatzsatzung, Stellplatzablösesatzung, Baumschutzsatzung).</p>	<p>Zu 71. Rechtsgrundlagen wurden bis zum Satzungsbeschluss aktualisiert.</p>
<p>Hinweise zum Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV): 72. Gemäß § 2 Abs. 3 ÖPNVG hat der Landkreis als Aufgabenträger für den übrigen ÖPNV (Busverkehr) bei der Bauleitplanung darauf hinzuwirken, dass eine verkehrsgerechte Zuordnung von Wohnbereichen zu Arbeits- und Ausbildungsstätten, wie insbesondere Schulen sowie eine angemessene Anbindung dieser Bereiche an öffentliche und private, gewerbliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und an Erholungsbereiche mit Verkehrsmitteln des öffentlichen Personennahverkehrs auf möglichst kurzen Wegen erfolgt. Die vorgesehene Planung wird in diesem Zusammenhang kritisch gesehen.</p>	<p>Zu 72. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>73. Derzeit kann die Regionale Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) als zuständiges Verkehrsunternehmen mit den eingesetzten barrierefreien Niederflurbussen (mind. 12 m-Busse) das Gebiet nicht bedienen. Ersatzweise musste ein Drittunternehmen mit Kleinbussen beauftragt werden. Ursächlich sind neben der</p>	<p>Zu 73. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>baulichen Einschränkung der Fahrbahnfläche (Höhe und Breite) in der Otto-Nagel-Allee, eine fehlende Buswendeanlage. Deshalb müssen hierfür die (oftmals durch parkende PKW schwer befahrbaren) Wohnstraßen Otto-Dix-Ring bzw. Adolph-Menzel-Ring genutzt werden. Die alternative Weiterführung der RVS-Linie über die Max-Liebermann-Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße z. B. zum S-Bahnhof Eichwalde ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten für große Linienbusse ebenfalls kaum/nicht nutzbar.</p>	
<p>74. Der vorliegenden Begründung kann entnommen werden, dass mit der Planung bis zu 250 Wohneinheiten hinzukommen sollen, an der heutigen Erschließungsstruktur des Gebietes aber festgehalten wird. Hinzu kommt, dass die ÖPNV-Erschließung in einem neu entstehenden Wohngebiet in keiner Weise thematisiert wird. Außer einem Haltestellensymbol (Straße B) gibt es keine weiteren Ausführungen zu diesem Thema.</p>	<p>Zu 74.Im Bebauungsplanentwurf wurden Aussagen zur ÖPNV-Erschließung ergänzt.</p>
<p>75. Mit steigenden Einwohnerzahlen wird die derzeitige Bedienung mit Kleinbussen nicht mehr ausreichen. Wie wird mit diesem Sachverhalt umgegangen?</p>	<p>Zu 75.S. Pkt. 74</p>
<p>76. Es wird angeregt, gemeinsam mit der RVS und dem Aufgabenträger Landkreis eine zukunftsfähige ÖPNV-Erschließung für das gesamte Gebiet abzustimmen. Bevorzugt wird hierbei eine durchgängige Befahrbarkeit mit großen Niederflurbussen (mind. 12 m-Busse) zwischen Zeuthen und Eichwalde (Nord/Süd). Alternativ müsste eine nutzbare Wendemöglichkeit geschaffen werden.</p>	<p>Zu 76.S. Pkt. 74</p>
<p>77. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass barrierefreie Auftrittsflächen von Bushaltestellen neben Kasseler Bord (oder vergleichbaren Schrägbord) mit 18 cm Höhe eine Mindestbreite von 2,5 m aufweisen sollten. Angegeben ist in der Begründung nur, dass an der Planstraße B ein 2 m breiter Gehweg gebaut werden soll.</p>	<p>Zu 77.S. Pkt. 74</p>
<p>Schreiben vom 14.04.2023 Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß BauGB, BBodSchG², BBodSchV³ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können a) Einwendung: 78. Das im Südosten festgesetzte Baugebiet WA 9 ist trotz einer Flächenreduzierung weiterhin zu groß ausgewiesen. Das festgesetzte Baugebiet ragt bis an die Böschungskante der gesicherten und rekultivierten Ablagerung. Dem wird gemäß § 5 Abs. 3 BBodSchV nicht zugestimmt.</p>	<p>Zu 78.Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Über-</p>	

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>windung: 79. Anfallendes Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, versickert werden. Das obertägig von der Altablagerung abfließende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser versickert derzeit auf der davorliegenden Grünfläche. Soll diese nunmehr als Wohnbaufläche festgesetzt werden, ist durch technische Maßnahmen (Anlage gemäß DWA-A 138, z. B. Sickergraben) zu gewährleisten, dass das von der Altablagerung obertägig abfließende Niederschlagswasser nicht auf die Wohnbaugrundstücke gelangen kann. Die dafür benötigte Fläche ist bei der Reduzierung des Baugebietes WA 9 zu berücksichtigen und der Altablagerung als zusätzliches Sicherungselement zuzuordnen. Es ist ein Abstand von mindestens 2,0 m von der Wohnbaufläche bis zur Böschungskante einzuhalten. Auf dieser Fläche ist der Sickergraben von ca. 1,0 m Breite und 0,3 m Tiefe anzulegen. Der Sickergraben als zusätzliches, nun notwendiges Sicherungselement ist herzustellen und zu überwachen. Die Sicherstellung der Funktionstüchtigkeit ist dauerhaft zu gewährleisten und der zuständigen Behörde nachzuweisen (§ 5 Abs. 3 BBodSchV).</p>	<p>Zu 79. Der Hinweis entspricht den gesetzlichen Vorgaben des § 66 (2) BbgWG. Im Bebauungsplan muss nichts geregelt werden, was per Gesetz schon geregelt wird. Der gesamte Böschungsbereich wird als öffentlich und private Grünflächen (an der schmalsten Stelle ca. 22 m) festgesetzt. Damit bleibt er unversiegelt, so dass er für eine ungehinderte Versickerung zur Verfügung steht. Um zu verhindern, dass trotzdem Niederschlagswasser auf die benachbarten privaten (Bau)Grundstücke fließt, wird im Zuge der Erschließungsplanung, entlang des Böschungsfußes der Grünfläche eine entsprechende (wasserbauliche) Maßnahme zur Ableitung und Versickerung hergestellt. Überdies sind dort Anpflanzungen festgesetzt, die dieses Ziel unterstützen. Die Herstellung und die dauerhafte Sicherstellung der Funktionstüchtigkeit für Dauer von 5 Jahren durch den Vorhabenträger wird im Erschließungsvertrag geregelt.</p>
<p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise 80. In der Begründung und in der Planzeichnung wird wiederholt die Bezeichnung "Deponie" oder "ehemalige Deponie" verwendet. Gemäß der Definition nach BBodSchG handelt es sich bei dieser stillgelegten Abfallbeseitigungsanlage um eine "sanierte Altablagerung". Dieser nach § 2 Abs. 5 Nr. 1 BBodSchG rechtsbestimmte Begriff ist zu verwenden.</p>	<p>Zu 80. Die Bezeichnungen werden in der Satzungs-begründung geändert.</p>
<p>81. Im Bereich des Baugebietes WA 9 befindet sich eine Grundwassermessstelle. Diese dient zur Überwachung der sanierten Altablagerung "Zeuthener Winkel". Die vorhandene Grundwassermessstelle ist funktionsfähig zu erhalten. Sollte dies aufgrund baulicher Maßnahmen nicht möglich sein, ist eine Ersatzmessstelle in einem öffentlich zugänglichen Bereich zu schaffen.</p>	<p>Zu 81. Der Hinweis wurde in die Satzungs-begründung übernommen.</p>
<p>82. Hinweis zu Punkt 4.1 der Begründung: An die Gründung der PV-Anlage werden keine gesonderten Anforderungen gestellt (Einrammen der Aufständigung möglich, da die Altablagerung über kein Abdichtungssystem verfügt). Die Sanierung der Altablagerung erfolgte mittels Abdeckung einer hinreichend mächtigen Bodenschicht gemäß § 5 Abs. 4 BBodSchV.</p>	<p>Zu 82. Der Hinweis wurde in die Satzungs-begründung übernommen.</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>Untere Naturschutzbehörde gemäß BauGB, BNatSchG⁴ 83. Keine Einwände</p>	<p>Zu 83. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise Hinweis zur Sicherung der planexternen Kompensationsmaßnahmen: 84. Als Grundlage zur Sicherung der planexternen Kompensationsmaßnahmen ist für die gemäß § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Kompensationsmaßnahmen M3 und M4 in den Grünordnerischen Festsetzungen (Nr. II) eine genaue Flächenzuordnung (z. B. Flurstück) mit der Angabe zur Art der Maßnahme und dem Verweis auf den zugehörigen städtebaulichen Vertrag zu ergänzen (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB). Wichtig ist die verbindliche Festsetzung auf dem Plandokument zur rechtlichen Sicherung der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Maßnahmenflächen (siehe auch Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung, MIL vom Dezember 2022, Kapitel B 20.2, Anwendungsfall B, Seite 5/6).</p>	<p>Zu 84. Im Bebauungsplan sind keine externen Kompensationsmaßnahmen M3 und M4 als Grünordnerischen Festsetzungen (Nr. II) aus dem städtebaulichen Vertrag festgesetzt. Sie wurden als Hinweise in das Satzungsdokument ergänzt und dort auf den städtebaulichen Vertrag verwiesen.</p>
<p>Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG: 85. Die Maßnahmenübersicht zum Artenschutz ist in den Hinweisen des Planentwurfes ungünstig strukturiert. Die Vermeidungsmaßnahmen im Artenschutz sollten dementsprechend als VASB1 bis 4 bezeichnet werden, wogegen die Maßnahmen zur Kompensation im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG kein V in der Abkürzung benötigen und einfach als ASB1 bis 5 titulierte werden können. Die im Entwurf verwendete Bezeichnung kann zu Missverständnissen hinsichtlich der gemeinten Maßnahme führen.</p>	<p>Zu 85. Die verwendeten Bezeichnungen werden im Artenschutzfachbeitrag zum Satzungsexemplar umbenannt.</p>
<p>86. Die im Entwurf als ASB2 bezeichnete Maßnahme ist um den Sachverhalt der artenschutzrechtlich notwendigen Untersuchung auch bei Abrissarbeiten sowie Fassaden- oder Dachsanierungen zu ergänzen, wie dies bereits bei Rodungen vorgesehen ist.</p>	<p>Zu 86. Die Maßnahme wird im Artenschutzfachbeitrag zum Satzungsexemplar entsprechend ergänzt.</p>
<p>87. Die im Entwurf als ASB3 bezeichnete Maßnahme ist mit dem Hinweis der zwingenden frühzeitigen Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde sowohl in der Planung als auch in der baurechtlichen Beantragung der PV-Anlage zu ergänzen, da hier erhebliche artenschutzrechtliche Belange zu regeln sind. Die untere Naturschutzbehörde sieht hier insbesondere die Schaffung einer jeweiligen von den drei (im Rahmen der Sicherung der Altablagerung eingerichteten) Zauneidechsenbiotopstrukturen ausgehenden Pufferzone von rund 25 m im Radius als notwendig an, die von einer Nutzung ausgeschlossen ist. Dieser Freibereich ist zudem hinsichtlich der beiden bisherigen regelmäßigen Brutnutzungen der Feldlerche in dem zentralen Baubereich des Bebauungsplanes auf eine Eignung als mögliches Alternativa-</p>	<p>Zu 87. Die Maßnahme wird im Artenschutzfachbeitrag zum Satzungsexemplar entsprechend ergänzt.</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
real für Niststätten der Bodenbrüter zu untersuchen.	
Hinweis zur sanierten Altablagerung (Deponie): 88. Die Zulässigkeit der Pflanzung von Bäumen ist aufgrund der Tiefe des potentiellen Wurzelraumes mit der für die Deponie zuständigen Fachbehörde (untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises) abzustimmen, um Schäden an der Sicherung der Altablagerung zu vermeiden.	Zu 88. Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises wurde am Verfahren beteiligt.
Untere Wasserbehörde 89. Keine Stellungnahme abgegeben	Zu 89. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Untere Bauaufsichtsbehörde gemäß BauNVO ⁵ , PlanZV ⁶ 90. Keine Einwände	Zu 90. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise 91. Entsprechend der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.2 sind im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Erweiterungsfläche Friedhofslager" (SOEFL) nur bauliche Anlagen, die zu Abstell- und Lagerzwecken der Friedhofsnutzung dienen, zulässig. Die derzeitige Nutzung als kommunaler Bauhof der Gemeinde Eichwalde ist nicht zulässig (ordnungsbehördliches Verfahren anhängig)	Zu 91. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund dessen, wird im Bebauungsplan für das Baugrundstück auf den Regelungsmaßstab eines einfachen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 3 BauGB) zurückgegriffen.
92. Die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.1 zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" steht im Widerspruch zu der Erläuterung der Festsetzung in der Begründung Punkt 5.1.2. Laut Begründung soll die Höhe der baulichen Anlage auf 3,00 m (wahrscheinlich über vorhandenem Gelände) begrenzt werden. Festgesetzt wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 3,00 m über dem unteren Bezugspunkt von 43,00 m über NHN (im DHHN2016). Unter Beachtung der laut Planzeichnung angegebenen vorhandenen Geländehöhen der ehemaligen Deponie von 38,50 m über NHN bis 43,16 m über NHN wären damit bauliche Anlagen mit Höhen von 7,50 m bis nur 2,84 m zulässig. Die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.1 ist eindeutig und bestimmt, in Übereinstimmung mit der Begründung, festzusetzen.	Zu 92. Die vorhandene Festsetzung zum unteren Bezugspunkt wurde im Satzungsdocument konkretisiert. Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Änderung der bereits festgesetzten Höhenfestsetzung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt und somit keine erneute Beteiligung nach § 4a(3) BauGB erfordert.
93. In den Baugebieten an der Otto-Nagel-Allee (WA 4 bis WA 6) und südlich der Planstraße B (WA 8) wird zeichnerisch eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der dazugehörigen bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 3.1 wird dem widersprechend eine abweichende Bauweise in Form einer Längenbeschränkung der Gebäude auf höchstens 16 m lediglich für das Baugebiet WA 8 definiert. Es fehlt die konkrete Benennung der abweichenden Bauweise für die Baugebiete WA 4 bis WA 6.	Zu 93. In der textl. Festsetzung 3.1 wird für WA 4 bis WA 6 und WA 8 die abweichende Bauweise so weit bestimmt, dass dort nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind. Damit sollen dort (ansonsten zulässige) Reihen- und Kettenhäuser ausgeschlossen werden. Für WA 8 erfolgt darüber hinaus eine Längenbeschränkung. Ein Widerspruch ist daraus nicht ableitbar.
94. In der Planzeichenlegende als auch in der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr.	Zu 94. Die Bezeichnung wurde im Satzungsunterlagen

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
1.2 sollte das Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO korrekt als "Sonstiges Sondergebiet" bezeichnet werden.	entsprechend berichtigt.
95. Bei den Rechtsgrundlagen fehlt die Angabe der Verwendung der PlanZV bei der zeichnerischen Festsetzung.	Zu 95. Die PlanZV ist in den Rechtsgrundlagen enthalten (s. 2. Anstrich).
Brandschutzdienststelle gemäß BbgBKG ⁷ 96. Keine Einwände	Zu 96. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise 97. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle gibt es keine über die Begründung hinausgehenden Anforderungen. Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist entsprechend der vorgesehenen Nutzung zu gewährleisten (DVGW-Arbeitsblatt W 405). Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungs-/ Anzeigeverfahrens nachzuweisen.	Zu 97. Der Hinweis entspricht den Angaben in der Begründung.
98. Um auch im Falle eines Ausfalls der Trinkwasserversorgung die Löschwasserversorgung zu gewährleisten, sollte im Bereich des Bebauungsplanes ein Löschwasserbrunnen für die Feuerwehr errichtet werden.	Zu 98. Der Hinweis entspricht den Angaben in der Begründung.
99. Bei der Straßenplanung und Erschließung sind die "Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) zu beachten.	Zu 99. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.
Untere Denkmalschutzbehörde gemäß BbgDSchG ⁸ , Denkmalliste ⁹ Baudenkmal- schutz 100. Keine Einwände	Zu 100. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bodendenkmalschutz 101. Keine Einwände	Zu 101. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise 102. Entsprechend den derzeit zur Verfügung stehenden Informationen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bodendenkmalflächen bzw. Verdachtsflächen bekannt. Da jedoch immer die Möglichkeit besteht, bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale zu entdecken, sind die folgenden allgemeinen Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen: <i>"Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus, oder der unteren Denkmalschutz-</i>	Zu 102. Der Hinweis entspricht den Angaben in der Begründung.

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p><i>behörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG, § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten."</i></p>	
<p>Kataster- und Vermessungsamt 103. Keine Einwände</p>	<p>Zu 103. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise 104. Der vorgesehene Katastervermerk entspricht nicht der gültigen Vorschriftenlage. Der vorzusehende Katastervermerk ist entsprechend Punkt 4.4 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. für Brandenburg 17/2018 S. 389 ff.) auszufertigen. Der Stand des Liegenschaftskatasters (TT.MM.JJJJ) ist zu ergänzen.</p>	<p>Zu 104. Der Katastervermerk wurde entsprechend überarbeitet.</p>
<p>Bauleit- und strategische Planung gemäß BauGB, BauNVO 105. Keine Einwände</p>	<p>Zu 105. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise 106. Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Erweiterungsfläche Friedhofslager" (SOEFL) erfolgen in der Nutzungsschablone nicht die für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB erforderlichen Festsetzungen. Im SOEFL wäre damit partiell § 30 Abs. 3 BauGB zulässigkeitsbestimmend (die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach §§ 34 oder 35 BauGB). Für die Umsetzung des Planungszieles und im Sinne der Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung sollten auch für das SO_{EFL} die erforderlichen Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes erfolgen.</p>	<p>Zu 106. Aufgrund eines anhängigen ordnungsbehördlichen Verfahrens, das eine (aktuelle) Nutzung als kommunaler Bauhof nicht zulässt, wird im Bebauungsplan für das Baugrundstück auf den Regelungsmaßstab eines einfachen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 3 BauGB) zurückgegriffen.</p>
<p>107. Die verkehrsrechtlich gesicherte Erschließung der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Erweiterungsfläche Friedhofslager" und "Photovoltaik" ist zu klären. Nach dem Geographischen Informationssystem (GIS) ist die unter Punkt 4.2.1 der Begründung erläuterte Erschließung über die Heinrich-Heine-Allee und die Otto-Nagel-Allee nicht gegeben.</p>	<p>Zu 107. Das Grundstück des Sondergebietes "Erweiterungsfläche Friedhofslager" ist bereits heute in Verlängerung der Heinrich-Heine-Allee über das Flurstück Nr. 15 der Gemeinde Eichwalde (Eigentümeridentität) erschlossen. Das Grundstück des Sondergebietes "Photovoltaik" ist im Südosten unmittelbar an die O.-Nagel-Allee angebunden. Darüber hinaus ließe sich im Zuge des Planvollzuges auch eine gemeinsame Nutzung der Zu-</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
	wegung zum Sondergebiet "Erweiterungsfläche Friedhofslager" über eine vertragliche Regelung (z.B. Gestattungsvertrag) umsetzen. Somit ist eine öffentliche Erschließung der Grundstücke möglich.
108. In der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.1 wird fehlerhaft auf § 5 BauNVO Bezug genommen. Korrekt ist der § 6 BauNVO für das Mischgebiet.	Zu 108. Der Paragraph wurde im Satzungsdokument geändert.
109. In der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.2, Zweckbestimmung "Photovoltaik", ist ergänzend zu den der Photovoltaikanlage dienenden baulichen Anlagen die eigentliche Hauptanlage als zulässige Anlage zu benennen (siehe auch Begründung Punkt 5.1.1).	Zu 109. An der hinreichend bestimmten Festsetzung wird festgehalten.
110. Unter Beachtung der Erläuterungen zur gewünschten Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" in der Begründung Punkt 5.1.2 ist nicht klar, ob die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.1 i. V. m. der zeichnerisch festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen das gewünschte Planungsziel gewährleisten kann. Das in der Begründung erläuterte Planungsziel ist eindeutig und bestimmt festzusetzen.	Zu 110. S. Pkt. 92.
111. In der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 3.1 fehlt die Erläuterung der zeichnerisch festgesetzten abweichenden Bauweise für die Baugebiete WA 4 bis WA 6 (laut Begründung Punkt 5.1.4 einschränkende Gebäudelänge von höchstens 16 m).	Zu 111. S. Pkt. 93.
112. Der in der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 5.1 verwendete Begriff des Staffelgeschosses sollte für eine eindeutig und bestimmte Umsetzung in der Festsetzung genau definiert werden.	Zu 112. Die Definition des Staffelgeschosses wurde im Satzungsdokument ergänzt.
113. Aus gestalterischer Sicht sollte eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Einfriedungen vorgenommen werden (z. B. Art der Einfriedung, Höhe). Unter Beachtung einer aktuell aufgetretenen Frage sollte hierbei auch klargestellt werden, ob Solarzäune als geschlossene Einfriedungen im Plangebiet zulässig sein sollen.	Zu 113. Eine Höhenfestsetzungen zu Einfriedungen wurde im Satzungsdokument ergänzt.
114. Die unterschiedliche Nummerierung der zeichnerisch festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen ist nicht verständlich; entsprechende Festsetzungen hierzu fehlen.	Zu 114. An der Nummerierung der privaten und öffentlichen Grünflächen wird zur besseren Verortung festgehalten.
115. In der Begründung Punkt 4.1 wird erläutert, dass in den (Mehrfamilienhaus-)Baugebieten WA 7 und WA 9 die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 geringfügig höher festgesetzt wird. Eine entsprechende zeichnerische Festsetzung erfolgt für das Baugebiet WA 7 nicht (hier GRZ 0,3).	Zu 115. Die Satzungsbegründung wird entsprechend korrigiert.
116. Die Planstraße B ist für den Begegnungsverkehr Bus/Bus zu schmal.	Zu 116. Begegnende Busse beanspruchen in der Regel

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
	eine Verkehrsraum von 6,50 m. Es ist nicht nachvollziehbar, dass eine für die Planstraße B im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsflächenbreite von 12 m zu schmal ist.
117. Für Radwege als unselbständige Teile einer Straße ist eine eigenständige Festsetzung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht sinnvoll. Festgesetzte Straßenverkehrsflächen können neben der Fahrbahn und den Gehwegen auch Radwege, unselbständige Stellplätze, Bushaldebuchten, Schutzstreifen, Straßen(begleit)grün und Sickermulden umfassen. Wenn die Planzeichnung eine entsprechende Eintragung enthält, sollte durch textliche Festsetzung klargestellt werden, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist. Der Verlauf der Straßenbegrenzungslinie sollte dementsprechend geändert werden.	Zu 117. An der eigenständigen Festsetzung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird festgehalten. Die Straßenbegrenzungslinie wurde im Satzungsdokument entsprechend angepasst.
118. Für die geplante Photovoltaikanlage sollte über einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag die Festlegung einer Rückbauverpflichtung nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung im Sinne des § 35 Abs. 5 BauGB geprüft werden.	Zu 118. Im Zuge des Planvollzuges der geplante Photovoltaikanlage ist eine Rückbauverpflichtung Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages.
119. In der Planbegründung wird die geplante ÖPNV-Erschließung in dem neu entstehenden Wohngebiet weiterhin in keiner Weise thematisiert. Außer einem Haltestellensymbol (Straße B) und der unkommentierten Übernahme der Hinweise zum Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) aus der vorangegangenen Stellungnahme des Landkreises gibt es keine weiteren Ausführungen zu diesem Thema. Mit steigenden Einwohnerzahlen wird die derzeitige Bedienung mit Kleinbussen nicht mehr ausreichen. Wie wird mit diesem Sachverhalt umgegangen?	Zu 119. Die Aussagen in der B-Planbegründung sind ausreichend und sollen einem separat zu erstellenden ÖPNV-Konzept nicht vorweggreifen.
120. Die zitierten Rechtsgrundlagen sind vor Satzungsbeschluss zu aktualisieren (BauGB, BauNVO, BNatSchG, UVFG, WHG, BImSchG).	Zu 120. Die Rechtsgrundlagen wurden im Satzungsdokument aktualisiert.
121. Das Ergebnis der Abwägung ist unter Angabe des im Schriftkopf benannten Aktenzeichens gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.	Zu 121. Das Ergebnis der Abwägung wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt.

Stellungnahme 2: MIL/SenStadt, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg, Referat GL 5, Schreiben vom 25.05.2022 und 12.04.2023

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>Schreiben vom 25.05.2022 Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: 1. Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. 0 Anrechnung EEO in ha</p>	<p>Zu 1. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.</p>
<p>Erläuterungen 2. Die Gemeinde Zeuthen plant die Entwicklung von u.a. ca. 6 ha Wohnsiedlungsfläche, 1 ha Gemeinbedarfsfläche und ca. 3 ha Sondergebiete (Photovoltaik u. Friedhofslager) in dem Plangebiet von ca. 16 ha am nördlichen Rand des Siedlungsgebietes von Zeuthen.</p>	<p>Zu 2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. Die für die Planung maßgeblichen Ziele der Raumordnung sind in der Planbegründung aufgeführt. Zu ergänzen wäre ggf. die Lage des Plangebietes im Geltungsbereich des LEP FS (G 10, G 11) sowie die Ausweisung von Zeuthen als Grundfunktionaler Schwerpunkt gemäß Ziel Z 1 RegPI-GSP (Rechtsgrundlagen s.u.).</p>	<p>Zu 3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4. Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</p> <ul style="list-style-type: none"> – Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) – Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) – Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung der Verordnung vom 30.05.2006 (GVBl. II S. 153) – Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 17.11.1997 mit Bekanntmachung vom 26.08.1998 (ABl. / Amtlicher Anzeiger, S. 889) – Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABl. Nr. 50 vom 22.12.2021, S. 1086 (Reg PI-GSP) 	<p>Zu 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bindungswirkung 5. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten. 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.</p>	<p>Zu 5. Die für die Planung relevanten Grundsätze sind in der Begründung (Vorentwurf) enthalten.</p>
<p>Hinweise</p>	

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
6. Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.	Zu 6. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7. Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/ Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de. Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf .	Zu 7. Die gewünschte Beteiligung und Zusendung der Unterlagen erfolgten entsprechend.
Schreiben vom 12.04.2023 Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: 8. Die Planungen sind an die Ziele der Raumordnung angepasst.	Zu 8. Der Hinweis wurde in die Satzungs begründung übernommen.
9. S. Pkt. 4- 7 (identische Stellungnahmen)	Zu 9. S. Pkt. 4-7.

Stellungnahme 3: Landesamt für Bauen und Verkehr, Schreiben vom 17.05.2022 (2x), 20.03.2023 und 14.04.2023

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
Schreiben vom 17.05.2022	
1. Gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten, Gemeinbedarfsflächen und Sondergebieten geschaffen werden sollen, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung keine Einwände.	Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV werden nicht berührt.	Zu 2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3. Informationen über Planungen oder sonstige Maßnahmen der v. g. Verkehrsbereiche, die das Planungsgebiet betreffen könnten, liegen mir nicht vor.	Zu 3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben.	Zu 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5. Das Plangebiet grenzt im Osten an eine Bahnstrecke. Hinsichtlich der einzusetzenden Solarmodule setze ich voraus, dass von diesen keine Blendwirkungen ausgehen werden, die den Bahnverkehr beeinträchtigen könnten.	Zu 5. Bzgl. der Blendwirkungen auf den Bahnverkehr wurde ein Blendgutachten der Solarpraxis Engineering GmbH vom 08.09.2022 erstellt.
6. Belange des zivilen Luftverkehrs betreffend verweise ich an dieser Stelle auf eine gesonderte Prüfung und ggfs. Stellungnahme der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV).	Zu 6. S. Pkt. 8-15 und 27.
7. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	Zu 7. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Schreiben vom 17.05.2022 (Obere Luftfahrtbehörde)	
8. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der LuBB. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch das o.g. Verfahren berührt. Das Plangebiet befindet sich unterhalb der Start- und Landebahn 25L (07R/25L) des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld (Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt [BER]).	Zu 8. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.
9. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem o.g. Vorhaben gegenwärtig nicht entgegen.	Zu 9. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.
10. Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zeuthen und des Bebauungsplans Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ der Gemeinde Zeuthen (Stand: Januar 2022).	Zu 10. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.
Begründung	
11. Der im Kartenmaterial ausgewiesene Geltungsbereich liegt ca. 7,28 km östlich vom	Zu 11. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>Flugplatzbezugspunkt (FBP) des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld (Berlin Brandenburg Willy Brandt [BER]). Somit liegt das Vorhabengebiet unterhalb des östlichen An- und Abflugsektors der Start- und Landebahn 07R/25L. Die maximal zulässige Bauhöhe in diesem Bereich beträgt 145,80 m über NHN (100 m über Startbahnbezugspunkt).</p>	<p>übernommen.</p>
<p>12. Der Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld verfügt über einen Bauschutzbereich im Sinne des § 12 LuftVG. Dieser Bereich befindet sich im Umkreis von 4 km bis 6 km Halbmesser um den FBP. Das Plangebiet liegt somit außerhalb des Bauschutzbereiches.</p>	<p>Zu 12. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.</p>
<p>13. Durch die geplanten Festsetzungen (allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet mit der an die Umgebungsbebauung angepassten Höhe von 2 bis 3 Vollgeschossen, Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik mit einer max. Höhe von 43,00 m ü NHN und mit der Zweckbestimmung Erweiterungsfläche Friedhofslager mit einer max. Höhe von 35,00 m ü NHN) ist eine Beeinträchtigung der zivilen Luftfahrt nicht zu erwarten.</p>	<p>Zu 13. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.</p>
<p>14. Zudem befindet sich das Planungsgebiet in der Nähe von Anlagenschutzbereichen von Flugsicherungseinrichtungen. Gemäß § 18 a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) dürfen Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Nach unverbindlicher Vorprüfung des Vorhabens im Internet-Webtool des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) gern. § 18 a LuftVG sind Anlagenschutzbereiche nicht betroffen (Status grün). Diese Prüfung wurde innerhalb des Planungsgebietes mit einer Höhe von 20,00 m über Grund durchgeführt.</p>	<p>Zu 14. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.</p>
<p>15. Im Ergebnis bestehen aus ziviler luftfahrtrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen den Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zeuthen und des Bebauungsplans Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ der Gemeinde Zeuthen (Stand: Januar 2022).</p>	<p>Zu 15. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.</p>
<p>Hinweise: 16. Sollte das im Kartenmaterial dargestellte Plangebiet und / oder seine Festsetzungen geändert werden, sind die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde erneut zur Prüfung einzureichen.</p>	<p>Zu 16. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>17. Der Vollständigkeit halber weise ich bereits hier darauf hin, dass sich die Genehmigungspflicht ggf. auch auf temporäre Luftfahrthindernisse erstreckt. D. h. der Einsatz von Baugeräten/Kränen/Bauhilfsmitteln ist ggf. durch die das Baugerät betreibende Firma der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.</p>	<p>Zu 17. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
18. Zur Abklärung militärischer Belange empfehle ich Ihnen, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Postfach 2963, 53019 Bonn, zu beteiligen.	Zu 18. Das BAIUDBw wurde am B-Plan-Verfahren beteiligt.
19. Ich bitte, der Luftfahrtbehörde nach Abschluss des Verfahrens einen die luftrechtlichen Belange betreffenden Auszug vom Abwägungsprotokoll zuzusenden	Zu 19. Das Landesamt für Bauen und Verkehr wird über das Abwägungsergebnis ihrer Stellungnahme informiert.
Schreiben vom 20.03.2023 20. Die, gegenüber dem B-Plan-Vorentwurf (Stand Januar 2022) zwischenzeitlich in die Planungsunterlagen eingearbeiteten Änderungen habe ich zur Kenntnis genommen.	Zu 20. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
21. Gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten, Gemeinbedarfsflächen und Sondergebieten geschaffen werden sollen, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung weiterhin keine Einwände.	Zu 21. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
22. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV werden durch die Änderungen nicht berührt.	Zu 22. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
23. Das Blendgutachten der Solarpraxis Engineering GmbH vom 08.09.2022 habe ich zur Kenntnis genommen.	Zu 23. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
24. Informationen über Planungen oder sonstige Maßnahmen der v. g. Verkehrsbereiche, die das Planungsgebiet betreffen könnten, liegen mir nicht vor.	Zu 24. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
25. Belange des zivilen Luftverkehrs betreffend verweise ich an dieser Stelle auf eine gesonderte Prüfung und ggfs. Stellungnahme der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV).	Zu 25. S. Pkt. 8-15 und 27.
26. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	Zu 26. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Schreiben vom 14.04.2023 (Obere Luftfahrtbehörde) 27. Unsere Stellungnahme vom 17.05.2022 (4122-50180/01171LF/2022) zum Vorentwurf wurde im Entwurf mit Stand November 2022 berücksichtigt und übernommen. Insoweit bestehen aktuell keine weiteren Hinweise und die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen behalten weiterhin Gültigkeit.	Zu 27. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 4: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Denkmalpflege Dez. Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 04.05.2022

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
1. Den vorliegenden Entwurf der o. g. Planung habe ich geprüft. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Bodendenkmale nicht betroffen.	Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Seitens der Denkmalfachbehörde, Abt. Archäologische Denkmalpflege, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsabsichten der Gemeinde Zeuthen. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgD-SchG zu beachten.	Zu 2. Das BbgDSchG ist als zu beachtende Rechtsgrundlage auf dem Bebauungsplan enthalten.
<u>Bitte beachten:</u> 3. Da durch das Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.	Zu 3. Die Abt. Baudenkmalpflege der Denkmalfachbehörde wurde am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Stellungnahme 5: Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 27.05.2022 und 04.04.2023

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>Schreiben vom 27.05.2022</p> <p>1. die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Der Fachbereich Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Für die Belange zum Naturschutz ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald zuständig.</p>	<p>Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Landkreis Dahme-Spreewald (unteren Naturschutzbehörde) wurde am Verfahren beteiligt.</p>
<p>Belang Immissionsschutz Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <u>Sachstand:</u></p> <p>2. Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan 115-3 „Zeuthener Winkel“ der Gemeinde Zeuthen. Der aktuelle Antragsgegenstand soll die bestehenden Siedlungsbereiche erweitern und Konversionsflächen nachnutzen. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Primäres Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Wohnnutzung. Im Geltungsbereich werden neun allgemeine Wohngebiete (WA) gern. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), Mischgebiete (MI) gern. § 6 BauNVO, zwei Sondergebiete (SO), eine Gemeinbedarfsfläche öffentliche Verkehrsflächen (Planstraße A-C) und diverse Grünflächen festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Das Areal ist in drei Teilbereiche gegliedert, von denen zwei bereits beplant (B-Plan 115-1 und 115-2) und besiedelt sind. Sie setzen ebenfalls Wohnnutzung fest. Der räumliche Geltungsbereich des 115-3 umfasst Teilflächen der B-Pläne 115-1 und 115-2. In den überplanten Bereichen treten die Festsetzungen außer Kraft. Es gelten zukünftig die Festsetzungen des B-Planes 115-3.</p>	<p>Zu 2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Er liegt nicht im Einwirkungsbereich</p>	<p>Zu 3. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
von erheblichen Verkehrsimmissionen. Im südlichen Bereich des WA 9 beträgt der Abstand rund 150m zur Bahntrasse 6142 (Berlin-Cottbus-Görlitz).	
4. Die ehemalige Deponie soll als Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen (SOpv) nachgenutzt werden. Der Abstand zwischen der Sonderbaufläche und dem WA 9 beträgt 25m.	Zu 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5. 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.	Zu 5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Stellungnahme: <u>Photovoltaik</u>	
6. Von Photovoltaik-Freiflächenanlagen können unter Umständen drei Arten von Immissionen ausgehen. Dazu zählen Licht, Lärm und elektrische/ magnetische Strahlung.	Zu 6. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. S. Pkt. 9.
7. Entsprechend der Licht-Leitlinie vom 16.04.2014 (veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 11 vom 25.05.2014) sind hinsichtlich einer möglichen Blendung durch Photovoltaikanlagen die Immissionsorte als kritisch zu betrachten, die vorwiegend westlich und östlich einer Photovoltaikanlage liegen und nicht weiter als 100 m von dieser entfernt sind. Die nächstliegende schutzwürdige Nutzung im WA 9 befindet sich 25m westlich. Es ist mit erheblichen schädlichen Licht-Immissionen zu rechnen, die nicht durch Grünstrukturen/ Sichtschutzhecke (S.18 Begründung) gemindert werden können. Die Aussage begründet sich zum einen darin, dass einheimische Hecken häufig nicht ganzjährig belaubt sind. Weiterhin wird durch die zulässigen drei Vollgeschosse (Höhe (-10m ü. GOK) im WA 9, und den geringen Abstand, eine ungehinderte Draufsicht auf die Module ermöglicht, die durch keinen begrünten Sichtschutz gemindert werden können.	Zu 7. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. S. Pkt. 9.
8. Eine Beeinträchtigung des Schienenverkehrs (40m östlich) kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Die „gutachterlichen Empfehlungen“ (S.18 Begründung) sind dem LfU nicht bekannt.	Zu 8. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. S. Pkt. 9.
9. Der Aussage in der Begründung, dass „Emissionen vom Solarpark nicht zu erwarten sind“ (S.19 Begründung) kann daher nicht gefolgt werden. Auf Grund der geringen Abstände wird die Erstellung eines Blendgutachtens als erforderlich bewertet. Darauf basierend sind etwaige Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu erar-	Zu 9. Im weiteren Verfahren wurde ein Blendgutachten erstellt.

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
beiten.	
<p><u>Schienenverkehrsimmissionen</u></p> <p>10. Bei der Beurteilung der Verkehrsimmissionen wird auf die Ergebnisse der Umgebungslärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes aus 2017 abgestellt (S.19f.). Basierend auf der EU-Umgebungslärmrichtlinie werden der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (LDEN) und der Nachtlärmindex (LNight) verwendet. Sie spiegeln die mittlere durchschnittliche Belastung über ein Jahr wider. Die benannten Lärmindexe unterscheiden sich zu den in Deutschland geltenden Beurteilungspegeln der einschlägigen Gesetze und Normen. Wesentlicher Unterschied ist beispielsweise der Beurteilungszeitraum. Die Werte nach der EU- Umgebungslärmrichtlinie können als grobe Orientierung herangezogen werden. Der LNight ist aufgrund seines identischen Beurteilungszeitraumes am ehesten anzuwenden. Für eine rechtssichere Abschätzung der Grenz-, Richt- und Orientierungswerte sind die Lärmindexe <u>nicht geeignet</u>. In diesem Fall muss immer eine zusätzliche Berechnung der Beurteilungspegel erfolgen.</p>	<p>Zu 10.Im weiteren Verfahren wurde ein Lärmgutachten erstellt.</p>
<p>11. Der Argumentation auf S. 20 kann daher nicht gefolgt werden, da die für eine Beurteilung notwendigen Beurteilungspegel nicht bekannt sind. Ob die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 eingehalten und die Werte der anerkannten Schwelle der Gesundheitsgefährdung eingehalten werden, kann nicht mittels LDEN/LNight bestimmt werden. Ein darauf basierender und belastbarer Rückschluss ist nicht sachgerecht.</p>	<p>Zu 11.Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. S. Pkt. 10.</p>
<p><u>Textliche Festsetzungen</u></p> <p>12. Gem. S.20 Abs. 4 und 5.1.8 (S.25) sollen die Festsetzungen zum Schallschutz aus den B-Plänen 115-1 und 115-2 übernommen werden. Dem kann nicht gefolgt werden. Die vorgenannten Planungen sind Mitte der 2000er in Kraft getreten. Es haben sich in der Zwischenzeit wesentliche Änderungen der Beurteilungsgrundlagen ergeben u.a. Einführung der DIN 4109:2018. Weiterhin ist in der Bauleitplanung immer ein angemessener Prognosehorizont zu wählen (>10Jahre).</p>	<p>Zu 12.Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. S. Pkt. 10. Die Festsetzung wird entsprechend des Lärmgutachtens überarbeitet.</p>
<p>13. Die aktuell gewählte Festsetzung ist in ihrer jetzigen Form zum einen entbehrlich und weiterhin zu unbestimmt/ungenau. Die Lärmpegelbereiche I-III gelten beim Neubau von Wohnungen bereits mit der aktuellen Energieeinsparverordnung als erfüllt. Eine Festsetzung im Lärmpegelbereich II ist daher nicht notwendig (sofern er für den aktuellen Fall vorliegt). Die Unbestimmtheit/Ungenauigkeit ergibt sich aus dem Sachverhalt, dass der maßgebliche Außenlärmpegel nicht bekannt, die DIN 4109 aktualisiert und die Schienenbelegungszahlen für einen Prognosehorizont >2030 nicht berücksichtigt wurden.</p>	<p>Zu 13.Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. S. Pkt. 10 und 12.</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>14. Mittels einer überschlägigen, hilfswisen Berechnung wurde der Beurteilungspegel am östlichen Rand des WA 9 ermittelt (Abstand 150m). Dafür wurden die Diagramme A3 aus DIN 18005-1:2002-07 und die Schienenbelegungszahlen der Bahntrasse für 2030¹ verwendet. Es erfolgt eine Zuordnung für den Regional- und Güterverkehr in Kategorie B. Der Spektrumanpassungswert findet auf Grund der hohen Güterverkehrszahlen (-20% Tag, —50% Nacht) keine Anwendung. Im Ergebnis werden die Beurteilungspegel am Tage eingehalten. In der Nacht werden die zulässigen OW für WA überschritten. Der ermittelte Wert liegt bei 51 dB(A). Basierend auf den gewählten Parameter kann aus dem Diagramm ermittelt werden, dass die OW in der Nacht ab einem Abstand von —300m zur Bahntrasse eingehalten werden.</p>	<p>Zu 14.Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. S. Pkt. 10 und 12.</p>
<p>15. Eine abschließende, gesicherte Aussage ist an Hand der überschlägigen Berechnung nicht möglich. Sie ist auch keine Grundlage für eine Textliche Festsetzung. Es ist allerdings ersichtlich, dass in der sensiblen Nachtzeit Maßnahmen zum Schutz der Nachtruhe erforderlich sind.</p>	<p>Zu 15.S. Pkt. 10 und 12.</p>
<p>16. Zudem wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung darauf hingewiesen, dass nach jetzigem Kenntnisstand eine allgemeingültige Festsetzung für das komplette Plangebiet nicht notwendig ist. Dies bedarf jedoch der Kenntnis über die Beurteilungspegel im Plangebiet.</p>	<p>Zu 16.Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. S. Pkt. 14.</p>
<p>Fazit 17. Den Darstellungen der Auswirkungen in der Begründung kann bislang nur teilweise gefolgt werden. Die bislang gewählten Beurteilungsgrundlagen für die Auswirkungen der Schienenverkehrsemissionen und die Festsetzung zur Minderung sind nicht ausreichend belegt und nachvollziehbar. Für die Beurteilung der Schienenverkehrsimmissionen sind die prognostizierten Zugzahlen anzufragen und auf deren Grundlage der Beurteilungspegel zu ermitteln. Diese Daten bilden die Grundlage für eine sinnvolle textliche Festsetzung. Zur Beurteilung der Blendwirkung wird zudem die Erstellung eines Gutachtens als erforderlich angesehen.</p>	<p>Zu 17.Der Bebauungsplanentwurf wurde an die gutachterlichen Ergebnisse (S. Pkt. 10 und 12) angepasst.</p>
<p>18. Es wird darauf hingewiesen, dass im Juni 2022 eine Neukartierung und Aktualisierung der Verkehrszahlen des Eisenbahn-Bundesamtes erscheinen soll.</p>	<p>Zu 18.Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>19. Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand wird die vorliegende Planung grundsätzlich als realisierbar eingeschätzt. Die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes sind jedoch nicht ausreichend</p>	<p>Zu 19.Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen. S. Pkt. 10 und 12.</p>

¹ Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 06/14 „Südlich Storkower Straße in Königs Wusterhausen, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 07.Mai 2021

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
und plausibel abgeprüft. Die Begründung und der Umweltbericht sind auf Grundlage geeigneter Daten und Gutachten zu überarbeiten.	
20. 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.	Zu 20. Bei wesentlicher Änderung der Beurteilungsgrundlagen erfolgt eine erneute Beteiligung. Das LfU wird über das Ergebnis der Abwägung informiert.
Schreiben vom 04.04.2023 21. S. Pkt 1. (Identische Stellungnahme)	Zu 21.S. Pkt. 1
Belang Immissionsschutz Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <u>Sachstand:</u> 22. Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan 115-3 „Zeuthener Winkel“ der Gemeinde Zeuthen. Der aktuelle Antragsgegenstand soll die bestehenden Siedlungsbereiche erweitern und Konversionsflächen nachnutzen. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Primäres Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Wohnnutzung. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die ehemalige Deponie soll als Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen (SOPV) nachgenutzt werden. Der Abstand zwischen der Sonderbaufläche und dem WA 9 beträgt 25m Das Areal ist in drei Teilbereiche gegliedert, von denen zwei bereits beplant (B-Plan 115-1 und 115-2) und besiedelt sind. Sie setzen ebenfalls Wohnnutzung fest. Der räumliche Geltungsbereich des 115-3 umfasst Teilflächen der B-Pläne 115-1 und 115-2. In den überplanten Bereichen treten die Festsetzungen außer Kraft. Es gelten zukünftig die Festsetzungen des B-Planes 115-3. Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Im südlichen Bereich des WA 9 beträgt der Abstand rund 150m zur Bahntrasse 6142 (Berlin-Cottbus-Görlitz).	Zu 22. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
23. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 27.05.2022 zum oben genannten Sachverhalt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben.	Zu 23.S. Pkt. 1-20.
24. 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 wer-	Zu 24. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
den, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden	
Stellungnahme <u>Schall- und Blendgutachten</u> 25. Eine fachliche Prüfung der dem Entwurf beigefügten Schall- und Blendgutachten ist aus Kapazitätsgründen der Fachreferate des LfU nicht möglich.	Zu 25. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
26. Textliche Festsetzungen Nr. 3 Die aktuell gewählte Festsetzung stellt auf Innenpegel ab. Die Anwendung der Innenraumpegel ist zwar unter bestimmten Voraussetzungen möglich (vgl. Hamburger Leitfaden ² , S.28), entspricht aber nicht der vom LfU vertretenen, gängigen Praxis. Gem. Arbeitshilfe Bebauungsplan ³ ist „die Innenpegellösung nur anzuwenden, wenn sich alle anderen Maßnahmen des aktiven Schallschutzes, der Grundrissorientierung und sonstiger baulicher Varianten als untauglich erwiesen haben. [...] Durch ein Lärmgutachten muss im Grundsatz geklärt sein, ob der Zielwert überhaupt erreichbar ist.“ Entgegen den Aussagen im Schallgutachten ⁴ (S. 17) ist eine informative Erfüllung der Anforderungen der Textlichen Festsetzung im Baugenehmigungsverfahren nicht ausreichend. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Baugenehmigung ein erneutes Gutachten ³ erforderlich ist, um die Einhaltung der Innenraumpegel zu belegen. Seitens des LfU werden die Voraussetzungen der „Innenpegellösung“ nicht als erfüllt angesehen. Weitere Maßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen werden nicht diskutiert.	Zu 26. Die Verkehrslärmüberschreitung nachts mit etwa 5 dB ist eher gering, so dass durch passive Maßnahmen der festgesetzte Innenraumpegel eingehalten werden kann. Die Festsetzung des einzuhaltenden Innenraumpegels bezieht auf den maßgeblichen, im Gutachten (Anlage des Bebauungsplanes) ermittelten und abgebildeten Außenlärmpegel. Dies ist zulässig, weil zum Zeitpunkt der Abwägung über den Bebauungsplan durch ein Lärmgutachten im Grundsatz geklärt wurde, ob der Zielwert überhaupt erreichbar ist und welche Auflagen der Eigentümer danach zu erwarten hat bzw. ob diese zumutbar sind. Dies ist u. a. von der gewählten Grundrisslösung (Größe und Zuschnitt der Räume) oder Fensterschallschutz abhängig und muss im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen werden. Die textliche Festsetzung 3 ist geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen innerhalb des Plangebietes zu vermeiden.
27. In der Festsetzung wird auf den maßgeblichen Außenlärmpegel (La) abgestellt und den Hinweis, dass er aus den Beurteilungspegeln im Gutachten abzuleiten ist. Für den fachfremden Nutzer, ist nicht klar ob der Beurteilungspegel Nachts oder Tags gemeint ist. Weiterhin ergeben sich aus der DIN 4109- 2018-2 Regel- und Einzelfälle im Zusammenhang mit der Ermittlung des La die zu beachten sind. Die Festsetzung nicht bestimmt genug.	Zu 27. Für den fachfremden Leser sind aus den Darstellungen des Gutachtens (Anlage des Bebauungsplanes) die Beurteilungspegel für Tag oder Nacht erkennbar. Der Beurteilungspegel, als maßgeblicher Außenlärmpegel, ist eine gängige Größe, welche in der Objektplanung für die Auslegung von

² Hamburger Leitfaden- Lärm in der Bauleitplanung, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, 2010

³ Arbeitshilfe Bebauungsplanung, MIL, Stand: Dezember 2022, S. 366f.

⁴ Schalltechnisches Gutachten, Bebauungsplan Nr. 115-3, GWJ Ingenieurgesellschaft, Stand: 14.10.2022

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
	Außenbauteilen gegenüber Verkehrslärm verwendet wird. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels ist von der Planungssituation abhängig und somit Aufgabe des Fachplaners, damit umzugehen, um die hinreichend bestimmte Festsetzung des Bebauungsplanes einzuhalten. Somit ist keine Änderung der Festsetzung erforderlich.
28. In der Festsetzung wird auf „Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden“ abgestellt. Es wird empfohlen stattdessen den eindeutigen Wortlaut der DIN 4109 zu verwenden. Der Begriff der „schutzbedürftigen Räume“ ist gem. DIN 4109 Nr. 3.16 definiert.	Zu 28. An dem Festsetzungsbezug „Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden“ wird festgehalten. Es ist für diesen Sachverhalt der bestimmende Bezug entsprechend DIN 4109-2 (Ausgabe 4109-2: 2018-01) in Punkt 4.4.5.1
29. Zudem wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung darauf hingewiesen, dass nach jetzigem Kenntnisstand eine allgemeingültige Festsetzung für das komplette Plangebiet nicht notwendig ist.	Zu 29. Die Festsetzung steht im Zusammenhang mit den im Lärmgutachten (Anlage des Bebauungsplanes) ermittelten und abgebildeten maßgeblichen Außenlärmpegel, d.h. für die Bereiche in der ein Beurteilungspegel nachts größer 45 dB auftritt. Somit ist keine Änderung der Festsetzung erforderlich.
Fazit 30. Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand wird die vorliegende Planung grundsätzlich als realisierbar eingeschätzt. Eine fachliche Prüfung der erstellten Gutachten erfolgt seitens des LfU aus Kapazitätsgründen nicht. Die textliche Festsetzung ist auf ihre Formulierung und Zweckmäßigkeit/Anwendbarkeit zu prüfen.	Zu 30. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
31. 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.	Zu 31. S. Pkt. 20.

Stellungnahme 6: Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBAZV), Schreiben vom 25.05.2022 und 29.03.2023

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>Schreiben vom 25.05.2022 und 29.03.2023 (identische Stellungnahmen)</p> <p>1. gegen den Bebauungsplan Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ der Gemeinde Zeuthen seitens des SBAZV keine Bedenken bestehen, sofern die u.a. Hinweise beachtet werden.</p>	<p>Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Hinweise:</p> <p>2. Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV (abrufbar unter www.sbazv.de) zu erstellen.</p>	<p>Zu 2. Ein zentraler Behälterstandplätze ist nicht vorgesehen. Ansonsten berührt der Hinweis das nachfolgende Verfahren.</p>
<p>3. Sofern im Zuge der späteren Baumaßnahmen verkehrstechnische Einschränkungen oder die Ausweisung von Stellplätzen erforderlich werden, sind diese im Rahmen eines Ortstermins mit dem SBAZV abzustimmen. Zuständig hierfür ist das Fuhrparkmanagement des SBAZV.</p>	<p>Zu 3. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.</p>

Stellungnahme 7: Deutsche Bahn AG - DB Immobilien, Schreiben vom 31.05.2022

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
1. Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.	Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p><u>Die DB Netz AG teilte folgendes mit:</u></p> 2. Die bestehenden Bahngrenzen und Abstandsmaße sind einzuhalten.	Zu 2. Alle im anliegenden Lageplan eingetragenen Linien (ohne Legende) befinden sich auf den angrenzenden (Bahn)Grundstücken und somit außerhalb des B-Plangebietes.
3. Im unmittelbaren Umfeld der Fläche des Bebauungsplanes verläuft die Bahnstrecke Berlin-Cottbus (Bahnstrecke 6142) und die S-Bahnstrecke Berlin-Königs Wusterhausen (Bahnstrecke 6007).	Zu 3. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.
4. Wir weisen wir darauf hin, dass die DB Netz AG keine Kosten für Schall- und Erschütterungsschutzmaßnahmen übernimmt, um vor Emissionen der in der Nähe befindlichen Eisenbahnstrecke zu schützen.	Zu 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5. Ebenso bestehen keine Ansprüche auf Lärm- und/oder Erschütterungsschutz für neu zu errichtende Gebäude.	Zu 5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6. Der in der Begründung des Bebauungsplanes angesprochene Lärmaktionsplan des Bundes ist ein freiwilliges Lärmsanierungsprogramm. Hier besteht seitens der Gemeinde Zeuthen kein Anspruch auf Umsetzung. Aktuell sind an der Strecke 6142 keine Maßnahmen geplant.	Zu 6. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.
7. Im Bereich der o.g. Bahnstrecke im Bereich der Grundstücksgrenze befinden sich Kabel- und Leitungswege der DB Netz AG. Sofern an der Grundstücksgrenze Arbeiten stattfinden, ist eine Leitungsauskunft im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens unbedingt einzuholen.	Zu 7. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.
8. In der Fläche „Privat 1“, entlang der Bahnstrecke Berlin - Görlitz, sind Neupflanzungen von Bäumen unzulässig. Vorhandene Bäume sind hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht zu prüfen, sodass von diesen keine Gefahr für den Eisenbahnverkehr besteht bzw. entsteht. Geeignete Maßnahmen sind bei Bedarf umzusetzen, um Gefahren für den Bahnbetrieb zu vermeiden. Einer Bepflanzung mit Sträuchern/ einer Hecke können wir befürworten. Der Konzernrichtlinie 882 können die Vorgaben zur Auswahl geeigneter Gehölze und absolute Mindestabstände zu Bahnstrecken entnommen werden.	Zu 8. Auf der Grünfläche „Privat 1“ wurde entlang der genannten Bahnstrecke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine dreireihige Strauchpflanzung unter Verwendung von Sträuchern festgesetzt. Baumanpflanzungen sind dort und auf den übrigen Teilen von „Privat 1“ weder vorgesehen noch aus abfall- und bodenschutzrechtlichen Gründen (sanierte Deponie) zulässig.
9. Die Ausrichtung der Photovoltaikanlagen sind so zu gestalten, dass keine Blendwirkung für den Bahnverkehr entsteht.	Zu 9. Die Angaben in der Entwurfsbegründung wurden an die gutachterlichen Ergebnisse (Blendgutachten) angepasst.

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
10. Der DB Netz AG ist der Zugang zu seinen Anlagen der o.g. Streckenabschnitte jederzeit zu gewähren.	Zu 10. An den heutigen Zugangsverhältnissen zu den Anlagen der DB ändert sich aus den Bebauungsplanfestsetzungen nichts.
11. Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans sind seitens der DB Netz AG (hier: Anlagen- und Instandhaltungsmanagement Netz Berlin) derzeit keine Planungen und Maßnahmen beabsichtigt. Die Strecke Berlin-Görlitz ist jedoch inhaltlich im Strukturstärkungsgesetz eingebettet und einer von zahlreichen Ausbausteinen. Die Gemeinde Zeuthen wäre vor allem durch einen Ausbau der Fernbahnstrecke auf eine Geschwindigkeit von 160km/h im Abschnitt Berlin-Grünau nach Königs Wusterhausen betroffen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Finanzierung anderer Bausteine des Strukturstärkungsgesetzes vorgesehen. Ein Ausbau des Abschnitts Berlin-Grünau ist daher perspektivisch zwar möglich, aus unserer Sicht derzeit jedoch eher unwahrscheinlich.	Zu 11. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.
<p><u>Der Bereich S-Bahnstromversorgung der DB Energie teilte folgendes mit:</u></p> <p>12. Im betroffenen Bereich liegen die im Betrieb befindlichen 30000V Kabel der S-BEV Berlin (siehe Lageplan). Die Kabel sind ungeschützt im Erdreich. Sie dürfen nicht befahren (Bautätigkeit, Transporte, Materiallagerung, Baustelleneinrichtungen usw.), überbaut oder ohne Zustimmung des Betreibers verändert werden.</p>	Zu 12. S. Pkt. 2
13. Ein Ortstermin zur Abstimmung (Arbeiten in der Nähe der Trasse, Abstand der Erdarbeiten zur Kabeltrasse, usw.) ist zwingend erforderlich. Es dürfen keine Erdarbeiten vor dem Termin stattfinden. Für Entstörung und bei Instandhaltung muss ein ständiger Zugang gewährleistet bleiben.	Zu 13. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.

Stellungnahme 8: E.DIS Netz GmbH, Schreiben vom 05.05.2022 und 13.03.2023

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
Schreiben vom 05.05.2022 1. teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o.g. Planung keine Bedenken bestehen.	Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Im dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Niederspannungs- und Mittelspannungsleitungen, sowie zwei Transformatorstationen 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.	Zu 2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Niederspannungsleitung in der Straße B (Otto-Nagel- Allee) und die Mittelspannungsleitung in der Straße B (Baustraße). Eine Trafostation liegt im Eckbereich M-Liebermann-Str./ O.-Nagel-Allee und damit außerhalb des B-Plangebietes. Eine Trafostation liegt an der Otto-Nagel- Allee am nördlichen Eingang des Gebiets Zeuthener Winkel Süd. Durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsflächen sind die Leitungen und die Trafostation ausreichend planungsrechtlich gesichert.
3. 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 Transformatorstationen errichtet.	Zu 3. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.
4. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.	Zu 4. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen. S. Pkt. 1.
5. Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt und gesichert werden.	Zu 5. S. Pkt. 1. Ansonsten werden im B-Plan öffentliche Verkehrs- und Grünfläche festgesetzt, in denen Medien allgemein zulässig sind.
6. Zur weiteren Beurteilung benötigen wir rechtzeitig Informationen, um Aufwendungen für die künftige Stromversorgung einschätzen zu können. Folgende Angaben werden benötigt: - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500 - Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf	Zu 6. S. Pkt. 1. Ansonsten berührt der Hinweis das nachfolgende Verfahren.
7. Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.	Zu 7. Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.
8. Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der wei-	Zu 8. Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
teren Planung im o.g. Bereich berücksichtigen möchten: 1. „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“	
Schreiben vom 13.03.2023	
9. wir beziehen uns auf das Schreiben vom 06. März 2023 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o.g. Planung keine Bedenken bestehen.	Zu 9. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10. Im dargestellten Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes befinden sich Leitungen und Anlagen 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.	Zu 10.S. Pkt. 2.
11. 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 ist ein Platzbedarf von ca. 6m x 5m für Stationsbaukörper, inklusive der Umpflasterung, Arbeits- und Bedienbereich sowie Fluchtwegmöglichkeit vorzusehen. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.	Zu 11.S. Pkt. 3-4.
12. Zur weiteren Beurteilung benötigen wir rechtzeitig Informationen, um Aufwendungen für die künftige Stromversorgung einschätzen zu können. Folgende Angaben werden benötigt: - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500 - Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.	Zu 12.S. Pkt. 6.
13. Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt und gesichert werden.	Zu 13.S. Pkt. 5.
14. Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o.g. Bereich berücksichtigen möchten: 1.„Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“	Zu 14.S. Pkt. 8.

Stellungnahme 9: EWE Netz GmbH, Schreiben/E-Mail vom 03.05.2022 und 13.03.2023

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>Schreiben/E-Mail vom 03.05.2022 und 13.03.2023 (identische Stellungnahmen)</p> <p>1. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p>	<p>Zu 1. Leider lag der Stellungnahme kein Lageplan mit den vorhandenen Leitungen bei. Im weiteren Verfahren erfolgte eine Prüfung bzw. ggf. Berücksichtigung im Bebauungsplan. Durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsflächen sind die Anlagen der EWE NETZ GmbH ausreichend planungsrechtlich gesichert.</p>
<p>2. 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.</p>	<p>Zu 2. S. Pkt. 1. Ansonsten berührt der Hinweis das nachfolgende Verfahren.</p>
<p>3. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein.</p>	<p>Zu 3. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.</p>
<p>4. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p>	<p>Zu 4. Mit Schreiben vom 02.05.2022 fand die frühzeitige Beteiligung statt. Ansonsten berührt der Hinweis das nachfolgende Verfahren. S. Pkt. 1.</p>
<p>5. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p>	<p>Zu 5. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.</p>
<p>6. Die EWE NETZ GmbH hat z. Zt. keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Zu 6. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>7. 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, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p>	<p>Zu 7. Die EWE NETZ GmbH wurde am weiteren Verfahren beteiligt.</p>
<p>8. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p>	<p>Zu 8. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme 10: Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 18.04.2023

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
1. Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.	Zu 1. Der Hinweis wurde in die Satzungsbegründung übernommen.
2. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplänen aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Zu 2. Durch die ausreichend dimensionierten Festsetzungen vom öffentliche Verkehrsflächen wird dem Belang planungsrechtlich Rechnung getragen.
3. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	Zu 3. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.
4. Zur Versorgung des neu zu errichtenden Gebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.	Zu 4. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen. Jedoch handelt es sich hierbei um ein gesamtes Gebiet und nicht nur um ein neu zu errichtendes Gebäude.
5. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu beantragen: T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de	Zu 5. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.
6. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.	Zu 6. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 11: Flughafen Berlin Brandenburg GmbH, Schreiben vom 01.06.2022

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>Einwendung</p> <p>1. Die Abgrenzungen des Vorhabengebietes weichen in den Vorentwürfen des Umweltberichtes und des Fachbeitrages zum Artenschutz von den Angaben der Gemeinde ab. Hier ist eine entsprechende Präzisierung notwendig, da für den Flughafenbetreiber nicht eindeutig zu erkennen ist, ob die planfestgestellte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenfläche WS 171-16 im Vorhabengebiet liegt oder sich außerhalb davon befindet.</p>	<p>Zu 1. Die Abgrenzungen des Bebauungsplangebietes (Gegenstand des B-Planaufstellungsbeschlusses) weichen in den Vorentwürfen des Umweltberichtes und des Fachbeitrages zum Artenschutz nicht vom Bebauungsplan ab. Einzig eine externe Kompensationsfläche liegt außerhalb und soll durch einen städtebaulichen Vertrag einbezogen bzw. gesichert werden.</p>
<p>2. Legt man den Plan der Gemeinde zugrunde, befindet sich unsere planfestgestellte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenfläche WS 171-16 wahrscheinlich knapp nicht mehr im Vorhabengebiet.</p>	<p>Zu 2. S. Pkt. 1. Leider lag der Stellungnahme kein Lageplan bzw. keine weiteren Angaben (z.B. Flurstücksnummer) zur Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenfläche WS 171-16 bei. Im weiteren Verfahren erfolgte eine Prüfung bzw. ggf. Berücksichtigung im Bebauungsplan. Gibt es davon separate Infos (Beteiligungsverfahren – Planfeststellung)?</p>
<p>3. Legt man hingegen die Pläne in den Vorentwürfen des Umweltberichts und im Artenschutz Fachbeitrag zugrunde, liegt die ebenbenannte Maßnahmenfläche zu einem großen Teil im Vorhabengebiet. Unsere Maßnahmenfläche WS 171-16 ist im Entwurf des Artenschutz Fachbeitrages sogar als Teil der dort festgelegten „Maßnahmenfläche 1“ überplant.</p>	<p>Zu 3. S. Pkt. 2.</p>
<p>Rechtsgrundlage</p> <p>4. Planfeststellungsbeschluss vom 13.08.2004 zum Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld (jetzt: Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg) gemäß §§ 8 ff. LuftVG i.V.m. §§ 3 ff. VerkPBG und §§ 73 ff. VwVfGBbg a. F. (siehe auch LPB Maßnahmenplan H 6.2-7 E)</p> <p>28. Änderung des Planfeststellungsbeschlusses Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld vom 13.08.2004, Resultierender Landespflegerischer Begleitplan und Kompensationspool 2, 09.06.2017 (siehe auch LPB Maßnahmenplan H 6.2-7 E Ae1)</p>	<p>Zu 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>5. Daher fordern wir die Berücksichtigung der planfestgestellten Maßnahmenfläche WS 171-16 im überarbeiteten Umweltbericht und Artenschutz Fachbeitrag, welche</p>	<p>Zu 5. S. Pkt. 2.</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>in den B-Plan und FNP einfließen. Die planfestgestellte Maßnahmenfläche ist als solche kenntlich zu machen. Von einer Überplanung mit anderen Maßnahmen sollte abgesehen werden. Ist dies nicht vermeidbar, so müssen folgende Prinzipien berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von Eingriffen in die Kompensationsmaßnahmen (Vermeidungs- und Verminderungsgebot) - Berücksichtigung im Rahmen der Detaillierung der Planungen sowie der Baustelleneinrichtungsflächen - Durch den Träger des Vorhabens sind der Ersatz von unvermeidbaren Eingriffen in die Kompensationsmaßnahmen (Bilanzierung und Ersatzkompensation – Planung und Umsetzung) und Übernahme der Kosten für die planrechtliche Nachführung zu gewährleisten. 	
<p>6. Sollte die Maßnahmenfläche außerhalb des tatsächlichen Vorhabensgebietes liegen und die Grenzziehung in Umweltbericht und Artenschutz Fachbeitrag angepasst werden, entfällt die Notwendigkeit der Kennzeichnung. Von einer Belegung mit Maßnahmen ist dann auch weiterhin möglichst abzusehen.</p>	<p>Zu 6. S. Pkt. 2.</p>
<p>7. In der Nähe befinden sich weitere planfestgestellte Maßnahmenflächen, diese sind von dem Vorhaben jedoch nicht betroffen. Bitte berücksichtigen Sie diese Flächen entsprechend bei allen weiteren Planungen.</p>	<p>Zu 7. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Fachliche Stellungnahme Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens:</p> <p>8. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Zeuthen und des gegenständlichen Bebauungsplanes muss die räumliche Lage des Plangebietes zum Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg berücksichtigt werden. Der Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld (jetzt: Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg) wurde gemäß §§ 8 ff. LuftVG i.V.m. §§ 3 ff. VerkPBG und §§ 73 ff. VwVfGBbg mit Planfeststellungsbeschluss vom 13.08.2004 planfestgestellt. Der Planfeststellungsbeschluss „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“ wurde zuletzt durch den 40. Planänderungsbescheid vom 12.01.2022 geändert.</p>	<p>Zu 8. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>9. Als übergeordnete Planungen sind dabei auch die bestehenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Sicherung des Flughafenstandortes (insbesondere Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung / LEP FS) und der Planfeststellungsbeschluss „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“ zu beachten.</p>	<p>Zu 9. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Zeuthen und des gegenständlichen</p>	<p>Zu 10. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>Bebauungsplanes sind die Schutz- und Planungszonen des Verkehrsflughafens und die daraus resultierenden Maßgaben (Siedlungsbeschränkung, Bauhöhenbeschränkung, Schutzmaßnahmen) zu berücksichtigen und einzuhalten. Gleiches gilt für die planfestgestellten Verkehrsbaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, LBP-Maßnahmen und Ausbaumaßnahmen Wasser sowie die daraus resultierende Inanspruchnahme von Grundstücksflächen (Grunderwerbsplan und Grunderwerbsverzeichnis Planfeststellungsbeschluss „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“).</p>	
<p>Im Einzelnen: 11. Nach Prüfung der vorliegenden Planunterlagen konnte die FBB neben der bereits beschriebenen Problematik der Fläche WS 171-16 keine weiteren direkten Betroffenheiten feststellen.</p>	<p>Zu 11. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.</p>
<p>12. Das Plangebiet des B-Plans Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte" der Gemeinde Zeuthen liegt außerhalb der Schutz- und Entschädigungsgebiete des Schallschutzprogramms BER. Belange aus Sicht des Schallschutzes sind somit nicht direkt betroffen.</p>	<p>Zu 12. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.</p>
<p>13. Im Zusammenhang mit Betrieb und Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin-Brandenburg (BER) ist im Plangebiet mit durch Fluglärm verursachten Geräuschmissionen zu rechnen. Ggf. sind erhöhte Schallschutzanforderungen zu beachten. Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass Schutzmaßnahmen und Entschädigungsleistungen, soweit diese im Zusammenhang mit der Entwicklung des Standortes erforderlich werden, von der FBB nicht übernommen werden.</p>	<p>Zu 13. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.</p>
<p>14. Die FBB hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt zwei Planänderungsanträge bei der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) anhängig: Planänderungsantrag Nr. 28 "Anlagen des Bundes" im Nordteil des Flughafens Planänderungsantrag Nr. 44 "Änderung Plan der baulichen Anlagen für Sonstige Flughafeneinrichtungen SF8"</p>	<p>Zu 14. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: 15. Die Genehmigung des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld (jetzt: Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg) wurde gemäß § 6 Absatz 4 Satz 1 LuftVG mit Bescheid vom 27.03.2012 entsprechend dem Ergebnis der Planfeststellung zum Ausbau des Verkehrsflughafens geändert und neu gefasst und zuletzt mit Bescheid vom 12.04.2013 angepasst.</p>	<p>Zu 15. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>16. Hinsichtlich der Flugverfahren für den Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg weisen wir darauf hin, dass die Festlegung der An- und Abflugverfahren nicht Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses für den Flughafen Berlin Brandenburg ist. Diese werden vom Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) nach Vorarbeiten der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS) durch Rechtsverordnung des Bundes verbindlich festgelegt. Erstmals geschah dies mit der LuftVODV 247 vom 10.02.2012.</p>	<p>Zu 16. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme 12: Gemeinde Eichwalde, Schreiben vom 02.06.2022 und 14.04.2023

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
Schreiben vom 02.06.2022 1. Grundsätzlich begrüßt die Gemeinde Eichwalde die Weiterentwicklung des Gebiets im Zeuthener Winkel Mitte in der Gemeinde Zeuthen.	Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde Eichwalde ist mit dem Flurstück 7 der Flur 2, Gemarkung Zeuthen Eigentümerin einer Fläche von 13.349 m ² im Planungsgebiet B-Plan Nr. 1153 „Zeuthener Winkel Mitte“. Diese Fläche grenzt unmittelbar an die gewidmete Fläche des Friedhofs der Gemeinde Eichwalde an.	Zu 2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3. In vorheriger Abstimmung zur Erarbeitung des B-Plans Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ wurde der Gemeinde Zeuthen per E-Mail am 15.02.2022 mitgeteilt, dass die Gemeinde Eichwalde für die gemeindliche Nutzung eine Fläche von ca. 4.500 m ² bis 5.000 m ² benötigt. Zur Abschirmung des Friedhofs wurde auf dem Flurstück 7 ein ca. 9 - 10 m breiter Grünstreifen, ca. 1.600 m ² eingerichtet und mit einer Hecke abgegrenzt. (siehe Anlage-E-Mail am 15.02.2022).	Zu 3. S. Pkt. 5.
4. Im Vorentwurf wurde das Flurstück 7 der Flur 2 mit verschiedenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen geplant. Die Anordnung wie auch die Festsetzungen sind zu konkretisieren.	Zu 4. S. Pkt. 5-7.
5. Den 9 -10 m breiten Grünstreifen als Abschirmung zum Friedhof der Gemeinde Eichwalde ist als private Grünfläche darzustellen.	Zu 5. Im Bebauungsplanentwurf wurde an der Friedhofsgrenze eine private Grünfläche festgesetzt.
6. Die restliche im Entwurf als öffentliche Grünfläche („öffentl 4“) dargestellte Fläche ist ebenfalls in der Festsetzung auf private Grünfläche umzuändern. Von einer öffentlichen Nutzung der Grünfläche ist abzusehen.	Zu 6. Im Bebauungsplanentwurf wurde an der öffentlichen Grünfläche („öffentl 4“) festgehalten.
7. Das geplante Sondergebiet „Erweiterungsfläche Friedhofslager“, angelagert an den ca. 9 -10 m breiten privaten Grünstreifen, ist entsprechend in seiner Größe von — 4.500 - 5.000 m ² einzuplanen.	Zu 7. Im Bebauungsplanentwurf wurde das Sondergebiet „Erweiterungsfläche Friedhofslager“ an die geänderte Grünflächenfestsetzung derart angepasst, dass die gewünschte Flächengröße beibehalten bleibt.
8. Der Festsetzung SO „Erweiterungsfläche Friedhofslager“ wird von der Gemeinde Eichwalde an sich zugestimmt.	Zu 8. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9. Des Weiteren ist die öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg direkt an Gemarkungsgrenze Eichwalde/Zeuthen zu planen. Damit kann die öffentliche Grünfläche zwischen Fuß- und Radweg und privater Grünfläche entfallen. Zusätzlich verweisen wir darauf, dass der Fuß- und Radweg keine öffentliche Anbindung hat. Es wird um eine Konkretisierung des Ziels gebeten.	Zu 9. Die öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist Bestandteil eines durchgängigen Wegesystems, dass bei Verlagerung an die Gemarkungsgrenze unterbrochen wird. Somit wird an der Festsetzung festgehalten.

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
10. Mit dieser Stellungnahme bittet die Gemeinde Eichwalde wiederholt, wie in der E-Mail vom 15.02.2022, um eine verbindliche, planungsrechtliche Abstimmung zum Flurstück 7 der Flur 2, Gemarkung Zeuthen zwischen beiden Gemeinden vor der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und vor Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB, um eine einvernehmliche und zukunftsorientierte Nutzung im Bebauungsplangebiet zu erreichen.	Zu 10. Pkt. 5-7 u. 9.
11. Wir bitten um Berücksichtigung der Hinweise und Bedenken und um weitere Beteiligung im Verfahren.	Zu 11.Pkt. 5-7 u. 9. Die Gemeinde Eichwalde wird am weiteren Verfahren beteiligt.
Schreiben vom 14.04.2023 12. Die Gemeinde Eichwalde ist mit dem Flurstück 7 der Flur 2, Gemarkung Zeuthen Eigentümerin einer Fläche von 13.349 m ² im Planungsgebiet B-Plan Nr. 1153 „Zeuthener Winkel Mitte“. Diese Fläche grenzt unmittelbar an die gewidmete Fläche des Friedhofs der Gemeinde Eichwalde an.	Zu 12.Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13. Die Weiterentwicklung des Gebiets im Zeuthener Winkel Mitte in Zeuthen wird von der Gemeinde Eichwalde grundsätzlich begrüßt.	Zu 13.Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
14. Die Stellungnahme der Gemeinde Eichwalde zum Vorentwurf wurde in der weiterführenden Planung/ Entwurf nicht berücksichtigt. Des Weiteren fand zur Erarbeitung des Entwurfs mit Stand November 2022 keine Planungsabstimmung statt. Die Gemeinde Eichwalde hält an der Stellungnahme vom 02.06.2022 zum Vorentwurf fest und bittet um Berücksichtigung in der Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“.	Zu 14.Im Bebauungsplanentwurf wurden die wesentlichen Hinweise der Gemeinde Eichwalde (Schreiben vom 02.06.2022) durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Deshalb bestand kein separates Abstimmungserfordernis. Ansonsten s. Pkt. 1-11).

Stellungnahme 13: Stadt Wildau, Schreiben vom 08.06.2022

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>1. Zur 4. Änderung des FNP gibt es keine Bedenken der Stadt Wildau, da dieses Änderungsverfahren im Parallelverfahren mit dem vorliegenden Vorentwurf zum Bebauungsplan „Zeuthener Winkel Mitte“ durchzuführen ist.</p>	<p>Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Folgende Anmerkungen hat die Stadt Wildau zum Bebauungsplan „Zeuthener Winkel Mitte“.</p> <p>2. Im Punkt 4.3.6. der Begründung wird das Thema „Immissionen“ behandelt. Hierin gibt es u.a. Informationen zum Straßenlärm. Der Vorentwurf sieht für das Wohngebiet ca. 250 Wohneinheiten vor und prognostiziert ein Fahrzeugaufkommen von ca. 430 Pkw am Tag. Diese Fahrzeuge werden nicht nur das Wohngebiet, sondern auch das umliegende Straßenverkehrsnetz, hierzu zählt auch Wildau, zusätzlich belasten. Diese Situation ist nicht hinnehmbar. Allein die Stadt Wildau hat von den drei S-Bahngemeinden eine barrierefreie Bahnquerung in der Bergstraße, die sicherlich mit der neuen Taktung der S-Bahn und den daraus folgenden Schrankenschließzeiten durch die Zeuthener mehr beansprucht wird. Die Stadt Wildau spricht sich gegen die geplante Anzahl der 250 Wohneinheiten aus.</p>	<p>Zu 2. Der Bahnübergang in der Bergstraße befindet sich etwa 5 km (Luftlinie) vom Bebauungsplangebiet entfernt. Dazwischen gibt es 4 Bahnübergänge (für KFZ zugelassen). Unter Berücksichtigung, dass sich der KFZ-Verkehr des Plangebietes verteilt, und auch andere Bahnquerungen genutzt werden, kann die Mehrbelastung am o.g. Bahnübergang vernachlässigt werden.</p>
<p>3. Weiterhin wird auf die Blendwirkung der Solarmodulanlage eingegangen, die zur geplanten Wohnbebauung durch Sichtschutzhecken minimiert werden soll. Zur Bahnanlage hin könnte diese Anlage eine Art Lärmschutzwand / -wall darstellen.</p>	<p>Zu 3. Im weiteren Verfahren wurden ein Blend- und ein Lärmgutachten erstellt. Inwieweit eine Sichtschutzhecke eine Art Lärmschutzwand / -wall darstellt, ist nicht nachvollziehbar. Diese Wirkung geht eher vom Deponiekörper aus.</p>
<p>4. Das Thema „Bahnlärm“ wurde behandelt, es fehlt in der Unterlage aber der Umgang mit dem Thema „Fluglärm“. Auch wenn das Plangebiet außerhalb der Tag- und Nachtschutzbereiche des BER liegt und auch keine Ansprüche auf die Erstattung von Aufwendungen für baulichen Schallschutz gemäß den Anforderungen des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FlugLärmG) durch die neuen Bewohner geltend gemacht werden können, ist es Aufgabe der Bauleitplanung, dieses Thema zu behandeln und diesbezüglich Festsetzungen gem. § 9 BauGB auszuweisen.</p>	<p>Zu 4. Im Bebauungsplanentwurf wurden Aussagen zum „Fluglärm“ ergänzt.</p>
<p>5. Die Altlastenfläche soll als Solarmodulfeld genutzt werden. Hier sollte überlegt werden, ob eine Nutzung der unter den Solarmodulen befindlichen Flächen für z.B. Beweidung genutzt werden könnte.</p>	<p>Zu 5. Da eine Beweidung (Art der Bewirtschaftung) keinen bodenrechtlichen Bezug hat, ist keine Berücksichtigung / Festsetzung im Bebauungsplan möglich.</p>
<p>6. Für die geplante Fläche für den Gemeinbedarf „Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ sollte auch das Thema Hol- und Bringeverkehr der Eltern bei</p>	<p>Zu 6. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
der Planung des Straßenraums berücksichtigt werden.	
7. Zum Punkt 5.1.7. gestalterische Festsetzungen könnte die Gestaltung der Vorgartenbereiche aufgenommen werden, die das Anlegen von Steingärten bzw. Schottergärten verbietet. Gegen Schottergärten sprechen folgende Gründe: Schottergärten sind biologisch fast tot, schädigen den Boden, brauchen auf Dauer viel Pflege, sind schlecht fürs Kleinklima, haben eine schlechte Klimabilanz und sind nicht schön.	Zu 7. Für weitere gestalterische Festsetzungen besteht kein zwingendes städtebauliches Erfordernis.

Stellungnahme 14: Stadt Königs Wusterhausen, Schreiben vom 03.04.2023

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
1. Aus Sicht der Stadt Königs Wusterhausen ist der interkommunale Radweg, welcher in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden Eichwalde, Zeuthen und der Stadt Wildau erarbeitet wird, in dieser Planung unzureichend berücksichtigt.	Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. In der Beschreibung zu den Leistungen und Bewertung für die Objektplanung der Radverkehrsverbindung „Achse westlich der Bahn“ Eichwalde bis Königs Wusterhausen sind aus Sicht der Stadt Königs Wusterhausen die Parameter definiert, die in der Planung keine Berücksichtigung gefunden haben.	Zu 2. S. Pkt. 3.
3. So ist in der Planzeichnung und Begründung zum B-Plan entlang der geplanten Allee nur ein 2 Meter Streifen für einen Geh- und Radweg vorgesehen und die gesamte Verkehrsfläche der Planstraße B mit 14 Metern inkl. der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) vermaßt. In der Beschreibung der Planungsaufgabe zur o.g. Radverkehrsverbindung heißt es in Punkt 2.3. dass vorrangig die Herstellung eines mind. 3,0 Meter breiten, nach Möglichkeit baulich getrennten Zweirichtungs- Radweges auf kommunalen Flächen (...) anzustreben ist. In der Planzeichnung sind die Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Somit ist davon auszugehen, dass diese Verkehrsflächen als kommunale Flächen anzusehen sind bzw. diese im Zuge der Übertragung ins kommunale Eigentum übergehen bzw. eine grundbuchliche Sicherung für die Öffentlichkeit erfolgt. Ansonsten wären diese Flächen als private Verkehrsflächen oder Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung auszuweisen.	Zu 3. Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß und Radweg“ wurde im Satzungsdocument auf 3 m erweitert. Damit verringert sich zwar die öffentliche Verkehrsfläche der Planstraße B auf 11 m, erlaubt aber eine Aufteilung/ Gliederung gem. RAST ⁵ (u.a. Fahrbahn, Fußweg). Weil sich an der Gesamtbreite (14m) nichts ändert, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass keine erneute Beteiligung nach § 4a(3) BauGB erforderlich wird.
4. Somit wären die in der Vereinbarung definierten Voraussetzungen gegeben den Radweg entsprechend der Vereinbarung zu planen und herzustellen.	Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5. Mit der Ausweisung einer privaten Grünfläche entlang der Bahntrasse ist eine mögliche Variantenprüfung für den Radweg bereits eingeschränkt und entlang der Bahntrasse so nicht mehr realisierbar.	Zu 2. S. Pkt. 3. Mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche ist keine entsprechend vorgesehener Radweg zulässig.
6. Im Bestand sind bisher nur Verkehrsflächen mit Asphalt vorhanden, sodass das Argument von fehlender Fläche und vorangeschrittener Planung nicht vorgehalten werden kann.	Zu 3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7. Der Radweg kann zusätzlich errichtet werden. Auf Grundlage der Kooperationsvereinbarung vom 18.11.2022 traten die Rahmenbedingungen für die Durchführung des Projektes Radverkehrsverbindung „Achse westlich der Bahn“ Eichwalde bis Königs Wusterhausen in Kraft. Der Entwurf zum Bebauungsplan ist entsprechend	Zu 4. S. Pkt. 3.

⁵ RAST= Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
anzupassen bzw. zu überarbeiten.	

Stellungnahme 15: Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband (MAWV), Schreiben vom 10.08.2022 und 06.04.2023

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>Schreiben vom 10.08.2022 (Hinweis des Plangebers: Einleitend werden Anlass und Ziele des Bebauungsplans aus der Bebauungsplanbegründung zitiert!)</p> <p>1. Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans (B-Plan) sowie gegen die 4. Änderung des FNP der Gemeinde Zeuthen bestehen aus Sicht des MAWV keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.</p>	<p>Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Im Verlauf der „Otto-Nagel-Allee“ durchqueren, von Nord nach Süd, vorhandene zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV den Geltungsbereich — hier Flurstücke 25, 148 (tw.), 154, 155 (tw.), 246, 267 - 273 (tw.), 274 (tw.), 288, 290 - 292 der Flur 1, Gemarkung Zeuthen sowie Flurstücke 5 - 8 (tw.), 16/2, 17 (tw.) der Flur 2, Gemarkung Zeuthen sowie grenzen nördlich an den selbigen, im Verlauf der „Max-Liebermann-Straße“ vorhandene zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV an.</p>	<p>Zu 2. Die Leitungen verlaufen entlang der Otto-Nagel-Allee die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Damit sind sie ausreichend berücksichtigt.</p>
<p>3. Darüber hinaus ist im Bestand eine Trinkwassertransportleitung (HUME DN 400) vorhanden -diese verläuft westlich der „Otto-Nagel-Allee“ und wird in der Begründung als „schmaler Wall einer Medientrasse in Nord-Südrichtung“ beschrieben.</p>	<p>Zu 3. Die über die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete verlaufende Leitung wird nicht festgesetzt, weil sie im Planvollzug in den öffentlichen Verkehrsraum umverlegt werden soll.</p>
<p>4. Zur Übersicht / Information haben wir Ihnen einen entsprechenden Auszug beigelegt — siehe hierzu Anlage1, Blatt 1/3 bis 3/3.</p>	<p>Zu 4. S. Pkt. 2 und 3.</p>
<p>5. Aussagen zur trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung sind im Detail in der Begründung zum Vorentwurf nicht enthalten. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass „eine ausreichende medientechnische Versorgung des Gebietes von den angrenzenden Gebieten her erfolgen kann“. Eine Konkretisierung / Fortschreibung erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.</p>	<p>Zu 5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6. Ergänzend zu den o. g. Aussagen ist zu berücksichtigen, dass nordöstlich an den Geltungsbereich die Zone III B des Wasserschutzgebietes „Eichwalde“ angrenzt.</p>	<p>Zu 6. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.</p>
<p>7. Der Planbereich selbst gilt als nicht trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen- hier mit Ausnahme der Mischgebietsfläche MI 1 sowie der Wohnbaufläche WA 6 (siehe hierzu weiter unten).</p>	<p>Zu 7. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.</p>
<p>8. Die weiterführende innere Erschließung für das westlich der „Otto-Nagel-Allee“ gelegene Teil-Plangebiet, hier Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5, ist grundsätzlich über die in der Anlage 1, Blatt 1/3 bzw. Blatt 2/3 dargestellten und angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutz-</p>	<p>Zu 8. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
wasserentsorgung des MAWV in der „Otto-Nagel-Allee“ möglich.	
9. Gleiches gilt sinngemäß für die an der Planstraße B gelegene Fläche für Gemeinbedarf sowie für die Mischgebietsfläche MI 2 bzw. für die an der Planstraße B gelegenen Wohnbauflächen WA 7 bis WA 9. Die trink- und schmutzwassertechnische Erschließung der vorgenannten Flächen ist dabei aus Richtung der nördlich angrenzenden „Max-Liebermann-Straße“ herzustellen. Inwiefern ein Ringschluss der trinkwassertechnischen Anlagen zur „Otto-Nagel-Allee“ hin zweckdienlich ist, kann abschließend erst in den nachfolgenden Planungsebenen beurteilt werden.	Zu 9. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.
10. Für die jeweils erforderlich werdende innere Erschließung bzw. für die Änderung / Erweiterung vorhandener Anlagen sind vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen rechtzeitig unter Berücksichtigung des vorhandenen Anlagenbestandes, des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs und Schmutzwasseranfalls der geplanten Bebauung, der Satzungen des MAWV sowie der Technischen Regeln für die Planung und Bauausführung von Wasserversorgungsnetzen und Anlagen zur Abwasserableitung der Aufgabenträger im Betriebsführungsgebiet der DNWAB, jeweils aktueller Stand vom Vorhabenträger aufzustellen und mit uns abzustimmen.	Zu 10. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.
11. Der MAWV behält sich in diesem Zusammenhang vor, eine Überprüfung seiner schmutzwassertechnischen Anlagen hinsichtlich der hydraulischen Leistungsfähigkeit vorzunehmen -hier insbesondere das im Bestand vorhandene Abwasserpumpwerk „APW Am Zeuthener Winkel 41“, einschl. der Abwasserdruckleitung ADL PE-HD 90x5,1 mm als Vorflut zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Plangebiet.	Zu 11. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.
12. Die Erschließung ist in einem Erschließungsvertrag mit dem MAWV vertraglich zu regeln. Bzgl. der Erschließungsplanung bzw. der vorbereitenden Abstimmungen zum Erschließungsvertrag sowie der erforderlichen Erweiterungs- / Leitungsänderungsmaßnahmen stimmen Sie sich bitte direkt und ausschließlich mit dem MAWV, Herrn (...) ab - Kontakt: (...)	Zu 12. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.
13. Für die Mischgebietsfläche MI 1 sowie für die Wohnbaufläche WA 6 ist festzuhalten, dass die trink- und schmutzwassertechnische Erschließung als grundsätzlich gesichert gilt.	Zu 13. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.
14. Augenscheinlich ist die Mischgebietsfläche MI 1, in Abhängigkeit des Bebauungskonzeptes, durch Herstellung von Hausanschlüssen (Trink- und Schmutzwasser) direkt an die im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV (südlich zur Mischgebietsfläche	Zu 14. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
innerhalb des Straßenverlaufs der „Max-Liebermann-Straße“ bzw. deren Seitenbereiche gelegen) anzuschließen.	
15. Gleiches gilt sinngemäß für die Wohnbaufläche WA 6 — hier Herstellung von Hausanschlüssen (Trink- und Schmutzwasser) direkt an die im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV (westlich zur Wohnbaufläche innerhalb des Straßenverlaufs der „Otto-Nagel-Allee“ bzw. deren Seitenbereiche gelegen).	Zu 15. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.
16. Ergänzend ist zu erwähnen, dass mit Realisierung der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV in der „Otto-Nagel-Allee“ bereits TW- sowie SW-Hausanschlüsse in Richtung der geplanten Wohnbaufläche WA 6 vorgestreckt wurden. Lage, Material und Dimension der Hausanschlussleitungen sind der beiliegenden Anlage 1, Blatt 2/3 zu entnehmen — hier soweit bekannt.	Zu 16. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.
17. Im Zuge der weitergehenden Planung ist zu prüfen, ob die bereits bestehenden Hausanschlüsse Trink- und Schmutzwasser in ihrer Dimension ausreichend und in ihrer Lage zu ändern sind bzw. in ihrem Bestand zu erweitern sind.	Zu 17. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.
18. In Abhängigkeit der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sind vorhandene nicht mehr genutzte Hausanschlüsse zurückzubauen.	Zu 18. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.
19. Allgemein gilt, dass Grundstücksanschlüsse satzungsgemäß (nach Antrag) kostenpflichtig vom MAWV hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt werden.	Zu 19. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.
20. Die entsprechenden Formulare stehen auf der Homepage des MAWV in digitaler Form zur Verfügung.	Zu 20. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.
21. Insofern die geplante Bebauung nicht direkt über die Herstellung von Hausanschlüssen erschlossen werden kann, gelten die o. g. Planungsgrundsätze der inneren Erschließung.	Zu 21. Die geplante Bebauung liegt unmittelbar an den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, so dass sie über Hausanschlüsse erschlossen werden können.
22. Ergänzend möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, dass Grundstücke bzw. deren Teilflächen, die bisher nicht zur Innenbereichssatzung gehörten und noch nicht beschieden wurden, gemäß Wasserversorgungsbeitragssatzung und Schmutzwasserbeitragssatzung des MAWV beitragspflichtig werden.	Zu 22. Für das Bebauungsplangebiet besteht keine Innenbereichssatzung.
23. In Auswertung der Planunterlagen ist die beabsichtigte verkehrs- und medientechnische Erschließung der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ bzw. „Erweiterungsfläche Friedhoflager“ nicht eindeutig ersichtlich. Wir gehen davon aus, dass eine trink- und schmutzwassertechnische Erschließung der beiden	Zu 23. Beide Sondergebiete sind bereits über die Heinrich-Heine-Allee erschlossen. Daran ändert sich mit dem Bebauungsplan nichts. Eine trink- und schmutzwassertechnische Erschließung ist für bei-

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
vorgenannten Flächen nicht erforderlich ist.	de Nutzungen nicht erforderlich. Die Aussagen dazu wurden in der Entwurfsbegründung ergänzt.
24. Für die Festsetzungen der Verkehrsflächen gilt, dass der Bestand an zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV hinreichend zu berücksichtigen ist — d. h. ein Überbauen mit Gebäuden jeglicher Art sowie eine Reduzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig, Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind dem neuen Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen sowie dürfen Leitungen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden.	Zu 24. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.
25. Für sich hieraus ergebende Leitungsänderungsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen aufzustellen und mit uns rechtzeitig abzustimmen.	Zu 25.S. Pkt. 3. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.
26. Bzgl. der erforderlichen Leitungsänderungsmaßnahmen stimmen Sie sich bitte direkt und ausschließlich mit dem MAWV, Herrn (...) ab - Kontakt: (...)	Zu 26.S. Pkt. 3. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.
27. Bau- sowie Baunebenkosten erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.	Zu 27.S. Pkt. 3. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.
28. Gleiches gilt sinngemäß und insbesondere für die zwingend erforderliche Umverlegung der oben beschriebenen Trinkwassertransportleitung HUME DN 400 aus dem Teil-Plangebiet der Wohnbauflächen WA 1 bis WA 5 heraus. Dabei ist zu beachten, dass der MAWV satzungsgemäß i. d. R. zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung in öffentlichen Flurstücken errichtet.	Zu 28.S. Pkt. 3. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.
29. Darüber hinaus ergeht der Hinweis, dass im Zuge der geplanten straßenbegleitenden Baumpflanzungen entlang der Planstraße B (hier als interne Kompensationsmaßnahme des naturschutzrechtlichen Eingriffs) die einzuhaltenden Abstände, Schutzstreifenbreiten und baumfreie Trassen gemäß Technischem Hinweis des DVGW-Merkblattes GW 125 (M) „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, einschl. Beiblatt 1 bzw. gleichlautend des DWA-Merkblattes M 162 zu berücksichtigen sind.	Zu 29. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren. Für evtl. Anpassungsmaßnahmen wurde eine Festsetzung (s. Textteil II.2.4b) getroffen, bei der der Baumstandort etwas abweichen darf.
30. Zudem wird beschrieben, dass zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs weitere externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden — hierzu soll u. a. auf den Flurstücken 4/1, 5/1 und 6/1 der Flur 8, Gemarkung Zeuthen „ein siedlungsnaher Landschaftspark geschaffen [werden], der auch als Naturlehrpfad und Erholungsfläche gestaltet werden kann“. Die Fläche wird als artenarme Brache beschrieben.	Zu 30. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
31. Hinsichtlich der Belange des MAWV ist zu ergänzen, dass vorgenannte verbands-	Zu 31. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
eigene Flurstücke die ehemalige Kläranlage KA Zeuthen beschreiben. Derzeit werden bestehende Anlagenteile der ehemaligen Kläranlage als Entlastungsbecken u. a. bei Starkregenereignissen bzw. als Havariebecken genutzt. Mittelfristig plant der MAWV den Notüberlauf auszubauen / zu sanieren. Hierzu liegen erste konzeptionelle Planansätze vor. Es ist davon auszugehen, dass der MAWV weiterhin (Teil-) Flächen der ehemaligen Kläranlage in Anspruch nimmt.	übernommen. Die Planungen werden miteinander abgestimmt.
32. Folglich kann der MAWV der Umsetzung der geplanten externen Maßnahmen in der Gesamtheit der beabsichtigten Flächeninanspruchnahme nicht zu stimmen.	Zu 32.Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
33. Der Vollständigkeit halber ist in diesem Zusammenhang noch darauf hinzuweisen, dass südlich der ehemaligen KA Zeuthen eine Abwasserdruckleitung ADL PE-HD da 355x32,2 mm, einschl. Steuerkabel A2YF(L)2Y 20x2x0,8 sowie eine Notleitung ADL PE-HD da 180x10,2 mm bzw. DN 150 (außer Betrieb) verlaufen. Zur Übersicht / Information haben wir Ihnen einen entsprechenden Auszug beigelegt — siehe hierzu Anlage 2, Blatt 1/1.	Zu 33.Die Abwasserdruckleitung liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes
34. Den in der Begründung aufgeführten Absatz zur Löschwasserversorgung haben wir zur Kenntnis genommen. Wie bereits beschrieben sind Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes nach dem Gesetz zur Neuordnung des Brand- und Katastrophenschutzrechts im Land Brandenburg vom 24.05.2004 sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 30.11.2005 die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben.	Zu 34.Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
35. Darüber hinaus können Eigentümer und Besitzer von Grundstücken von o. g. Aufgabenträgern verpflichtet werden, für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über den Grundschutz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien (auf eigene Kosten) bereit zu stellen.	Zu 35.Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
36. Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht. Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z. B. der Rohrnetzspülung.	Zu 36.Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.
37. Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung (kein Objektschutz) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ beitragen.	Zu 37.Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
38. Grundsätzlich gilt jedoch, dass zur Löschwasserversorgung keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden — die hydraulische Bemessung des Trinkwasserversorgungsnetzes / der trinkwassertechnischen Anlagen (Auslegung der Dimension) erfolgt ohne den Lastfall „Löschwasserversorgung“	Zu 38. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.
39. Seitens des MAWV sind innerhalb des Geltungsbereiches zu o. g. vorhabenbezogenen B-Plan sowie in unmittelbarer Umgebung zum B-Plangebiet kurzfristig keine Erschließungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Ersatzneubau geplant.	Zu 39. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.
<p>Schreiben vom 06.04.2023 (Hinweis des Plangebers: Einleitend werden Anlass und Ziele des Bebauungsplans aus der Bebauungsplanbegründung zitiert!)</p> <p>40. In Auswertung der Planunterlagen ist festzuhalten, dass geringfügige Änderungen, Ergänzungen und Anpassungen nach Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf in der Planzeichnung, den Textfestsetzungen und der Begründung zum B-Plan Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ (Entwurf, Stand November 2022) sowie zur 4. Änderung Flächennutzungsplan (Entwurf, Stand November 2022) vorgenommen wurden.</p>	Zu 40. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
41. Mit Bezug auf die Belange des MAWV ist in diesem Zusammenhang insbesondere die Erläuterung zu nennen, dass „die über die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete verlaufende Leitung (HU-ME DN 400) [...] bei der Planung nicht mehr berücksichtigt / festgesetzt [wird], weil sie im Planvollzug in den öffentlichen Verkehrsraum umverlegt werden soll“.	Zu 41. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
42. Die Äußerung zur beabsichtigten Leitungsänderungsmaßnahme (hier auf Kosten des Vorhabenträgers) haben wir zur Kenntnis genommen. Wir gehen davon aus, dass der Vorhabenträger bzw. dessen beauftragte Dritte den MAWV frühzeitig in die Planabstimmungen einbezieht.	Zu 42. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.
43. Grundsätzlich verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Vorentwurf (Stand Januar 2022) vom 10.08.2022, die dort gegebenen Hinweise und Anmerkungen sind inhaltlich weiterhin gültig und bei der Planfortschreibung zu beachten.	Zu 43. S. Pkt. 1-39.
44. Darüber hinaus möchten wir an dieser Stelle nochmals explizit darauf hinweisen, dass unsere Anmerkungen / Hinweise zu den beabsichtigten externen Kompensationsmaßnahmen auf verbandseigenen Flurstücken der ehemaligen Kläranlage KA Zeuthen (hier Flurstücke 4/1, 5/1 und 6/1 der Flur 8, Gemarkung Zeuthen) hinreichend in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind. Eine enge und frühzeitige Planabstimmung setzen wir voraus.	Zu 44. Die externen Kompensationsmaßnahmen sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrages. Hierzu wird es im nachfolgenden Verfahren eine enge und frühzeitige Abstimmung mit dem MAWV geben.

Stellungnahme 16: Landesbetrieb Forst Brandenburg, Schreiben vom 15.08.2022

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>1. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst in der Gemarkung Zeuthen Flur: 1 die Flurstücke: 25, 148 (tlw.), 154, 155 (tlw.), 246, 267-273 (tlw.), 274 (tlw.), 288, 290-292 und in Flur: 2 die Flurstücke: 5-8 (tlw.), 16/2 und 17 (tlw.). Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen soll der Bereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes integriert werden. Im Bebauungsplan Nr. 115-3 sind die Bereiche der eingezäunten ehemaligen Deponie und die Aufschüttungen im nördlichen Teil, welche an den Friedhof angrenzen enthalten. Die Aufschüttungsfläche ist teilweise mit Baumgruppen bestockt.</p>	<p>Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Bei der Inaugenscheinnahme der o.g. Fläche am 10.08.2022 des zuständigen Forstbediensteten der Oberförsterei Königs Wusterhausen wurde festgestellt, dass die vorhandene Bestockung mit Forstpflanzen keine zusammenhängende Waldfläche von 2.000 m² darstellt. Für diese Fläche von unter 2.000m² ist gemäß Erlass des MLUV zur Anwendung des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg vom 01.06.2006 die Waldeigenschaft nicht gegeben.</p>	<p>Zu 2. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.</p>
<p>3. Demzufolge ist Wald i.S. des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBL. I/04, Nr. 6, S. 137) in der jeweils gültigen Fassung im Plangebiet nicht vorhanden.</p>	<p>Zu 3. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.</p>
<p>4. Da walddrechtliche Belange weder mittel- noch unmittelbar betroffen werden, sieht die untere Forstbehörde keine Einwände gegen den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 115- 3 „Zeuthener Winkel Mitte“.</p>	<p>Zu 4. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.</p>

Stellungnahme 17: Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 29.09.2022

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
1. zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände	Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittel-freiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungs-verfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbe-seitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.	Zu 2. Der Hinweis wurde in die Entwurfsbegründung übernommen.
3. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.	Zu 3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 18: Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“, Schreiben vom 17.03.2023

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
1. aus der Sicht der Gewässerunterhaltung gibt es keine Einwände zum B-Plan.	Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Eine Ableitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer der II. Ordnung ist nicht vorgesehen.	Zu 2. Bei der Ableitung von Niederschlagswasser wird von § 66 (2) BbgWG ausgegangen, bei dem anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, versickern muss.
3. Der Flächennutzungsplan grenzt an den Selchower Flutgraben. Der Graben hat eine überregionale Bedeutung zur Wasserabführung aus dem Einzugsgebiet bis zum Flughafen BER. Am Flutgraben ist auf der linken Seite des Gewässers (in Fließrichtung) ein 5m Arbeitsstreifen von jeglicher Bebauung (Zäune, Pfähle, Lampen, Gitter...) freizuhalten. Sollten Wege angelegt werden sind diese auf die Unterhaltungstechnik (ca. 15 to) auszulegen und die notwendigen Abstände zum Gewässer einzuhalten.	Zu 3. Der Hinweis wurde in die Satzungsbegründung übernommen. Der Selchower Flutgraben liegt in einem Abstand von über 5m außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches.
4. Es ist zu beachten, dass das Material aus dem Graben (Krautwuchs aus der Sohle bzw. von der Böschung) auf die Böschungsoberkante abgelegt wird und dort verbleibt.	Zu 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können mit dem Verband abgestimmt werden. Beispielsweise besteht die Möglichkeit abschnittsweise die Böschung flacher und naturnaher zu gestalten bzw. Grabentaschen anzulegen. Eine enge Abstimmung mit dem Verband ist dazu notwendig.	Zu 5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen am Graben vorgesehen.

Stellungnahme 19: Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR, Schreiben vom 03.06.2022, 18.04.2023 und 14.04.2023

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>Schreiben vom 03.06.2022 und 18.04.2023 Nachfolgend erhalten Sie die Stellungnahme des NABU „Dahmeland“ e.V., die von allen übrigen —im Landesbüro vertretenen- Verbänden mitgetragen wird:</p> <p>Hinweis Plangeber: Im Schreiben vom 18.04.2023 wird die Stellungnahme vom 03.06.2022 ergänzt und farbig hervorgehoben:</p> <p>Einordnung des Vorhabens in den Gesamtkontext der Gemeinde Zeuthen</p> <p>1. Bereits in der jüngeren Vergangenheit seit ca. 1995 erfolgten in Zeuthen zahlreiche bauliche Eingriffe in die Natur und das prägende Ortsbild, die zu einem Verlust von Natur- und Freiflächen führten. Einstige Feucht- und Trockenwiesen/-biotop sowie Bruchwälder wurden sukzessive bebaut und damit auch der Erholungs- und Freizeitnutzung entzogen, z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> – in der sogenannten Höffner-Siedlung (Straße Am Feld, Miersdorf; ehem. Feld/Ackerfläche; nach der Wendezeit Bebauung zu Wohnzwecken, mehrgeschossig), – Edeka und Penny/Niedrigpreis (Bau von Supermärkten am Ebbegraben, in naturnahen Bruchwäldern und Feuchtbiotopen; letztere wurde vor einigen Jahren aufgegeben, stand lange Zeit leer; Fläche wird aktuell für Wohnzwecke neu bebaut), – Doppelhaushälften östlich und südlich vom Morellenweg (ehem. Feld/Ackerfläche bzw. Trocken- bis Frischwiese), – am südlichen Ende der Waldpromenade, Koppelweg (ehem. beweidete Feuchtwiese; Einfamilienhäuser), – Zeuthener Winkel Nord und Süd (Bebauung von Feuchtwiesen in der Niederung des Flutgrabens mit Einfamilienhäusern), – in der Straße Am Pulverberg (Bebauung einer Wiesenfläche für Parkplätze, 2021) 	<p>Hinweis Plangeber: Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR hat die Stellungnahmen auf den parallel erstellten Bebauungsplan Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ bezogen. Durch die Ergänzung in der Überschrift der jeweiligen Anschreiben „- gilt im übertragenen Sinn auch für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes“ besteht auch das Abwägungserfordernis für den FNP. Daher wird sie nachfolgend aus der Abwägung tw. detaillierter Bezug auf den Bebauungsplan genommen!</p> <p>Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Zudem ist der Bau der neuen, 2. Grundschule auf einer artenreichen Mischwaldfläche am nördlichen Ende der Schillerstraße geplant obwohl im Verfahren zwischenzeitlich auch die Wiesenflächen des Zeuthener Winkels Mitte zur Debatte standen. Warum der Zeuthener Winkel als Schulstandort nun nicht mehr infrage kommt, wurde öffentlich nicht nachvollziehbar begründet. Wir fordern eine entsprechende Information und nachvollziehbare Begründung! Als vergleichsweise dringend benötigte und gute Alternative ist dem Schulneubau aus ökologischer</p>	<p>Zu 2. Gemäß der Stellungnahme des Landesbetrieb Forst Brandenburg (Schreiben vom 15.08.2022) ist kein Wald betroffen. Durch die vorliegende Planung werden die Bauflächen im Umfang und Lage an die Bedürfnisse der Gemeinde Zeuthen angepasst. Durch den Verzicht einer Planung würde die Grünflächenbrache weiterhin ungenutzt bleiben. Auf die</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>und Gemeinbedarfssicht im Zeuthener Winkel der Vorrang vor weiterer Bebauung zu ausschließlichen Wohnungszwecken einzuräumen, da die Grundschule am Wald bekanntlich zu klein ist. Nicht zuletzt sucht auch die Waldorfschule Zeuthen vergeblich einen Standort - 11.000 m² - die ebenfalls gut mit den Standortbedingungen im Zeuthener Winkel oder z.B. auf der Dorfwiese, Dorfstraße 8-10 vereinbar wäre.</p> <p>Die Umsetzung des Gemeindevertreter-Beschlusses in 2022 wird zu einer Vernichtung einer naturnahen Waldfläche von bis zu 1,5 ha führen. Für diesen erheblichen Eingriff in die Schutzgüter Wald/Biotope und Arten werden möglichst im näheren Umfeld Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benötigt. Diese stehen in der Gemeinde nur sehr begrenzt zur Verfügung. Ohnehin kann ein über mehrere Jahrzehnte gewachsener Wald in seinen ökologischen Funktionen nicht in einem Menschenleben ersetzt werden. Im Zuge des geplanten Neubauvorhabens der Grundschule sollten die hier in Rede stehenden Flächen im Zeuthener Winkel nicht ebenfalls weiter bebaut und versiegelt werden. Der Bedarf für zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzflächen aufgrund des ohnehin bestehenden Flächen- und Funktionsmangels sollte nicht noch weiter erhöht werden.</p>	<p>Dauer gesehen wäre es ein Verlust an potenzieller Wohnfläche und somit von Nachteil für den weiteren Wachstum der Gemeinde. Es ist möglich an dieser Stelle Wohnraum zu schaffen, ohne das Flächen mit einem hohen Anteil an Baumbewuchs gerodet werden muss. Es sind sonst keine geschützten Biotope betroffen. Planungsalternativen hinsichtlich Art und Intensität der baulichen Nutzung oder der Standorte der Neuausweisungen gibt es nicht. Die Planung sieht weiterhin große Wege und Grünflächen für Naherholungssuchende im Gebiet vor und setzt diese im Bebauungsplan fest. Weiterhin stehen die innerhalb und außerhalb des B-Plangebietes geplanten Kompensationsmaßnahmenfläche im Süden für die Naherholung zu Verfügung.</p>
<p>3. Im Ausschuss für Ortsentwicklung wird darüber hinaus die Planung eines neuen, größeren Supermarktes im Dorfkern von Miersdorf diskutiert. Dafür soll im Miersdorfer Ortszentrum die letzte größere und wertvolle Wiesenfläche in Anspruch genommen werden, die bisher noch das charakteristische und historische Landschaftsbild prägt und bereits eine wichtige Funktion zum klimatischen Ausgleich innehat. Obschon ein vollkommen funktionaler Edeka-Supermarkt mit großem Sortiment in unmittelbarer Nähe besteht, dessen Parkplatz nie voll ausgelastet ist und für den bereits wertvolle Feucht-Biotope vernichtet worden sind.</p>	<p>Zu 3. siehe Pkt. 2. Die benannte Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/ der FNP-Änderung.</p>
<p><u>Zwischenfazit:</u></p> <p>4. Die bereits umgesetzten und die Umsetzung der aktuell in Planung befindlichen Maßnahmen werden den Naturhaushalt, das Landschaftsbild, die Möglichkeiten der wohnungsnahen Erholung und die Grenzen der zu Stoßzeiten bereits vollgestauten Hauptverkehrsstraßen in der Gemeinde erheblich belasten und negativ verändern. Habitate sowie besonders und streng geschützte Arten (Amphibien, Reptilien, Vögel, Insekten) werden weiter negativ beeinträchtigt, reduziert und zerschnitten; lokale Populationen bestimmter Amphibien-, Vogel- und Insektenarten werden vollkommen erlöschen.</p>	<p>Zu 4. Im Artenschutzfachbeitrag des Bebauungsplanes wurden die Ergebnisse der Kartierungen dargestellt und daraus ergebene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet. Diese wurden im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen übernommen, bzw. sind Gegenstände vertraglicher Regelungen (städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag). In der Bauphase sichert die ökologische Baubegleitung die Umsetzung der Maßnahmen ab, so dass eine Beeinträchtigung der relevanten Artengruppen (Zauneidechse, Fleder-</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>5. Die Alternativenprüfung in der weiteren vorausschauenden kommunalen Planung und Bebauung ist primär auf die Bedürfnisse des Gemeinbedarfs und entsprechend des beschlossenen Zeuthener Leitbildes auf die geringsten ökologischen Konflikte einschl. geringster Inanspruchnahme unversiegelter Flächen hin auszurichten, damit geschützte Habitate, die Lebensqualität für die menschliche Gesundheit und die Nutzung von Freiraum möglichst hochwertig erhalten bleiben. Die Schaffung neuer Ein- und Mehrfamilienhäuser verschärft die angespannte Situation der bereits überlasteten sozialen bzw. Bildungseinrichtungen und kann daher nur nachrangig und behutsam, standortangepasst realisiert werden.</p>	<p>mäuse, Vögel) vermieden wird.</p> <p>Zu 5. siehe Pkt. 2. Die Entwicklung des Zeuthener Winkels entspricht dem Leitbild der Gemeinde Zeuthen „die Entwicklung Zeuthens mittel- bis langfristig zu sichern und die Gemeinde zu Stärken.“ (S.1, Abs.1, Leitbild der Gemeinde Zeuthen, Oktober 2022) Der Zeuthener Winkel ist die einzige großflächige Wohnbaupotentialfläche mit einem Neubaupotential.“ (S.28, Abs.2.5, Leitbild der Gemeinde Zeuthen, Oktober 2022)</p>
<p>Auswirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch und menschliche Gesundheit</p> <p>6. Das hier relevante Plangebiet grenzt an die weiter westlich gelegenen Feuchtwiesen und naturnahen Laubmischwälder des Heideberggebietes hinter dem Flutgraben an. Insbesondere die westlich gelegenen Wiesenflächen (Teil-Flächen WA1, WA2 und WA3) bilden zusammen mit dem Flutgraben noch ein harmonisches Landschaftsbild des erhalten gebliebenen Naturraums. Durch den geplanten Eingriff würde das ästhetische und Erholung bietende Landschaftsbild nachhaltig gestört. Damit einher ginge ein erheblicher Verlust der Erholungsfunktion.</p>	<p>Zu 6. Das Bebauungsplan- und FNP-Änderungsgebiet liegt zwischen den beiden bereits intensiv bebauten Wohngebieten Zeuthener Winkel Nord und Süd. Damit unterliegt es bereits deren anthropogenen Einflüssen. Das Landschaftsbild ist heute durch einen typischen Vorstadtsiedlungscharakter mit einer Wohnbebauung aus Einzel- und Reihenhäusern geprägt. Mit der Entwicklung des Bebauungsplan- und FNP-Änderungsgebietes wird die bereits im Basis-FNP vorgesehene Bebauung für das Gesamtgebiet fortgesetzt bzw. zum Abschluss gebracht. Das neue Wohngebiet gliedert sich in das bestehende Siedlungsgefüge ein. Mit der Schließung der Siedlungslücke wird die Verfestigung eines städtebaulich und landschaftlich unerwünschten Siedlungssplitters („Zeuthener Winkel Süd“) vermieden/ beseitigt. Künftige Veränderungen sind lokal begrenzt und berühren im Wesentlichen das innere Erscheinungsbild des „Zeuthener Winkels Mitte“. Auswirkungen auf das Landschaftsbild über die Grenzen des Plangebietes hinaus, sind nicht zu erwarten. Die genannten wertvollen Landschaftsbestandteile liegen außerhalb des Bebauungsplangeltungsgebietes. Trotz der geplanten Bebauung verbleibt</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
	<p>noch ein relativ großer Grünflächenanteil, der sich aus öffentlichen und privaten Grünflächenfestsetzungen, zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern sowie den nicht, von baulichen Anlagen überdeckten Flächen auf den Baugrundstücken ergibt. Darüber hinaus werden durch weitere bauplanungsrechtliche und grünordnerische Festsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine harmonische Eingliederung in den Siedlungsbestand geschaffen. Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild können damit ausgeschlossen werden.</p>
<p>7. Die Beurteilung im Umweltbericht zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als „räumlich eng begrenzte Veränderungen durch zusätzlich mögliche Gebäude“ (s. S. 22, Tab. 3, Natur und Landschaft- zusammengefasste Erheblichkeitsbewertung) auf ca. 16,4ha bzw. 16.400m² aktuell unbebauter Fläche ist falsch, verharmlosend und wird daher nach wie vor stark kritisiert und abgelehnt. Das eingezeichnete unbebaute Plangebiet im Luftbild auf dem Deckblatt der Begründung zum B-Plan verdeutlicht dies bereits auf den ersten Blick.</p>	<p>Zu 7. siehe Pkt. 6.</p>
<p>8. So heißt es auf S. 1 der Begründung: „Dieser innerörtliche Bereich eignet sich als ein guter Wohnbaustandort, der sich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und Angebote für unterschiedliche Bedarfe generationsübergreifend bereitstellen kann. Darüber hinaus können Einrichtungen des Gemeinbedarfes und eine Mischbebauung die Nutzungsvielfalt dieses relativ zentralen Siedlungsbereiches deutlich erhöhen.“</p>	<p>Zu 8. siehe Pkt. 6.</p>
<p>9. Dass weniger als 10 % des Plangebiets tatsächlich zum Gemeinbedarf vorgesehen sind sowie Freizeit- und Erholungsflächen für „Familien, Kinder und Jugendliche geopfert werden, wird nicht ansatzweise thematisiert respektive sachlich bewertet. Es ist bezeichnend und verklärend, dass hier die Fehler der bisherigen Bebauung im Zeuthener Winkel Nord und Süd in dieser wertvollen Naturlandschaft in keiner Weise erkannt bzw. wieder gut gemacht werden, sondern weiter vergrößert werden sollen. Sogar auf der Sitzung der Gemeindevertreter im Frühjahr 2022 wurde bereits von Gemeindevertretern mündlich eingestanden, dass die Niederung am Flutgraben damals gar nicht hätte bebaut werden dürfen! Aus den damaligen Fehlern wird also nicht gelernt, obwohl die Gemeinde dies als einen Leitsatz der „positiven Fehlerkultur“ für die aktuelle und künftige Entwicklung des Ortes begreift. Mit der</p>	<p>Zu 9. Bereits im wirksamen Flächennutzungsplan (Stand Juli 2000) wurde das Gesamtgebiet für eine Bebauung bestimmt. An diese Ausweisung orientieren sich die Baugebiete WA1-WA6 des Bebauungsplanes. Da sich seither die Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Landesentwicklungsplan, Schulentwicklungs-, interkommunales Radwegkonzept, Energiewende) geändert haben, mussten die städtebaulichen Ziele für das Bebauungsplan- und FNP-Änderungsgebiet daran angepasst werden. In diesem Sinne wurden im Bebauungsplan</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>aktuellen Planung werden die Zahlen und der Bedarf für Kitabetreuungen und Schulplätze, ärztliche Versorgung, Verkehrsinfrastruktur sowie der Freizeit- und Erholungsdruck, deutlich über die vorgesehene Gemeinbedarfsfläche hinaus, weiter unverträglich steigen und zusätzliche Kosten für die kommunale Versorgung erhöhen.</p>	<p>die bis dahin vorgesehenen Freibereiche entlang der ehem. Baustraße (Str. B) für eine soziale Gemeinbedarfsfläche, Sondergebiet für eine Photovoltaikanlage (ehem. Deponie) und entlang der neu auszubauenden ehem. Baustraße (Str. B) ein breite Radwegeverbindung festgesetzt. Um überdies auch dem Bedarf an Mietwohnungsbau Rechnung zu tragen, sind dort auch die Wohngebiete WA 7 u. 9 (insb. f. Mehrfamilienhäuser) festgesetzt. Somit handelt es sich um eine städtebaulich zielgerichtete Planung unter Berücksichtigung von Natur und Landschaft (siehe Pkt. 5 und 6).</p>
<p>10. Auf S. 1 der Begründung zum B-Plan heißt es: „Im Ergebnis werden ein angepasster Siedlungszusammenschluss und ein harmonischer Übergang zur Landschaft hergestellt.“ Fakt ist, dass auf Grundlage dieser Planung eben kein harmonischer Übergang zur Landschaft hergestellt werden, da die Landschaft bis auf einen wenige Meter breiten Streifen westlich zum Flutgraben dicht mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern bebaut werden soll. <i>Blick von Osten, von der Eichen-Reihe bzw. dem Wanderweg über die Feuchtwiese Richtung Südwesten zum Flutgraben — hier soll der Großteil an Ein- und Mehrfamilienhäusern entstehen, den Landschaftsraum und die Wirkung der markanten Alt-Eiche entwerfen (Foto: J. Bauer)</i></p>	<p>Zu 10. siehe Pkt. 6 und 9.</p>
<p>11. Der von Alt-Eichen durchsetzte Pfad entlang des überwallten Trinkwasserkanals wird als Wanderweg von Erholungssuchenden regelmäßig den ganzen Tag über genutzt, so dass diesem Bereich eine besonders hohe Bedeutung zuteil wird. Die Alt-Eichen-Reihe und markanten Altbäume am Flutgraben sind für den Landschaftsraum prägend und besitzen eine hohe Bedeutung für die Artenvielfalt.</p>	<p>Zu 11. Der Großteil der Eichen wurde im Bebauungsplanentwurf zum Erhalt bestimmt, wodurch dort die Artenvielfalt gesichert ist. Auch wurde dafür das Wohngebiet WA 3 zugunsten einer öffentlichen Grünfläche 7 (Spielplatz) ersatzlos gelöscht. Die Altbäume am Flutgraben liegen außerhalb der Bebauungsplan- und FNP-Änderungsgebietes. Bei dem genannten Wanderweg handelt es sich um einen „Trampelpfad“ der über ein privates Grundstück verläuft und keinen öffentlich gewidmeten Weg. Somit muss er im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden. Jedoch wird durch festgesetzte Fuß- und Radwege diese Wegebeziehung zum Flutgraben aufgenommen. Die Planung sieht weit-</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
	hin Grünflächen und Kompensationsmaßnahmenfläche für die Naherholung vor siehe Pkt. 6.
12. Der „Landschaftsraum“ nordöstlich des Flutgrabens als öffentliches Gut würde mit der aktuellen Planung komplett entwertet (s. Foto oben).	Zu 12.siehe Pkt. 6.
13. Wir fordern eine entsprechende Klarstellung der bestehenden Planung bzw. Normen bzgl. der Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch und menschliche Gesundheit in den Unterlagen zum B-Plan Entwurf .	Zu 13.Gesetzlich erforderliche Maßnahmen zum Landschaftsbild und Mensch wurden mit den Fachbehörden abgestimmt und in der Planung berücksichtigt. (siehe Pkt. 6.)
<p>Auswirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter Arten und Biotope bzw. auf den speziellen Artenschutz</p> <p>14. Der Lebensraum für gefährdete, besonders und streng geschützte Arten würde durch das Vorhaben nachhaltig, d.h. unwiederbringlich zerstört. Bisher sind keine Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen zur integrativen Planung bzw. zur Erhaltung der Habitate vorgesehen. Die Erfassungen von 2021 der Brutvögel und Zauneidechsen sind unvollständig. Im Einzelnen:</p>	<p>Zu 14.Der Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Für die Erfassung der Brutvögel nach der Methode der Revierkartierung nach Südbeck et al. (S. 47 – 53, 2005) wurden 6 Kartierungen am 07.04., 20.04., 06.05., 11.05., 09.06. und 08.07.2021 durchgeführt. Weiterhin wurden Begehungen am 21.06., 05.07., 19.07., sowie am 05.08.2022 durch-geführt. Somit entspricht der Umfang den artbezogenen Empfehlungen für Erfassungstermine und Wertgrenzen für die Bestandsermittlung bei Brutvögeln (S. 125-134, Südbeck et al. 2005).</p> <p>Die Kartierung von Vorkommen der Zauneidechse orientierte sich an den Bewertungsschemata für die Bewertung des Erhaltungsgrades von Arten und Lebensraumtypen als Grundlage für ein bundesweites FFH-Monitoring (S. 143 – 144 BFN 2010). Die Kartierung vor Ort erfolgte am 07.04., 20.04., 11.05., 19.07. und 10.08.2021 für Adulte und Subadulte (= 2-jährig). Des Weiteren wurde eine Untersuchung von 26.06. bis zum 05.08.2022 durch-geführt.</p> <p>Im Artenschutzfachbeitrag wurden die Ergebnisse der Kartierungen präsentiert und sich daraus ergebende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Diese wurden im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen übernommen, bzw. sind Gegenstände vertraglicher Regelungen (städ-</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
	tebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag). In der Bauphase sichert die ökologische Baubegleitung die Umsetzung der Maßnahmen ab, so dass eine Beeinträchtigung der relevanten Artengruppen (Zauneidechse, Fledermäuse, Vögel) vermieden wird
<p>Zum Artenschutzfachbeitrag (DUBROW GmbH, Januar 2022) (kurz: AFB), Kap. 1.4 ff.: Erfassungsdaten / Methodik / Ergebnisse</p> <p>15. Der Erfassungszeitraum für geschützte Biotope und Arten wird als geeignet angesehen. Es ist jedoch sehr fragwürdig, wie am ersten Termin, dem 07.04.21, Biotope (außerhalb der tatsächlichen Vegetationszeit zwischen Mai und Juli!), Brutvögel (zur Hauptsaison), Zauneidechsen UND Amphibien gleichermaßen an einem Termin in nur vier Stunden hinreichend erfasst werden konnten. Das gleiche gilt für den zweiten Termin, an dem in nur drei Stunden auf dieser großen B-Plan Fläche drei verschiedene Artengruppen hätten erfasst werden sollen, die alle für sich besondere Methoden erfordern. Insbesondere für die Erfassung und Bewertung von Zauneidechsen (streng geschützte Art nach Anhang IV Fauna-Flora-Habitat-(FFH-)Richtlinie) sind nach einschlägigen fachlichen Methoden/Standards⁶ höhere Anforderungen zu erfüllen.</p>	Zu 15.siehe Pkt.14.
<p>16. Diese Anforderungen mit einer zeitgleichen (vermeintlich) vollständigen Brutvogelkartierung und weiteren Artengruppen an einem Termin zu vereinen wird sehr kritisch bzw. als fachlich unzureichend angesehen. Zudem werden die Termine am 19.07. (14-15 Uhr) und 10.08.2021 (10:45-11:45 Uhr) bei starker Bewölkung als methodisch unzureichend und zu kurz gewertet, da eine Erfassung unter diesen Bedingungen suboptimal ist (siehe auch Fußnote 1). Erfassungstermine zwischen Mitte August bis Ende September fehlen gänzlich, um Reproduktionserfolge und damit auch eindeutige Aussagen zur Habitatqualität zu ermöglichen.</p>	Zu 16.siehe Pkt.14.
<p>17. Die Vorkommen und Beurteilungsrelevanz zur Zauneidechse, vgl. S. 8 des AFB, Tab. 2., ist nicht vollständig und korrekt.</p>	Zu 17.siehe Pkt.14. und 18

⁶ Nach Hachtel et al. 2009, Methoden der Feldherpetologie und Schnitter et al. 2006 sind folgende Methodenstandards zur hinreichenden Erfassung und Bewertung von Zauneidechsen erforderlich:

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

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>18. Das Ergebnis der Zauneidechsen-Untersuchung, vgl. Kap. 2.5.2 ist lückenhaft und nicht nachvollziehbar. Für die Erfassung wurden lediglich 5 Termine angesetzt, mind. zwei davon zu suboptimalen Bedingungen, s.o. Die Funde „einiger Individuen“ auf der ehemaligen Deponie sind offenbar nicht alle in der Karte verortet (vgl. Abb. 11.)? Eine Bewertung und Einordnung der Ergebnisse fehlen völlig. Es wurden mindestens eine subadulte sowie eine juvenile Eidechse in größerer Entfernung nachgewiesen. Die Steinhäufen und Areale mit Wurzelstubben samt der dortigen Gras-/Hochstaudenfluren und sog. „Lagerfläche“ (vgl. Abb. 4) und nicht zuletzt die Verbindung zur Bahnlinie sind entscheidende Kriterien für optimale Zauneidechsen-Lebensräume dar (eigene Bewertung). All dies spricht für optimale Reproduktionsbedingungen, also eine flächendeckende Besiedlung der Deponie und höchstwahrscheinlich auch der westlich angrenzenden Bereiche (Zauneidechsen haben einen Aktionsradius von mind. 50 Metern pro Individuum, bei subadulten Tieren auch mehrere 100 Meter; Gärten, insbesondere wilde Ecken und Komposthaufen werden ebenfalls sehr gerne als Habitat genutzt) — diese Bewertung fehlt völlig im AFB, was mangelhaft ist.</p>	<p>Zu 18. Der Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Bzgl. der Zauneidechsenvorkommen erfolgten 2022 Nachkartierungen. Ein Vorkommen im Untersuchungsraum konnte nachgewiesen werden (Deponie, Fahrradkurs). Das Vorkommen der Art ist an geeigneten Habitaten und damit am regelmäßigen menschlichen Eingriff gebunden. Da die Untersuchung eine aktuelle Momentaufnahme darstellt, wird die (Angebots)Planung durch eine ökologische Baubegleitung im ganzen Geltungsbereich des B-Plans festgelegt, die in der Bauphase die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen gegen die Verbreitungsdynamik der Art absichert. Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4.</p>
<p>19. Noch dazu ist die Erfassung der Zauneidechsen und Bewertung der Habitate bzw. des Lebensraums im Vorhabengebiet mangelhaft. Zauneidechsen leben nachweislich nicht nur auf ruderalen, vergleichsweise trockenen, von Totholz und Steinen geprägten Standorten, sondern auch entlang von Gräben (wie dem Flutgraben) und in feuchten Niederungen auf Grünlandbrachen bzw. Feuchtwiesen. Als Biotopverbindungsstrukturen bzw. zur Ausbreitung nutzen sie regelmäßig Kraut- und Altgrasstreifen, also Säume, wie sie z.B. entlang der Otto-Nagel-Allee, rund um den Emil-Nolde-Ring, den Flutgraben sowie entlang des Wanderweges und der Alt-Eichen bestehen. Diese Säume weisen nach augenscheinlichen Begehungen auch geeignete Kleinsäugerbauten und offene Sandstellen sowie viele verschiedene Deckungs- und Sonnenplatzstrukturen auf, die die Art bevorzugt nutzt (s. eigene Fotos von April 2022).</p>	<p>Zu 19. siehe Pkt. 18. Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4.</p>
<p>20. Böschungstreifen entlang des Flutgrabens (hier noch kurzwüchsig nach Unterhaltung im Herbst) als nachweislicher Lebensraum für Zauneidechsen (Foto: J. Bauer, Ende April 2022) Der NABU-Gruppe Zeuthen liegen folgende zusätzliche Nachweise von Zauneidechsen im Vorhabengebiet bzw. in unmittelbarer Nähe vor, die zu beachten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nachweis eines subadulten Männchens im Zeuthener Winkel Nord, Adolph-Menzel- 	<p>Zu 20. siehe Pkt. 18. Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4.</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>Ring 9</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nachweis eines adulten Männchens im Zeuthener Winkel Süd – Regelmäßige Funde von Männchen und Weibchen verschiedenen Alters im Emil-Nolde-Ring 16 und Umgebung (auch durch Hauskatzen) – Mind. 5 subadulte und 3 adulte Individuen westlich des Flutgrabens bzw. südlich des Ebbgrabens auf den extensiven Weideflächen 	
<p>21. Es ist bekannt, dass im Zuge von gezielten Erfassungen und Zufallsbeobachtungen max. 10% der tatsächlich im gesamten Untersuchungsraum vorkommenden Individuen einer Zauneidechsen-Population dokumentiert werden können. Dies liegt an ihrer heimlichen Lebensweise und schwierigen Erfassbarkeit zur Vegetationszeit, sofern nicht Fanghilfen und zusätzliche Verstecke wie Bleche, Dachpappen o.Ä. eingesetzt werden (können).</p>	<p>Zu 21.siehe Pkt. 18. Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4.</p>
<p>22. Demnach ist von einer weitläufigeren, guten Besiedlung des Vorhabengebiets durch Zauneidechsen, insbesondere entlang des Flutgrabens, des Adolph-Menzel-, Emil-Nolde-Rings und das jeweils in mind. 50 Meter Entfernung, respektive einer stabilen Population auszugehen. Auch die Ausbreitung vom Deponiekörper über die Grünlandbrachen zu den Randbereichen und in die Gärten östlich der Otto-Nagel-Allee kann nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Zu 22.siehe Pkt. 18. Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4.</p>
<p>23. Das alleinige „Absammeln“ von Zauneidechsen (vgl. AFB, S. 17) ist fachlich nicht hinreichend und ohne artenschutzrechtliche Prüfung und Genehmigung seitens der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im Übrigen rechtswidrig. Die Aussage, dass lediglich an den Fundorten eine Beeinträchtigung zu erwarten ist, ist ebenfalls von Grund auf falsch (vgl. Hinweise oben zur Biologie, Habitatbewertung und Nachweise). Sollte die Planung wie im vorliegenden Entwurf beschlossen werden, ist im gesamten Geltungsbereich 115-3 die Zaunstellung von Reptilienschutzgittern, tägliche Kontrollen und Abfänge (Methodenmix aus Eimer- und Handfang) von Zauneidechsen im Zeitraum von April bis Oktober erforderlich, da von einer flächendeckenden Besiedlung ausgegangen werden muss (s.o. aufgeführte Nachweise). Die ordnungsrechtliche Zuständigkeit obliegt der unteren Naturschutzbehörde.</p>	<p>Zu 23.siehe Pkt. 18. Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4.</p>
<p>24. Die Möglichkeiten der Erhaltung und Entwicklung von Habitaten vor Ort sind vor der Schaffung und Entwicklung von Ersatzhabitaten artenschutzfachlich/-rechtlich zu prüfen und zu bewerten. Prioritäten haben</p> <ul style="list-style-type: none"> – das Vermeidungsgebot gern. §15 BNatSchG sowie – die Vermeidung von Zugriffsverboten gern. §44 Abs. 1 BNatSchG – die Wahrung des günstigen Erhaltungszustandes der besonders und streng ge- 	<p>Zu 24.siehe Pkt. 18. Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4.</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>schützten Arten bzw. ihrer Habitate gem. europäischer FFH-Richtlinie und Vogelschutz-Richtlinie — Verschlechterungsgebot</p>	
<p>25. Ergo wäre für alle Maßnahmen, die die Brut- UND essentiellen Nahrungshabitate der geschützten FFH- und Vogelarten zerstören, eine artenschutzrechtliche Ausnahmezulassung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG einschl. Fanggenehmigung durch die zuständige untere Naturschutzbehörde einzuholen. Zusammenfassend:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Der Erhaltungszustand der nach FFH-Richtlinie Anhang IV streng geschützten Zauneidechse darf sich lokal und landesweit nicht verschlechtern. Dies gilt auch für andere Arten der FFH- und Vogelschutz-Richtlinie. 2) Umsiedlungen von streng geschützten Arten wie der Zauneidechse können nur im Ausnahmefall verantwortet werden, s.o., wenn es nach eingehender Prüfung und Planung keine Alternativen/Varianten am Eingriffsort gibt, wenigstens eine überlebensfähige Teilpopulation bzw. entsprechende Habitatflächen zu erhalten und ggf. aufzuwerten und zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen. Dafür sind nachvollziehbare Begründungen zu liefern und abzustimmen. Zudem müssen vergleichbare und optimale Habitatbedingungen in Bezug auf die Teilhabitate im Ersatzhabitat hergerichtet und langfristig sichergestellt werden können, die das Überleben einer lokal stabilen Population tatsächlich ermöglichen bzw. Verluste innerhalb der umgesiedelten Population so weit wie möglich minimieren. Die aktuelle Überplanung der Deponie mit PV-Anlagen ist nicht alternativlos und damit artenschutzrechtlich unzulässig. 3) Es ist nach fachlichen Gesichtspunkten und nicht zuletzt nach Kriterien der IUCN (1998) unzulässig, verschiedene Populationen von Zauneidechsen auf Ersatzflächen zu „mischen“, da dies letztlich zum Verlust beider Populationen führen kann. 	<p>Zu 25.siehe Pkt. 18. Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4.</p>
<p>26. Ist die Alternativlosigkeit nachvollziehbar belegt und ist eine Ersatzfläche grundsätzlich fachlich geeignet (strukturelle und vegetative Ausstattung, Mindesthabitatgröße, Vernetzung, Abschirmung/Schutzmaßnahmen bzgl. Gefährdungen/Beeinträchtigungen, ggf. weitere Faktoren), verfügbar, gesichert bzw. in Aussicht gestellt, von Zauneidechsen unbesetzt und zwischen den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt, wären weitere Schritte erforderlich (u.a. Prüfung der Zielkonflikte mit anderen geschützten Arten).</p>	<p>Zu 26.siehe Pkt. 18. Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4.</p>
<p>27. Ersatzflächen für die Zauneidechsen wären grundsätzlich im Verhältnis 1:1 - gleiche Flächengröße bei gleichwertiger Habitatausstattung und -eignung zu sichern und zu entwickeln. Die Entwicklungszeit von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen beträgt in der Regel mind. 2-3 Jahre, sofern überhaupt ein Zugriff auf Ersatzflächen gegeben ist. Die Ersatzflächen müssen dauerhaft dinglich gesichert (Grundbucheintrag o.Ä.) und den Habitatansprüchen entsprechend für mind. 25 Jahre gepflegt sowie einem Populations- und Strukturmonitoring unterzogen werden.</p>	<p>Zu 27.siehe Pkt. 18. Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4. Die öffentlichen und privaten Grünflächen, die Maßnahmen- und Kompensationsflächen sowie die nicht, von baulichen Anlagen überdeckten Flächen auf den Baugrundstücken bieten ausreichend</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
	Ersatzhabitate.
<p>28. Vorsorglich gebe ich den Hinweis, dass es im Naturraum bekanntermaßen kaum noch geeignete, bisher von Zauneidechsen unbesiedelte Flächen gibt. Zwingende Voraussetzungen für eine Umsiedlung von Zauneidechsen sind u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Alternativlosigkeit in der Umsetzung des geplanten Vorhabens (die hier explizit nicht von uns gesehen wird) – unbesetzte und gleichgroße und in Habitatausstattung und Vernetzung gleichwertig geeignete Habitate als Ersatzlebensraum, ohne Isolationswirkung für den Fortbestand der lokalen Population 	<p>Zu 28.siehe Pkt. 18. Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4.</p>
<p>29. Schulte (2017) empfiehlt für die Umsiedlung von Reptilien mind. eine Aktivitätsperiode, besser mehrere Jahre. Wenn nur während einer Aktivitätsperiode abgefangen werden kann, muss sich der Fang mindestens vom Beginn der Paarungszeit bis nach dem Schlupf der Jungtiere erstrecken (Schneeweiß et al. 2014). Umsiedlungen, die nur einen Teil der Aktivitätsperiode abdecken sind als unzureichend anzusehen und werden daher nicht akzeptiert. Es sind möglichst alle Lebensstadien abzufangen. Für Reptilien empfiehlt Schulte (2017) insbesondere trächtige Weibchen vor der Eiablage oder dem Absetzen der Jungtiere sowie Jungtiere zu fangen, d.h. vor Mitte/Ende Mai, da eine längere Eingewöhnungszeit und auch die Prägung auf den neuen Standort den Überwinterungserfolg und die Annahme des Habitats maßgeblich erhöht.</p>	<p>Zu 29.siehe Pkt. 18. Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4.</p>
<p>30. Die Installation von Photovoltaikanlagen auf der ehem. Deponie entlang der Bahn ist ebenfalls nicht alternativlos, damit artenschutzrechtlich (s.o.) und wird daher abgelehnt. Die Gemeinde hat enorme Potenziale hinsichtlich ungenutzter Dachflächen, mind. in kommunaler Hand, die prioritär für alternative Energieerzeugung genutzt werden sollten, bevor Freiflächen und nach FFH-Richtlinie besonders geschützte Habitate bzw. Lebensräume streng geschützter Arten wie der Zauneidechse dauerhaft beansprucht werden. Wenn dieses Potenzial der verfügbaren Dachflächen erschöpft ist, können zusätzliche PV-Anlagen artenschutzgerecht geplant und umgesetzt werden, sodass eine überlebensfähige Population der Zauneidechsen vor Ort erhalten bleibt. Dies sollte gleichfalls nur unter der Prämisse realisiert werden, dass die Gemeindeverwaltung sorgfältig prüfen und sicherstellen kann, dass die erzeugte Energie tatsächlich dezentral innerhalb der Gemeinde genutzt wird und nicht ins öffentliche Netz abgeführt werden muss.</p>	<p>Zu 30.siehe Pkt. 18. Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4. Die Zauneidechse muss nur in der Bauphase vor der Tötung geschützt bzw. abgesammelt werden. Bei geeigneter Gestaltung ist eine positive Entwicklung der Art auf der Fläche möglich, da diese durch die Nutzung gepflegt wird.</p>
<p>31. Die Bewertung des „Beitrags zum Natur- und Umweltschutz“ (s. S. 1 der Begründung zum B-Plan) durch die Errichtung eines Solarparks auf der ehem. Deponie</p>	<p>Zu 31.Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Auf Grund der mangelnder Habi-</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>wird unter den Gesichtspunkten der Flächeninanspruchnahme wertvoller ökologischer Flächen, respektive hier betroffener Habitatflächen für europäisch streng geschützte Arten und (bisher nicht untersuchte) Insekten ebenfalls als falsch angesehen und daher abgelehnt.</p>	<p>tateigenschaft sind keine Anhang IV - Insektenarten zu erwarten.</p>
<p>Brutvögel (insbesondere Feldlerchen, Baumpieper) 32. Die Feldlerche wurde mit 2 Brutpaaren im Vorhabengebiet durch DUBROW GmbH nachgewiesen: 1 Brutpaar östlich der Otto-Nagel-Allee, sowie ein weiteres Brutpaar westlich der Otto-Nagel-Allee bzw. nördlich des Emil-Nolde-Rings auf der großen Feuchtwiese. Diese zwei Brutpaare konnten bei eigenen Erhebungen bestätigt werden. Von dem Brutpaar auf der ehem. Deponie ist allerdings davon auszugehen, dass es weiter im zentralen Bereich der angesiedelt ist. Im weiteren Umfeld konnten auf der südlichen Grünlandbrache, südlich vom Emil-Nolde-Ring ein weiteres Brutpaar im Frühjahr 2022 nachgewiesen werden. Die Feldlerche gilt in Brandenburg bereits als gefährdet (Rote Liste 3, NundL 2019). Der Baumpieper (1 Brutpaar) wurde in der Baumreihe nachgewiesen. Diese Art steht bereits auf der Vorwarnliste Brandenburgs. Die beiden Arten sind besonders relevant für die Planung bzw. Kompensation, da sie große Raumansprüche (Feldlerche — Offenland, pro Brutpaar mind. 1-1,5 ha ohne Störfaktoren) bzw. Strukturansprüche (Baumpieper — Altbäume, Alleen/Baumreihen und Säume im Verbund mit Offenland, > 1 ha) haben, die nicht ohne Weiteres ausgeglichen werden können.</p>	<p>Zu 32. Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Zwei Vorkommen der Feldlerche und ein Vorkommen des Baumpieper konnten im Untersuchungsraum nachgewiesen werden. Das Vorkommen der Feldlerche ist an geeigneten Habitaten und damit an der regelmäßigen menschlichen Bewirtschaftung gebunden. Da die Untersuchung ein aktuelle Momentaufnahme darstellen, wird die (Angebots)Planung durch eine ökologische Baubegleitung im ganzen Geltungsbereich des B-Plans festgelegt, die in der Bauphase die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen gegen die Verbreitungsdynamik der Art absichert. Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4. Bei geeigneter Gestaltung ist eine positive Entwicklung der Art an den Hängen der Deponie und auf der PV-Fläche selbst möglich, da diese durch die Nutzung gepflegt wird. Zusätzlich erfolgen die externen Extensivierungsmaßnahmen, welche neue Lebensräume für die Art erschließen.</p>
<p>33. Gemäß nationalem Vogelschutzbericht (Bundesamt für Naturschutz 2019)⁷ besteht auf Grundlage von Daten zwischen 1980 bis einschl. 2016 bereits ein bundesweit abnehmender Trend von -55% für die Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>) und -58% für den Baumpieper (<i>Anthus trivialis</i>) (weitere sinkende Tendenz anzunehmen).</p>	<p>Zu 33. Siehe Pkt. 32. Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4.</p>

⁷ Quelle: <https://www.bfn.de/vogelschutzbericht-2019> bzw. https://www.bfn.de/sites/default/files/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_Vogelschutz_Bericht_2019/Berichtsdaten/Brutvoegel/fbisgo_b.pdf ; https://www.bfn.de/sites/default/files/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_Vogelschutz_Bericht_2019/Berichtsdaten/Brutvoegel/abisbi_b.pdf

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>34. Die nächsten Vorkommen dieser Arten in unmittelbarer Nähe bzw. außerhalb der Siedlungsflächen von Zeuthen, Wildau, Eichwalde und Schulzendorf befinden sich ausschließlich nur noch im NSG „Flutgrabenaue Waltersdorf“ (südlichste Vorkommen auf Schulzendorfer Gemeindeland; eigene Erhebungen der letzten drei Jahre). Die lokalen Populationen würden demnach vollständig ausgelöscht. EU-weit und auch von nationalen Rechtswegen besteht jedoch die Verpflichtung, dass sich die Erhaltungszustände der lokalen Populationen ohne zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses nicht verschlechtern dürfen. Würde dieses Bauvorhaben umgesetzt, gäbe es in Zeuthen demnach keine Feldlerchen und ebenfalls keine Baumpieper mehr — sie wären damit verschollen. Die Verluste der ganzjährig und dauerhaft geschützten Habitate (Schutz gilt nicht nur für die Nester bzw. Brutzeit, sondern auch darüber hinaus für die essentiellen Nahrungshabitate!) der Feldlerchen und des Baumpiepers respektive ihr schlechter Erhaltungszustand sprechen klar gegen die Genehmigungsfähigkeit des B-Planes. Denn in der Aufstellung und im Vollzug des B-Planes dürfen ebendiesem keine artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG2, insbesondere Nr. 3, entgegenstehen (s. auch Abschnitt unten, Artenschutzrechtliche Hinweise). Die Habitatbeseitigungen bei Umsetzung des B-Planes wären gemäß Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten; Artikel 2 u.A.) rechtswidrig, da sich die lokale Population eines Gebietes nicht erheblich verschlechtern darf. Rückblickend auf die Entwicklungen in den letzten Jahren hat bereits eine drastische Verschlechterung des Erhaltungszustandes dieser Arten stattgefunden. Es ist davon auszugehen, dass in den letzten 20 Jahren bereits zahlreiche Reviere der Feldlerche und Habitate der Zauneidechsen im Zeuthener Winkel überbaut worden sind. Geschah dies mit einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung und der Sicherung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bzw. -flächen? (Ergänzende Anmerkung: Gleiches gilt auch für den Ritterschlag Schulzendorf, wo von vergleichsweise größeren Verlusten auszugehen ist.)</p>	<p>Zu 34. Siehe Pkt. 32. Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4. Den Geltungsbereich des Bebauungsplans als lokale Populationen darzustellen, ist bei der flächigen Verbreitung beider Arten in Brandenburg nicht korrekt.</p>
<p>35. Diesen letzten Vorkommen von Feldlerche und Baumpieper lediglich eine mittlere Bedeutung im Gebiet zuzusprechen (vgl. Tab. 6 auf S. 11 des AFB), wird — in Anbetracht des schlechten lokalen Erhaltungszustandes — als fachlich unzureichend und rechtswidrig angesehen. Die ordnungsrechtliche Zuständigkeit liegt bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises.</p>	<p>Zu 35. Siehe Pkt. 32 und 34. Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4.</p>
<p>36. Es sind nach bisherigem Kenntnisstand keine weiteren Vorkommen dieser Arten im</p>	<p>Zu 36. Siehe Pkt. 32 und 34. Hinweis berührt den Arten-</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>Zeuthener Gemeindegebiet bekannt, da es keine weiteren derart großen Offenflächen ohne Baumreihen, Wälder, Straßen und Siedlungen im nahen Umfeld gibt (maßgebliche Kriterien für die Besiedlung von Feldlerchen). Durch massive Bebauungen in den letzten Jahren wurde der Lebensraum dieser Arten in Zeuthen und den umgebenden Gemeinden immer weiter dezimiert. Die nächsten Vorkommen der Feldlerche existieren noch auf der Brachfläche hinter Miersdorf im Wildauer Außenbereich östlich der Hoherlehmer Straße (die ebenfalls perspektivisch mit Wohngebäuden bebaut werden soll) sowie in Schulzendorf, östlich der Miersdorfer Str. zwischen Kölner Straße und Friedhof (das ebenfalls bald zum Baugebiet für Gemeinbedarf werden soll), nördlich der Dahlwitzer Chaussee auf Ackerflächen (meist Rapsanbau, die als ökologische Falle wirken) und im NSG „Flutgrabenaue Waltersdorf“ (auf Flächen der Gemeinde Schulzendorf) (eigene Erhebungen der letzten 3 Jahre).</p>	<p>schutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4.</p>
<p>37. Es gibt nach eigener Fachkenntnis daher weder geeignete Ausweichflächen, bisher unbesetzte Habitate in räumlicher Nähe noch geeignete Ausgleichs- oder Ersatzflächen für die Feldlerchen und Baumpieper in der Gemeinde bzw. im örtlichen Zusammenhang (nach eigener Prüfung auf Grundlage von Ortskenntnissen und zusätzlicher Luftbildauswertung). Wenigstens eine dieser Bedingungen müsste für eine Ausnahmefähigkeit gem. §45 Abs. 7 BNatSchG bzw. §67 BNatSchG erfüllt werden. Beispielsweise müsste für ein Feldlerchen-Brutpaar eine offene, extensiv bewirtschaftete bzw. gepflegte Fläche (ohne angrenzende höhere Baumreihen, Gebäude, Wald, Straßen, Siedlungen, Hochspannungsleitungen < 100 m Abstand) von durchschnittlich 1,5 ha ausgemacht und für 25 Jahre dauerhaft gesichert werden.</p>	<p>Zu 37.Siehe Pkt. 32 und 34. Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4.</p>
<p>38. Der B-Planentwurf ist damit aktuell nicht rechtssicher vollzugsfähig, da ebendiesem artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, insbesondere Nr. 3 hinsichtlich der geschützten Habitate für besonders geschützte Arten - Feldlerchen und Baumpieper sowie Zauneidechsen -entgegenstehen.</p>	<p>Zu 38.Siehe Pkt. 16, 32 und 34. Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4.</p>
<p>39. Des Weiteren wurden bei eigenen Frühjahrskartierungen 2022 zusätzliche Brutreviere und Nahrungsgäste festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 Gartenrotschwanz-Brutpaar am südöstlichen Emil-Nolde-Ring, unmittelbar zwischen Gärten und Gründlandbrache bzw. Baustraße - 1 Hausrotschwanz-Brutpaar im süd-westlichen Bereich des Adolph-Menzel-Rings 	<p>Zu 39.Siehe Pkt. 32 und 34. Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4.</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>(an bestehendem Einfamilienhaus)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nahrungsgäste auf der großen Feuchtwiese zwischen Flutgraben, Adolph-Menzel- und Emil-Nolde-Ring: > 5 Bluthänflinge, Turmfalke, 2 Kolkraben, > 50 Stare, Höckerschwan-Paar - 1 Feldlerchen-Brutpaar südlich vom Emil-Nolde-Ring und Flutgraben auf der großen Grünlandbrache <p>Weitere aktuellen Kenntnisse/Nachweise besonders streng geschützter Arten durch ehrenamtliche Erfassungen bleiben vorbehalten.</p>	
<p>Amphibien</p> <p>40. Das bestätigte Vorkommen von Teichfröschen am Flutgraben westlich vom B-Plangebiet ist plausibel. Die Nutzung von Landlebensräumen, also Winterhabitaten im Baufeld kann nicht ausgeschlossen werden. Der Lebensraum ist so weit wie möglich zu erhalten, da auch dies eine der letzten Teichfroschpopulationen im Gemeindegebiet ist (eigene Bewertung — im AFB werden diese Rückschlüsse nicht gezogen).</p> <p>Es ist fachlich falsch und grob fahrlässig, den Teichfrosch als nicht geschützte Art zu bezeichnen (vgl. AFB, Kap. 3.2.). Denn es sind alle wildlebenden heimischen Tierarten besonders, also nach nationalem Recht geschützt! Es gilt demnach immer das Tötungsverbot und Gebot, Störungen bzw. Beeinträchtigungen von Habitaten im Rahmen der baurechtlichen Eingriffsregelung über Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen zu vermeiden bzw. zu minimieren! Die Habitate (Flutgraben als Laichgewässer und Landlebensraum in der Umgebung in mind. 100 Meter Radius) sind damit zu schützen bzw. zu erhalten. Lediglich der strenge Schutzstatus für alle FFH-Arten und teils auch einige Vogelarten und entsprechend weitergehende Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen gehen darüber hinaus!</p>	<p>Zu 40. Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Es sind im Artenschutzfachbeitrag nur FFH-Arten zu betrachten. Der Teichfrosch ist keine FFH-Art und auf Grund seiner stationären Lebensweise grundsätzlich wenig gefährdet. Der Grabenbereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans.</p>
<p>Biber</p> <p>41. Biber sind im Gebiet nicht auszuschließen. Biber sind nachweislich am Ebbegraben, östlich der Richard-Wagner-Straße in der Vergangenheit und auch aktuell aktiv. Der Ebbegraben im weiteren Verlauf im Zeuthener Winkel ist also ein Teilhabitat des Bibers. Die widersprüchliche Aussage auf S. 8 des AFB, Tab. 2. ist falsch.</p>	<p>Zu 41. Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Es gibt im Vorhabenbereich keine geeigneten Habitate für Fischotter und Biber. Die genannten Nachweise liegen außerhalb, auf der westlichen Seite von Schulzendorf. Eine erhebliche vorhabenbedingte Betroffenheit kann sicher ausgeschlossen werden, zumal in das Gewässer in keiner Weise eingegriffen wird, da es nicht im Geltungsbereich des B-Plans liegt.</p>
<p>Biotope / Habitatbäume</p>	<p>Zu 42. Die Planung sieht weiterhin große Wege und Grün-</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>42. Dass entlang des überwallten Trinkwasserkanals lediglich von „Gehölzen“ die Rede ist, s. S. 3 der Begründung zum B-Plan, ist aus fachlicher Sicht falsch und unzureichend. Bei den Alt-Bäumen handelt es sich um mind. 60-80 Jahre alte bestands- bzw. landschaftsprägende markante heimische Eichen, die unter die Baumschutzverordnung fallen und nicht nur um „Gehölze“. Sie fungieren als wertvolle Habitate und sind von hoher ökologischer Bedeutung für die Artenvielfalt. Der Saum stellt einen wertvollen Lebensraum und Biotopverbund, insbesondere für Zauneidechsen, Brutvögel und Insekten dar.</p> <p>Nebst der Baumreihe (s. Abb. 9, Biotoplinien, S. 7 des AFB) fehlen die Biotoperwähnung und -verortung der zwei südlichsten, sehr markanten Alt-Eichen. Die südlichste von beiden Alt-Eichen direkt am Flutgraben hat Naturdenkmalcharakter aufgrund ihres hohen Alters (schätzungsweise > 200 Jahre) und ihrer großen Dimension! Dies bleibt vollkommen unerwähnt, was sehr kritisch gesehen wird.</p> <p>Wir fordern die Erhaltung sämtlicher Eichen. Der Wanderweg entlang der Eichenreihe muss mind. auf einer Breite von 10 m beidseits der Eichen erhalten und öffentlich zugänglich bleiben.</p> <p>Zur Relevanzprüfung in den übrigen Punkten, vgl. AFB S. 18 ff. und zu Fledermäusen bleiben weitere Hinweise und Ergänzungen vorbehalten, wenn die Planungen konkreter werden.</p>	<p>flächen für Naherholungssuchende im Gebiet vor und setzt diese im Bebauungsplan fest. Weiterhin stehen die innerhalb und außerhalb des B-Plangebietes geplanten Kompensationsmaßnahmenfläche im Süden für die Naherholung zu Verfügung. Der Großteil der Eichen wurde im Bebauungsplanentwurf zum Erhalt bestimmt, wodurch dort die Artenvielfalt gesichert ist. Auch wurde dafür das Wohngebiet WA 3 zugunsten einer öffentlichen Grünfläche 7 (Spielplatz) ersatzlos gelöscht.</p> <p>Die Altbäume am Flutgraben liegen außerhalb der Bebauungsplangebietes. Bei dem genannten Wanderweg handelt es sich um einen „Trampelpfad“ der über ein privates Grundstück verläuft und keinen öffentlich gewidmeten Weg. Somit muss er im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden. Jedoch wird durch festgesetzte Fuß- und Radwege diese Wegebeziehung zum Flutgraben aufgenommen. Die Planung sieht weithin Grünflächen und Kompensationsmaßnahmenfläche für die Naherholung vor siehe Pkt. 6.</p>
<p>43. Artenschutzrechtliche Hinweise und Begründung zwecks nicht vorliegender zwingender Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses zum beabsichtigten Wohnungsbau und Ermittlungsmangel bezüglich Zauneidechsen:</p> <p>Sofern sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art absehbar verschlechtern könnte — und dies ist hier insbesondere für die Feldlerchen, Baumpieper und Zauneidechsen der Fall — sind mit dem geplanten Wohnungsbau für sich genommen keine zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses gegeben. So heißt es gern. OVG Hamburg, Urteil vom 11. April 2019, in Auszügen:</p> <p>„(...) Darüber hinaus erfordert eine Ausnahme nach Satz 2, dass zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert; weitergehende Anforderungen des Art. 16 Abs. 1 FFH-RL sind zu beachten. Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, die Abweichungen von den Verboten des § 42 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG 2007 rechtfertigen, setzen ein durch Vernunft und Verantwortungsbewusstsein geleitetes staatliches Handeln voraus, dass das Gewicht der Verbotstatbestände zu dem Stel-</p>	<p>Zu 43. Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Die Art wird im Gebiet erhalten (Siehe Zu 32 und Zu 34) Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4.</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>lenwert der Bauleitplanung in Verhältnis setzt (vgl. BVerwG Urt. v. 14. 7. 2011 — 9 A 12/10, BVerwGE 140, 149, juris Rn. 146 ff; OVG Hamburg, Beschl. v. 21. 11. 2005 — 2 Bs 19.05, NordÖR 2006, 123, 125, juris Rn. 50; Dolde, NVwZ 2008, 121, 125).</p>	
<p>44. Das mit dem angegriffenen Bebauungsplan verfolgte Ziel, das Angebot an neuen Wohnbauflächen vorwiegend für Familien mit Kindern zu erhöhen, hat erkennbar nicht das Gewicht, um Eingriffe in die Lebensstätten geschützter Arten rechtfertigen zu können, wie dies z.B. bei der Realisierung bedeutsamer Infrastrukturprojekte oder bei der Ansiedlung von Großbetrieben der Fall sein kann. Außerdem ließe sich das Planungsziel auch an einem nach dem Schutzkonzept der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie günstigeren Standort verwirklichen.</p>	<p>Zu 44. Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Die Art wird im Gebiet erhalten (Siehe Pkt. 32 und 34) Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4.</p>
<p>45. Selbst wenn zugunsten der Antragsgegnerin unterstellt wird, dass eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden ist und dem Bebauungsplan infolgedessen nicht die städtebauliche Erforderlichkeit i.S.v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB fehlt, wären die Normenkontrollanträge dennoch begründet, weil der Bebauungsplan dann unter einem gemäß §§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beachtlichen Mangel im Abwägungsvorgang litte. Denn die Antragstellerinnen rügen insoweit zu Recht, dass der von der Antragsgegnerin angestellte Ermittlungsaufwand für eine solche artenschutzrechtliche Prüfung unzureichend gewesen wäre.(...)"</p>	<p>Zu 45. Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Die Art wird im Gebiet erhalten (Siehe Pkt. 32 und 34) Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4.</p>
<p>46. (...) Gemessen daran ist von der Beachtlichkeit des Ermittlungsmangels auszugehen: Die Belange des Artenschutzes waren der Antragsgegnerin nicht nur bekannt, sondern für die Abwägung auch wesentlich, weil mit der Festsetzung neuer Wohnbauflächen ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgte. Das Ermittlungsdefizit ist offensichtlich, weil es sich unmittelbar aus dem Inhalt der Planaufstellungsakten ergibt. Schließlich ist der Mangel für das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss, weil eine ordnungsgemäße artenschutzrechtliche Prüfung der Zugriffsverbote des § 42 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG 2007 zur Folge hätte haben können, dass eine Festsetzung von neuen Wohnbaugebieten nicht, mit kleinerer Fläche oder unter Festsetzung (weiterer) vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (§ 42 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG 2007) erfolgt wäre. e) Schließlich hätte der Ermittlungsmangel auch die vollständige Unwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge. Mängel, die einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans anhaften, führen nicht zu dessen vollständiger Unwirksamkeit, wenn die übrigen Regelungen, Maßnahmen oder Festsetzungen für sich betrachtet noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bewirken können und wenn die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck</p>	<p>Zu 46. Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Die Art wird im Gebiet erhalten (Siehe Pkt. 32 und 34) Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4.</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>gekommenen Willen im Zweifel auch eine Satzung dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte (zu diesem Maßstab für eine Teilunwirksamkeit: BVerwG Beschl. v. 17. 9. 2013 — 4 BN 40/13, BRS 81 Nr. 76, juris Rn. 4 f.; v. 24. 4. 2013, BRS 81 Nr. 77, juris Rn'. 3).</p>	
<p>47. Auch wenn nur allein dieser Ermittlungsmangel vorliegt, ist nach dem vorstehenden Maßstab von einer vollständigen Unwirksamkeit des Bebauungsplans auszugehen, weil die von der Antragsgegnerin unzureichend ermittelten Belange des Artenschutzes geeignet sind, die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung von Wohnbauflächen erheblich zu verringern. Damit wäre zugleich das zentrale Planungsziel, neue Wohnbauflächen zu schaffen, betroffen.</p>	<p>Zu 47. Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Die Art wird im Gebiet erhalten (Siehe Pkt. 32 und 34) Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4.</p>
<p>Auswirkungen des Vorhabens auf den Wasserhaushalt 48. Durch die Versiegelung kommt es zu einem Verlust der Wasserspeicher-Funktion des Bodens bzw. der Niederung und zu einer Verschlechterung der Qualität des versickernden Grundwassers. Weiter unten werden Vorschläge für den Ausgleich dieser Beeinträchtigung gemacht.</p>	<p>Zu 48. Mit der anlagebedingten Entstehung zusätzlicher versiegelter Flächen wird primär eine Verringerung des Flächenpotentials zur Niederschlagsversickerung und eine Minderung der möglichen Grundwasserneubildung erzeugt. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind nicht zu erwarten, da das anfallende Niederschlagswasser in den Wohnbau-, Mischbau-, Sonderbau- und Gemeinbedarfsflächen vor Ort versickert und damit auch weiterhin der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht.</p>
<p>Auswirkungen des Vorhabens auf das lokale und globale Klima 49. Das Vorhaben wird sich auf das lokale und globale Klima auswirken. Es ist falsch, dass „lokalklimatische Funktionsräume ... nicht beeinflusst“ werden und dies nicht erheblich“ (s. Umweltbericht zur 4. Änderung des FNP, S. 22, Tab. 3) sei. Die Kohlenstoff-Speicherung im Boden der feuchten Wiesen wird sich durch die Versiegelung stark verringern. Die Entstehung von Kaltluft und Nebelerscheinungen in der Feuchtwiesen-Landschaft entlang des Flutgrabens wird deutlich vermindert. Die Aussage im Umweltbericht, dass „lokalklimatische Funktionsräume“ „nicht beeinflusst“ werden stimmt nicht! Die Angaben zu den Niederschlägen im Umweltbericht für den FNP sind falsch. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge in Zeuthen sind geringer als die angegebenen 677 mm. Auch kommt es regelmäßig, insbesondere im Frühjahr zu Trockenphasen, wie beispielsweise im März 2022 mit ca. 1 mm Niederschlag im ganzen Monat.</p>	<p>Zu 49. Durch die intensivere Bebauung wird sich das Kleinklima geringfügig verändern. Eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen lässt sich jedoch nicht aus dem Vorhaben ableiten, da das Plangebiet durch die im Bebauungsplan festgelegten Grundflächenzahlen von unter 0,4 weiterhin ausreichende Anteile von unversiegelten Flächen aufweist. Auch werden umfangreiche Grünflächen und Anpflanzungsmaßnahmen festgesetzt. Die Umgestaltung des Gebietes erzeugt weder durch die baulichen Anlagen noch durch die künftige Nutzung erhebliche Auswirkungen auf das Standortklima oder die lufthygienische Situation. Spezielle Vorsorge- oder Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>Bewertung des vorgeschlagenen Ausgleichs und der geplanten FNP-Änderung</p> <p>50. Laut den vorgelegten Unterlagen sollen 29.788 m² für Bebauungen versiegelt werden (eig. Anmerkung: das entspricht ca. 3 Fußballfeldern). Nicht einbezogen wurden die Flächen für zukünftige soziale Einrichtungen. Hinzu kommen 18.235 m² für Verkehrsflächen. Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen insbesondere die Pflanzung von Bäumen und Büschen auf den Privatgrundstücken gleichen den geplanten erheblichen Eingriff in die Natur, insbesondere in die offene Landschaft der Wiesen und Trockenrasen bei weitem nicht aus. Der Ausgleich muss mind. 11 bei gleicher Flächengröße und gleicher struktureller Habitataignung erfolgen. Der Ausgleich/Ersatz muss in räumlicher Nähe dinglich, d.h. über eine Grundbucheintragung dauerhaft gesichert werden.</p> <p>Ergänzungen und Verbesserungsvorschläge zu tatsächlich funktionalen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (vgl. Kap. 4 zum Entwurf des Umweltberichts vom 15.11.2022) behalten wir uns vor.</p> <p>Die für den Ausgleich geplante Fläche im Süden des B-Plan-Gebietes stellt im nördlichen Bereich zum Teil schon jetzt ein schützenswertes, sehr artenreiches Biotop dar — auf dem das 3. Feldlerchen-Brutpaar existiert und damit kaum Aufwertungsmöglichkeiten bestehen (Vermeidung von natur-/artenschutzrechtlichen Zielkonflikten). Die Ausdehnung der Wiesenfläche, welche als Alternativstandort für die Feldlerche vorgesehen wird, ist für die Feldlerche zu klein. Dabei zu berücksichtigen ist, dass in unmittelbarer Nähe ca. 2.000 m² weiter vom MAWV genutzt werden sollen.</p>	<p>Zu 50. Es wird im Bebauungsplan ein Kompensationsergebnis von 17.250 m² durch die festgesetzten Baumpflanzungen erreicht. Der externe Bedarf von 14.517 m² Versiegelungskompensation wird durch die Entsiegelung von 3.600 m² Boden und die 220 Baumpflanzungen (für 11.000 m²) kompensiert. Die Maßnahme des MAWV wurde bei der Planung berücksichtigt.</p>
<p>51. Die vorgesehenen Änderungen des Flächennutzungsplanes werden sehr zu Lasten der Natur gehen, wie es die folgenden Auszüge aus den Unterlagen belegen: „Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden weder bestehende noch geplante Grünflächen neu ausgewiesen.“ „Im Geltungsbereich der 4. FNP-Änderung wird die im Basis-FNP ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgrund der nunmehr neu ausgewiesenen Flächen (südöstl. Wohnbaufläche, nördl. gemischte Baufläche, zentrale Flächen für den Gemeinbedarf) gelöscht.“</p>	<p>Zu 51.S. Pkt. 6 und 9.</p>
<p>52. Im Zusammenhang mit der FNP-Erstellung bzw. -festsetzung 2000 wurde geprüft, wie und welchem Umfang eine weitere Bebauung im Zeuthener Winkel als verträglich gilt und welche anderweitigen Maßgaben erforderlich sind. Die aktuelle B-Planung jedoch umfasst deutlich mehr Flächen bzw. eine deutlich intensivere Bebauung, auch mit anderen Funktionen, als ursprünglich 2000 geplant war. Die aktuelle Unverträglichkeit ist durch die hier vorliegende B-Planung gesamtheitlich be-</p>	<p>Zu 52.S. Pkt. 6 und 9.</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>trachtet demnach bereits gegeben. Das Festhalten an der vorliegenden Planung und deren Umsetzung widerspricht den Ausführungen im gültigen FNP, insbesondere bezüglich der nachstehenden Leitlinien für die Entwicklung von Natur und Landschaft (FNP, S. 43):</p> <ul style="list-style-type: none"> – „Schutz und Weiterentwicklung der Naturressourcen und der Landschaft – Erhaltung und Entwicklung eines flächendeckenden Biotopverbundsystems – Aufwertung und Zugänglichkeit landschaftsprägender Bereiche am Ufer, in den Wohngebieten sowie auf den Wald-, Wiesen- und Feldfluren – Umweltverträgliche und ressourcenschonende Erschließung der verfügbaren Erholungs- und Tourismuspotenziale – Sicherung einer hohen Durchgrünung der Bauflächen. 	
<p>53. Aus dem Landschaftsplan wurden die folgenden generellen Leitlinien Handlungsziele übernommen (!): (...) Naturschutz, Arten und Lebensgemeinschaften:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hohe Wertung einer langfristig angelegten Naturschutzstrategie – Besonderer Schutz, Pflege und Entwicklung von Biotopen, deren Verlust als irreversibel angesehen werden muss – Schaffung eines Biotopverbundes durch Entwicklung extensiver Nutzungsstrukturen bzw. Extensivierung bestehender Nutzungen – Erhalt und Aufwertung der Oberflächengewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen als auch in ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild – Erhalt der Rückzugsgebiete, keine neue Zerschneidung und keine "Durchlöcherung" der Freiräume und Waldgebiete <p>Naturhaushalt und abiotische Schutzgüter:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Minimierung des Bodenverbrauches und anderer nicht regenerierbarer Ressourcen – Sicherung der Wasserversorgung und der Grundwasserqualität in der Region – Verbesserung der Qualität der Oberflächengewässer; Renaturierung – Wiederherstellung verschütteter Kleingewässer und Gräben <p>Landschaftsbild und landschaftsgebundene Erholung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erhalt und Aufwertung des Landschaftsbildes, Anerkennung des Naturschutzes als Voraussetzung und "Kapital" für das Landschaftserleben <p>Gemäß FNP, S. 44, Leitlinien für Offenlandschaften gilt: „In diesen Bereichen sollten weder weitere großflächige Bebauungen noch zusätzliche Zerschneidungen erfolgen. Zum Erhalt der Kulturlandschaft sind die Flächen of-</p>	<p>Zu 53. Im Landschaftsplan aus dem Jahre 1996 ist das Baufeld 003 im gleichen Umfang wie im B-Plan dargestellt. Der geplante Ausgleich liegt in der Maßnahmenfläche E2. S. Pkt. 6 und 9.</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>fen zu halten. Die Flächen sind aus klimatischen Gründen sowie für die Grundwasserneubildung von größter Bedeutung. Grünlandbereiche müssen als Flächen für einen Biotopverbund erhalten und entwickelt werden; eine Erholungsnutzung muss reglementiert werden. Ebenso müssen Kleingewässer wie Torfstiche, Tümpel und Teiche durch Biotoppflege und -entwicklung aufgewertet werden. Die Uferbereiche der Fließgewässer sind als übergeordnete Grünzüge und Vernetzungslinien zu entwickeln."</p> <p>Gemäß S. 45 gilt: Die Siedlungsentwicklung sollte sich in den bereits besiedelten Gebieten konzentrieren. Eine Umwandlung von Wochenend- und Kleingartenanlagen in Wohngebiete und die rationellere Nutzung weitläufiger Einzelhausgebiete ist der Siedlungsausdehnung in die freie Landschaft dringend vorzuziehen.</p> <p>Die im "Entwicklungskonzept" des Landschaftsplanes genannten wichtigsten Maßnahmeempfehlungen wurden in den FNP übernommen (s. S. 46 des FNP): „Die Entwicklung des Freiraumes zielt auf eine Extensivierung der Flächennutzung. Hierzu gehört die Anreicherung landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Gehölzstrukturen und das Rückbauen von Meliorationsmaßnahmen. In den Übergangsbereichen gilt es, die erforderlichen Grünzäsuren zu bewahren und die Kanten der Freiräume zu sichern. Wichtige innergemeindliche Grünzüge bestehen zwischen Schulzendorf, Eichwalde und Zeuthen sowie im Raum Miersdorf. Innerhalb der Gemeinde sind die folgenden Grünverbindungen zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – von der Schulzendorfer Flutgrabenaue) zum Zeuthener Winkel und zur Zeuthener Heide bzw. entlang des Flutgrabens zum Dorfkern Zeuthen – (von Schulzendorf) über den Heideberg zum Zeuthener Winkel bzw. über die Pfuhlkette (Kienpfuhl) an den Zeuthener See (Hankels Ablage) <p>Die Entwicklung von Natur- und Landschaft im Untersuchungsgebiet muss bestrebt sein, den wertvollen Naturraumbestand zu sichern, die ökologischen Bedingungen zu verbessern und die Landschaft für eine stärkere Erholungs- und Tourismusnutzung zu ertüchtigen. Wichtige Elemente sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Stabilisierung der Grünbestände und stärkere Vernetzung zur Erhöhung der ökologischen, gestalterischen und Erholungsqualität – Renaturierung der Niederungsgebiete und der Gräben zur Sicherung des Klimas und der Durchlüftung sowie eines naturnahen Landschaftserlebens. <p>Gemäß FNP ist der „Heideberg und Eichengrund westlich Ortslage Zeuthen" ausdrücklich geplant! 87 ha, aufgrund bedeutsamer Amphibienvorkommen, z.T. naturnahe Laubwaldbestockung, Erholungsgebiet, besonderer Geomorphologie und aufgrund der Biotoptypen: Feuchtwiesen, Erlenbruch, Reste von Stieleichen- und</p>	

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>Hutewäldern. In Zeuthen ist stattdessen bisher kein rechtskräftiges Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Nachrichtlich wurde aus dem Landschaftsrahmenplan Zossen-Königs Wusterhausen ein LSG als Planung aufgenommen. Dieses Gebiet, das den Heideberg und Teile des Zeuthener Winkels umfasst, erfüllt eindeutig die Kriterien zur Festsetzung und umfasst auch den südlichen bzw. westlichen Teil des hier vorliegenden Plangebiets!</p> <p>Als Ersatzmaßnahmen werden im FNP auch die „Naturnahe Grünanlage im Zeuthener Winkel einschließlich der Anlage eines Trockenrasenbereichs“ (nördlicher Teil des Zeuthener Winkels) vorgeschlagen.</p> <p>Darüber hinaus würde mit der vorliegenden Planung die damalige Festsetzung von Ausgleichsflächen bzw. naturnahen Grünflächen im Zuge der B-Plan Aufstellung „Zeuthener Winkel Nord“ (s. nachstehende Abbildung, 2000) rechtswidrig überplant und ad absurdum geführt.</p> <p>Ausschnitt des bestehenden B-Plans „Zeuthener Winkel Nord“ — die naturnahen Grünflächen werden durch den aktuellen Vorentwurf des B-Plans Zeuthener Winkel Mitte überplant, obwohl sie bereits als rechtmäßiger Ausgleich und Voraussetzung für die Realisierung für den Nordteil dienten. Ein doppelter Ausgleich wäre grundsätzlich rechtswidrig, zumal in räumlicher Nähe durch die aktuelle Planung keine nennenswerten Spielräume für A+E-Maßnahmen bestehen bleiben.</p>	
<p>Zusammenfassung/Fazit:</p> <p>54. Es werden neben den negativen Auswirkungen auf alle Schutzgüter, s.o., nach wie vor große artenschutzfachliche und -rechtliche Konflikte gesehen, die gegen die Genehmigungsfähigkeit des o.g. B-Planes sprechen (hohe Flächeninanspruchnahme; unvollständiger und fehlerhafter Artenschutzfachbeitrag, der das potenziell flächendeckende Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse nicht darstellt und in weiteren Punkt fachlich unzulänglich ist; Überplanung essentieller Habitate für Zauneidechse, Feldlerchen und Baumpiepern — für letztere die letzten lokalen Populationen innerhalb der Gemeinde und angrenzenden Gemeinden).</p> <p>Die Erhaltung der o.g. besonders und streng geschützten Arten im verbliebenen unbebauten Zeuthener Winkel hat aus natur- und artenschutzrechtlicher Sicht eine hohe Priorität.</p> <p>Die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes WA1 und WA2 westlich der Otto-Nagel-Allee entlang des Flutgrabens werden aus den oben ausführlich dargestellten Gründen abgelehnt. Die Feuchtwiesen sind nicht zuletzt als Retentionsflächen bzw. für den Hochwasserschutz und die klimatische Ausgleichsfunktion unbebaut zu erhalten bzw. allenfalls im Osten als Gemeinbedarfsflächen für einen Schulneu-</p>	<p>Zu 54. Die Realisierung des Bebauungsplans hat Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Bei diesen Auswirkungen wurde zwischen erheblichen und geringfügigen Beeinträchtigungen unterschieden. Aus den erheblichen Beeinträchtigungen ergibt sich ein Kompensationsbedarf. Die erheblichen Beeinträchtigungen betreffen das Schutzgut Boden, dessen Funktion durch die zulässige Mehrversiegelung eingeschränkt wird, sowie das Schutzgut Biotop, da Bäume gefällt werden und Maßnahmenflächen überplant werden müssen.</p> <p>Gemäß den internen Maßnahmen (Baum- und Strauchpflanzungen) wird ein internes Kompensationsgesamtergebnis von 17.250 m² erreicht. Der externe Bedarf von 14.517 m² Versiegelungskompensation wird durch die Entsiegelung von 3.600 m²</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>bau vorzusehen. Auf den Wiesen im westlichen Bereich des Gebietes brütet die Feldlerche und der Baumpieper, insbesondere entlang des Flutgrabens und entlang der bestehenden Grundstücke kommen Zauneidechsen vor.</p> <p>Die Eichen-Reihe inkl. saumbegleitender Vegetation muss vollständig erhalten und öffentlich erlebbar und nutzbar bleiben (mind. 10 m beidseits der Eichen-Reihe).</p> <p>Die weitere Ausweisung und Entwicklung von Wohnbaugebieten sowie Überbauung von wertvollen Habitaten für die streng geschützte Zauneidechse (ehem. Deponie sowie Randbereiche des Flutgrabens und der bereits bestehenden Grundstücke entlang der offenen Wiesenfläche — WA1 — WA4 - sowie nordöstlich der Otto-Nagel-Alle und beidseits der aktuellen Bau-/Fahrradstraße) für die Energieerzeugung mit Solaranlagen werden zunächst abgelehnt, bevor nicht alle verfügbaren Alternativen (insbesondere Errichtung und Betrieb auf Dachflächen) sorgfältig geprüft und begründet worden sind.</p> <p>Die Ausweitung des B-Plangebiets im Zeuthener Winkel Mitte weist erhebliche Widersprüche zum bestehenden FNP 2020 auf. Maßnahmen zur Erhaltung von Natur und Landschaft sowie vorgeschlagene Ersatzmaßnahmen im Umfeld der Baugebiete sind bis heute nicht umgesetzt. Wir fordern die Beachtung der Leitlinien und Vorschläge des FNP von 2020 sowie des 2022 beschlossenen Leitbildes der Gemeinde Zeuthen.</p>	<p>Boden und die 220 Baum-pflanzungen (für 11.000 m²) kompensiert. Die Ersatzpflanzungen für Baumfällungen werden auf der Grundlage der Baumschutzverordnung des Landkreises geregelt. Diese können bei Bedarf ebenfalls auf der externen Maßnahmenfläche vorgenommen werden. Die Wohn- und Mischgebiete besitzen nur wenige Bäume die Großteils erhalten bleiben können. Der größte Baumbestand steht auf der Gemeinbedarfsfläche, wobei aktuell noch kein Ersatzbedarf abzuleiten ist.</p> <p>Für die Fauna ergeben sich gemäß „Artenschutzfachbeitrag“ bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen (ASB1 und ASB4 bzw. VASB1 und VASB4) keine Anhaltspunkte, dass mit dem Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entsteht. Die Prüfung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. Nr.4 BNatSchG entfällt.</p> <p>Aus der Durchführung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt zu erwarten</p>
<p>55. Wir fordern eine entsprechende Klarstellung der bestehenden Planung bzw. Normen und Konflikte bzgl. der Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch/menschliche Gesundheit sowie Arten und Biotope bzw. des speziellen Artenschutzes.</p>	<p>Zu 55.Siehe Pkt. 54</p>
<p>Vorschläge für die weitere Entwicklung</p> <p>56. Schutz des verbliebenen, wertvollen und ästhetischen Landschaftsbildes im Bereich der Wälder und Wiesen des Gebietes Heideberg in Verbindung mit den ausgedehnten Wiesen auf beiden Seiten des Flutgrabens: Die Wiesen sind Lebensraum für geschützte Arten wie Feldlerche, Baumpieper und Zauneidechsen. Sie liefern Nahrung für den Biber und sind nicht zuletzt wichtige Lebensräume für Insekten.</p>	<p>Zu 56.Siehe Pkt. 16, 32 und 34. Der Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4.</p>
<p>57. Deutliche Begrenzung der versiegelten Flächen und Erhaltung der Feuchtwiesen im westlichen Bereich des Gebietes (WA1, WA2, WA3): Auf den Wiesen im westlichen Bereich des Gebietes brütet die Feldlerche und der Baumpieper.</p>	<p>Zu 57.Siehe Pkt. 54.</p>
<p>58. Erhaltung und Entwicklung (Neupflanzungen und baumgerechte Pflege!) der Alteichen-Reihe entlang des derzeitigen Wanderweges für die Erholung der Bürgerinnen und Bürger: Die Eichen prägen das Landschaftsbild und sind Lebensraum für</p>	<p>Zu 58.Die Planung sieht weiterhin große Wege und Grünflächen für Naherholungssuchende im Gebiet vor und setzt diese im Bebauungsplan fest. Weiterhin</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>Vögel, Fledermäuse und Insekten. Der Wanderweg und sein unbebautes Umfeld sind ein wesentlicher Erholungsraum für zahlreiche Bürgerinnen und Bürger (s.o.).</p>	<p>stehen die innerhalb und außerhalb des B-Plangebietes geplanten Kompensationsmaßnahmenfläche im Süden für die Naherholung zu Verfügung. Der Großteil der Eichen wurde im Bebauungsplanentwurf zum Erhalt bestimmt, wodurch dort die Artenvielfalt gesichert ist. Auch wurde dafür das Wohngebiet WA 3 zugunsten einer öffentlichen Grünfläche 7 (Spielplatz) ersatzlos gelöscht. Die Altbäume am Flutgraben liegen außerhalb der Bebauungsplangebietes. Bei dem genannten Wanderweg handelt es sich um einen „Trampelpfad“ der über ein privates Grundstück verläuft und keinen öffentlich gewidmeten Weg. Somit muss er im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden. Jedoch wird durch festgesetzte Fuß- und Radwege diese Wegebeziehung zum Flutgraben aufgenommen. Die Planung sieht weithin Grünflächen und Kompensationsmaßnahmenfläche für die Naherholung vor siehe Pkt. 6. Siehe Pkt. 16, 32 und 34. Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4.</p>
<p>59. Durchführung funktionaler Ausgleichsmaßnahmen im unmittelbar anliegenden Flutgraben zur Verbesserung der Erholungsfunktion, des Gewässerschutzes im Sinne der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie und des Artenschutzes: Diese Maßnahme beinhaltet die Verbreiterung des Grabenbettes in einem Abschnitt von ca. 100 m und die Abflachung der Böschung in diesem Bereich. Durch die Verbreiterung des Grabenbettes kann ein Bewuchs mit Pflanzen zugelassen werden. Die Selbstreinigungskraft des Gewässers wird dadurch erheblich verbessert. Gleichzeitig wird die Erlebbarkeit des Wassers für die Bürgerinnen und Bürger ermöglicht.</p>	<p>Zu 59.Liegt nicht im Geltungsbereich des B-Planes und der FNP-Änderung.</p>
<p>60. Wir weisen vorsorglich ausdrücklich darauf hin, dass jegliche bauvorbereitende Maßnahme zu einer Habitatveränderung bzw. -beeinträchtigung für alle besonders und streng geschützten Arten führen kann, sofern diese nicht verbotsvermeidend einvernehmlich mit den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt bzw. genehmigt worden ist, da sie im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dem Zugriffs-</p>	<p>Zu 60.Siehe Pkt. 16, 32 und 34. Der Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
verbot unterliegen.	Sicherung s. Pkt. 4.
61. Wir behalten uns einen Normenkontrollantrag sowie eine aktive Begleitung zur Überwachung der artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange als anerkannter Naturschutzverband vor.	Zu 61. Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR wird über die Ergebnisse der Abwägung informiert.
62. Wir möchten zur Synthese und Abwägung unserer eingegangenen Hinweise, Forderungen und Anregungen unaufgefordert informiert werden. <i>Wir sehen es kritisch, dass bisher keinerlei Gespräche und Abstimmungen gesucht worden sind.</i> Für Gespräche und Abstimmungen zum Ziel einer ganzheitlichen und integrativen, also tatsächlich nachhaltigen Planung und Umsetzung steht der NABU RV „Dahme-land“ e.V. gerne zur Verfügung. Wir bitten um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren einschließlich, <i>-wie bereits vorab erwähnt-</i> der zeitnahen Kenntnisgabe der Abwägungsprotokolle.	Zu 62. Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR wird über die Ergebnisse der Abwägung informiert.
<p>Schreiben vom 14.04.2023</p> <p>63. Beim Vergleich der Planung (Vorentwurf/Entwurf) lassen sich nur geringfügige Änderungen erkennen. So bleibt die Eichenreihe lt. Planung erhalten-allerdings ohne öffentliche Zugänglichkeit. Der Erhalt dieser Baumreihe wird aber grundsätzlich begrüßt. Bei der Realisierung/Umsetzung des Planvorhabens wären hier dann größere Sicherungsmaßnahmen notwendig, um die Bäume möglichst schadfrei zu erhalten.</p>	Zu 63. Die Planung sieht weiterhin große Wege und Grünflächen für Naherholungssuchende im Gebiet vor und setzt diese im Bebauungsplan fest. Weiterhin stehen die innerhalb und außerhalb des B-Plangebietes geplanten Kompensationsmaßnahmenfläche im Süden für die Naherholung zu Verfügung. Der Großteil der Eichen wurde im Bebauungsplanentwurf zum Erhalt bestimmt, wodurch dort die Artenvielfalt gesichert ist. Auch wurde dafür das Wohngebiet WA 3 zugunsten einer öffentlichen Grünfläche 7 (Spielplatz) ersatzlos gelöscht. Der Schutz der Bäume in der Bauphase ist über die Baumschutzsatzung und der ökologischen Baubegleitung geregelt. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4.
64. Kritisch ist zu beurteilen, daß eine bereits festgesetzte Ausgleichsfläche für die Zauneidechsen auf der ehemaligen Deponie entlang der Bahn, überplant werden soll, (s. Stellungnahme vom Umweltamt). Der Überplanung einer festgesetzten Ausgleichsfläche stehen wir hier im vorliegenden Fall grundsätzlich ablehnend gegenüber. Dies gilt insbesondere, zumal es eindeutige Alternativen für eine Nutzung von PV gibt (Dachflächen) und andernfalls eine lokale Verschlechterung des Erhaltungszustands droht.	Zu 64. Der Hinweis berührt den Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan. Die Absicherung des Artenschutzes ist an der Stelle durch die ökologische Baubegleitung in der Bauausführung gewährleistet. Zur planungsrechtlichen Sicherung s. Pkt. 4. Bei geeigneter Gestaltung ist eine positive Entwicklung der Art an den Hängen der Deponie und auf der PV-Fläche selbst möglich, da diese durch die Nutzung gepflegt wird. Zusätzlich erfolgen die externen

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
	Extensivierungsmaßnahmen, welche neue Lebensräume für die Art erschließen.
65. Zudem sehen wir keinen Ausnahmetatbestand für die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Genehmigung für die Feldlerche und die Zauneidechse.	Zu 65.Siehe Pkt. 64
66. Auf der Planfläche befinden sich 2 der noch 3 in Zeuthen vorhandenen/nachgewiesenen Brutreviere. Dies würde in jedem Fall zum Totalverlust der Feldlerchenpopulation führen.	Zu 66.Siehe Pkt. 64
67. Hinzu kommen Befürchtungen zum Verlust bzw. der Gefährdung des Erhaltungszustandes der Zauneidechsenpopulation. Die Umsiedlung ist auf der Maßnahmefläche 2 vorgesehen. Unter M2 ist die Anlage einer Wildobstwiese vorgesehen (Umweltbericht S. 25). Diese Fläche sollte nur wenig geeignet sein, um ein Ersatzhabitat darzustellen.	Zu 67.Siehe Pkt. 64
68. Da nach der Aufstellung von Solarmodulen ein großer Bereich der Fläche verschattet ist, wird auch die Wiedereinwanderung der Zauneidechsen in diese Fläche nicht mehr die Ausmaße -wie bislang-, erreichen.	Zu 68.Siehe Pkt. 64
69. Es muß vor der Umsiedlung nachgewiesen werden, daß ausreichend Reviere zur Verfügung stehen.	Zu 69.Siehe Pkt. 64
70. Kritisch wird erneut darauf hingewiesen, daß einer geplanten Überbauung dicht am Flutgraben(eine der letzten großen Überschwemmungsgebiete Wasserrückhaltefläche/klimatische Ausgleichsfläche) aus Sicht der Belange von Natur und Landschaft nicht zugestimmt werden kann. 71. Nicht zuletzt wird über den Flutgraben sämtliches Niederschlagswasser des Flughafens (400 ha versiegelte Grundfläche!!) planfestgestellt abgeführt. Dies muss auch einem hundertjährigen Hochwasser standhalten!	Zu 70.Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind nicht zu erwarten, da das anfallende Niederschlagswasser in den Wohnbau-, Mischbau-, Sonderbau- und Gemeinbedarfsflächen vor Ort versickert und damit auch weiterhin der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Ein gesonderter Kompensationsbedarf zum Schutzgut Wasser ergibt sich daher nicht.
72. Im Anhang fügen wir nochmals die Stellungnahme vom 03.06.2022 bei, die in allen nicht berücksichtigten Hinweisen und Bedenken weiterhin volle Gültigkeit behält.	Zu 71.S. Pkt. 1- 62.

Bürgerstellungnahme 1: 148 Schreiben (darunter eine Liste m. 65 Unterschriften) zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 19.05.2022 vom 02.05.2022 bis 03.06.2022

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>Aufgrund der Vielzahl der Schreiben erfolgt eine fach- bzw. themenbezogene Strukturierung der vorgetragenen Belange mit Angabe der Anzahl der Einwender! Alle Stellungnahmen wurden gesichtet. Aufgrund der äquivalenten und sich wiederholenden Hinweise erfolgt eine fach- bzw. themenbezogene Strukturierung der vorgetragenen Belange mit Angabe der Anzahl der Einwender! Jeder hinweise findet sich sinngemäß hinter den Anstrichen.</p>	
<p>50 Einwendungen zum Thema: Bebauungsstruktur (Nutzungsart, Bauweise, Dichte, Geschossigkeit)</p>	
<p>Nutzungsart 1. Hinweise und Anregungen zur Wohnnutzung - Keine Umsetzung über einen Investor (Bauträger), - Beschränkung der Personen/Erwerber je Grundstück, - Keine Senioren-WG`s (Ausgrenzung), - Zulassung von (Alters)WG's Mietwohnungen, Büros, sozialer Wohnungsbau, - Zulassung von Solar auf Dächern der Eigenheime zur Eigenversorgung,</p>	<p>Zu 1. Der Ausschluss von einem Investor (Bauträger) hat keinen bodenrechtlichen Bezug und kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Es ist beabsichtigt, die Erschließung über einen Vorhabenträger zu verwirklichen. Die neu erschlossenen Baugrundstücke werden veräußert, so dass die Errichtung der Gebäude dem neuen Grundstückseigentümer obliegt. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis für eine Beschränkung der Personen/Erwerber je Grundstück und für einen Ausschlusses bestimmter Wohnformen (Senioren-WG`s). Alle genannten Wohnformen und Nutzungen (Alters)WG's Mietwohnungen, Büros, sozialer Wohnungsbau) sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten gem. § 4 und § 6 BauNVO allgemein zulässig. Die Nutzung von Solar auf Dächern ist in allen Baugebieten allgemein zulässig. Die Eigenversorgung hat keinen bodenrechtlichen Bezug und kann somit nicht festgesetzt werden.</p>
<p>2. Hinweise und Anregungen zur Mischgebietenutzung - Zulassung von Büro und Gastronomie</p>	<p>Zu 2. In den Mischgebieten sind Büros und Gastronomie gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig.</p>
<p>3. Hinweise und Anregungen zur Sondergebietenutzung „Photovoltaik“ - Zustimmung der ehemaligen Mülldeponie für eine Photovoltaikanlage - Nutzung als Bürgeranlage - kein Eindringen des Regenwassers in die ehemalige Deponie</p>	<p>Zu 3. Die Zustimmung der Nutzung der ehemaligen Mülldeponie für eine Photovoltaikanlage wird zur Kenntnis genommen. Die Nutzung als Bürgeranlage hat keinen bodenrechtlichen Bezug und kann</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
	<p>somit nicht festgesetzt werden.</p> <p>Das Regenwasser versickert bereits heute auf der ehemaligen Deponie. Durch die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 31.05.2022) wurde mitgeteilt: „Die Fläche der Altablagerung ist in der Planzeichnung als gesicherte/rekultivierte Altablagerung auszuweisen. Dies steht einer Festsetzung als Sonderbaufläche für eine PV-Anlage nicht entgegen. (...)“ Aufgrund der geplanten unempfindliche Nutzungsart (Solaranlage), der damit verbundenen geringen Benutzung des Geländes durch Personal und Besucher (Komplett umzäunt; es werden keine Unterkünfte, Büros oder Werkstätten geplant) und der äußerst geringen Eingriffe in den Boden (nur für einzelne Nebengebäude, nicht für die Solaranlage) werden keine Beeinträchtigungen durch die Altlastenverdachtsfläche für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwartet.</p>
<p>Bauweise</p> <p>4. Hinweise und Anregungen zu den Allgemeinen Wohngebieten (Allgemein)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Bebauung über den üblichen Plan (Bebauung nur westlich der Otto-Nagel-Allee zwischen dem Zeuthener Winkel Nord und Süd mit Einfamilienhäusern) hinaus, bebaute Fläche verkleinern, - Einfamilienhäuser nicht bedarfsgerecht, eine aufgelockerte Bauweise - Zustimmung Einfamilienhäuser - Ablehnung Mehrfamilienhäuser, Doppel-, Reihenhäuser, Stadtvillen wg. Ortsbild/Gebietscharakter, Verschattung von den angrenzenden Grundstücken, Solaranlagen, massive Ansiedlung, übermäßige Beanspruchung der Infrastruktur - Ablehnung Bebauung rund um die stillgelegte Baustraße - abschreckendes Beispiel, wie den Ritterschlag vermeiden! 	<p>Zu 4. Bis auf die, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte" einbezogenen Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 115-1 "Zeuthener Winkel Nord" und 115-2 "Zeuthener Winkel Süd", gab es bisher keinen Bebauungsplan. Nur im wirksamen Flächennutzungsplan (Stand Juli 2000) wurde das Gesamtgebiet betrachtet. An diese Ausweisung orientieren sich die Baugebiete WA1-WA6. Da sich seither die Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Landesentwicklungsplan, Schulentwicklungs-, interkommunales Radwegkonzept, Energiewende) geändert haben, mussten die städtebaulichen Ziele für das Gesamtgebiet daran angepasst werden. In diesem Sinne wurden im Bebauungsplan die bis dahin vorgesehenen Freibereiche entlang der ehem. Baustraße (Str. B) für eine soziale Gemeinbedarfsfläche, Son-</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
	<p>dergebiet für eine Photovoltaikanlage (ehem. Deponie) und entlang der neu auszubauenden ehem. Baustraße (Str. B) ein breite Radwegeverbindung festgesetzt. Um überdies auch dem Bedarf an Mietwohnungsbau Rechnung zu tragen, sind dort auch die Wohngebiete WA 7 u. 9 (insb. f. Mehrfamilienhäuser) festgesetzt. Davon bleibt die Bauweise in den anderen Baugebieten unberührt und orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung der Bebauungsplangebiete Nr. 115-1 "Zeuthener Winkel Nord" und 115-2 "Zeuthener Winkel Süd". In allen Baugebieten ist eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen und wird durch eine offene Bauweise bzw. abweichende Bauweise für nur Einzel- und Doppelhäuser i.V.m. dem Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Geschossigkeit s. Pkt. 7 u. 8) festgesetzt. Jedoch wurden im Bebauungsplanentwurf Baugebiete gelöscht (WA 3-s. Pkt. 5.) oder verringert (WA 9) zugunsten der öffentlichen Grünflächen 1 und 7 bzw. der Anpflanzungsfläche P1</p>
<p>5. Hinweise und Anregungen zum Allgemeinen Wohngebiet - WA1 bis WA3</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Bebauung der Gebiete WA1, WA2 und WA3 zur Erhaltung der Wiese - WA 3 und Schnittbereiche von WA 4 und WA 2 umwidmen zur Erhaltung der Natur - deutliche Reduzierung der Bebauung und Erhalt des Wanderweges entlang der Alteichen - Einhaltung eines Mindestabstandes der neuen Bebauung zum Flutgraben von 100m. 	<p>Zu 5. Die Baugebiete WA1-WA4 orientieren sich an der Ursprungsbebauung des wirksamen Flächennutzungsplanes, so dass weitestgehend daran festgehalten wird.</p> <p>Jedoch wurde im Bebauungsplanentwurf das Wohngebiet WA 3 zugunsten einer öffentlichen Grünfläche 7 (Spielplatz) und die dort zu erhaltenden Eichen ersatzlos gelöscht.</p> <p>Bei dem genannten Wanderweg handelt es sich um einen „Trampelpfad“ der über ein privates Grundstück verläuft und keinen öffentlich gewidmeten Weg. Somit muss er im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden. Jedoch wird durch festgesetzte Fuß- und Radwege diese Wegebeziehung zum Flutgraben aufgenommen. Der Abstand vom Flut-</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
	graben zum Bebauungsplangebiet /Baugebiet beträgt ca. 25 m. Damit wird der durch den Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ im Schreiben vom 17.03.2023 geforderte Unterhaltungstreifen von 5 m eingehalten. Andere einzuhaltenden Abstände/Rechtsgrundlagen liegen nicht vor. S. Pkt. 4.
<p>6. Hinweise und Anregungen zum Allgemeinen Wohngebiet - WA 6 bis WA 9</p> <ul style="list-style-type: none"> - WA8 nur Einfamilienhäuser, maximal zweigeschossig, gespiegelt zur angrenzenden bestehenden Bebauung, u.a. mit festen Baufenstern - W8 öffentlicher Grundstückstreifen zw. den Grundstücken erhalten und nicht den neuen Grundstücksbesitzern zuordnen - Ablehnung von Bebauung in WA 8 auf Ostseite insb. mit 3-Geschossern, besser Lücke zwischen Nord und Süd - Ausweisung der Fläche WA9 für die Freizeitgestaltung (Sport, Spiel, Grünflächen) - Ist WA9 wirklich altlastenfrei? 	<p>Zu 6. Im Bebauungsplanentwurf wurde die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse reduziert. An der Festsetzung der Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche) und der privaten Grünfläche wird festgehalten. Aufgrund der Vielzahl festgesetzter öffentlicher Grünflächen und Spielplätze besteht kein städtebauliches Erfordernis die Festsetzung des Wohngebietes WA 9 zu ändern. Durch Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde wurde keine Altlasten/ Altlastverdacht WA 9 mitgeteilt.</p>
<p>Geschossigkeit</p> <p>7. Hinweise und Anregungen zu den Allgemeinen Wohngebieten (Allgemein)</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine 3-geschossigen Stadthäuser an der stillgelegten Baustraße (hinter bestehenden Wohngebieten) - maximal 2 Geschosse - Mehrgeschosser nur an der Otto-Nagel-Allee 	<p>Zu 7. Im Bebauungsplanentwurf wurde die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse reduziert. Bis auf die Baugebiete MI 1 und 2 sowie WA 7 und 9 ist die Geschossigkeit in den anderen Wohngebieten auf 2 begrenzt. Ansonsten wird an dem städtebaulichen Ziel (Mehrfamilienhäuser entlang ehem. Baustraße/ Straße A und Einfamilienhäuser an Otto-Nagel-Allee/ Str. A) festgehalten. S. Pkt. 4.</p>
<p>Baudichte</p> <p>8. Hinweise und Anregungen zu den Baugebieten (Allgemein)</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine massive Bebauung, insb. Stadtvillen (3 Etagen) - keine massive PV-Anlage 	<p>Zu 8. In allen Wohngebieten liegt die Grundflächenzahl von 0,3 (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung (Verdichtung) unterhalb der gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze. Damit wird eine aufgelockerte Wohnbebauung bzw. relativ geringe Bebauungsdichte verfolgt. Einzig in dem Mischgebiet MI 2 und im Wohngebiet WA 9 wird eine GRZ von 0,4 und im Sondergebiet „Photovoltaik“ wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Das hängt mit dem nutzungsspezifischen Mehrbedarf im Mischgebiet (z.B. für Nebenanlagen und Kundenstellplätze) aber auch</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
	<p>mit dem Ziel zusammen, im WA 9 Mehrfamilienhäuser (Stadthäuser) zu errichten. Die GRZ von 0,6 Sondergebiet „Photovoltaik“ wird eine Grundflächenzahl von 0,6 hängt damit zusammen, dass dazu die überdeckte Fläche der oberirdischen baulichen Anlagen (Vertikalprojektion) dazu zählt. Die aufgeständerten Solarmodule überdecken jedoch eine wesentlich größere Fläche als tatsächlich für die Stützen/Pfosten beansprucht wird.</p>
<p>54 Einwendungen zum Thema: Grünstruktur (Natur und Landschaft/ Artenschutz)</p>	
<p>9. Hinweise und Anregungen zu Gehölzen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der über 50-jährigen Eichenbäume, können nicht durch Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden (wichtiger Bestandteil für unser Klima und Natur) - vorhandene Weg neben kleinen Grenzwall mit gesunden Bestand von mehreren mittelgroßen Eichen, beginnend an der Otto-Nagel-Allee und zu der „alten LPG-Wirtschaftsbrücke“(neben der Solitäreiche) erhalten - Straßenbegleitende Großbäume - Ersatz v. Zierapfel, Zierpflaume und Zierkirsche durch echte Obstbäume, Bäume 2. Ordnung-Traubenkirche sollte gestrichen werden 	<p>Zu 9. Im Bebauungsplanentwurf wurde das Wohngebiet WA 3 zugunsten einer öffentlichen Grünfläche 7 (Spielplatz) und die dort zu erhaltenden Eichen ersatzlos gelöscht.</p> <p>Bei dem genannten Weg handelt es sich um einen „Trampelpfad“ der über ein privates Grundstück verläuft und keinen öffentlich gewidmeten Weg. Somit muss er im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden. Jedoch wird durch festgesetzte Fuß- und Radwege diese Wegebeziehung zum Flutgraben aufgenommen. Im Bebauungsplan wurden an den Straßen A und B vorhandene Bäume zum Erhalt und geplante Bäume zur Anpflanzung festgesetzt. Die in der Pflanzenliste unter Hinweise aufgeführten Pflanzen dienen als Empfehlung für die Anpflanzungsfestsetzungen.</p>
<p>10. Hinweise und Anregungen zu Grünflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der Wiesenlandschaft als Natur- und Erholungsraum - Private Grünflächen direkt hinter den vorhandenen Grundstücken Otto-Nagel-Allee 17-26 (WA 8) sollen öffentlich bleiben, - Streuobstwiese existiert und wurden auch mit Ziersträuchern bepflanzt (Obstgehölze vor jedem Grundstück 1 Baum haben leider nicht überlebt). - Grünflächen schaffen - geplante Ausgleichsfläche ist schon Grünfläche - Baustraße: Grünzone beidseitig belassen 	<p>Zu 10. Im Bebauungsplan werden private und öffentliche Grünflächen festgesetzt und teilweise mit Anpflanzungsfestsetzungen überlagert. Damit entsteht ein abwechslungsreicher Natur- und Erholungsraum. Vorhandene tw. monostrukturierte Grünflächen werden durch diese Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet. Die Einteilung nach öffentlich und private Grünflächen erfolgt in funktionaler Zuordnung zu den angrenzenden Nutzungen. So auch bei der Private Grünfläche 2 zum Wohngebiet WA 8. Eine</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
	<p>öffentliche Nutzung dieses Grünstreifens könnte neben einer erschwerten Pflege durch die Gemeinde, ggf. auch zu einer Belästigung der Anwohner durch einen öffentlichen Besucherverkehr führen. Ein attraktiver Grünbereich i.V.m. Anpflanzungsmaßnahmen und eines Spielplatzes beidseits der ehemaligen Baustraße ist im Eingangsbereich geplant.</p>
<p>11. Hinweise und Anregungen zum Flutgraben</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einbeziehung und Aufwertung des Flutgrabens als Ausgleichsmaßnahme (Aufweitung des Grabenbetts in einer Länge von ca. 100 m, Bewuchs mit Wasserpflanzen. Böschung abflachen), - süd-westlicher Weg am Fließ als Grünraum mit Spazierweg - Erhalt von Wiesenflächen östlich und westlich des Grabens als Biotop für Kleinsttiere und Vögel - Zugang zum Fluss erhalten 	<p>Zu 11. Der Flutgraben einschließlich eines ca. 25 m Randbereiches befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Im Bebauungsplan wurden jedoch Fuß- und Radwege festgesetzt, die eine Wegebeziehung zum Flutgraben berücksichtigen.</p>
<p>12. Hinweise und Anregungen zu Solarpark/ Solarnutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Solarparks nach ökologischen Kriterien errichtet (Platz zwischen Modulreihen) - Erhalt des aufgeschütteten Walls direkt an der Bahn als Schallschutz - Grünfläche auf der Kippe erhalten, dafür PV auf nicht zu erreichende Flächen (Häuser & Carports) 	<p>Zu 12. Mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Photovoltaik“ ist keine Beseitigung des aufgeschütteten Walls (ehem. Deponie) verbunden, so dass er weiterhin als Schallschutz dienen kann. Die Errichtung des Solarparks nach ökologischen Kriterien obliegt dem nachfolgenden Verfahren. Der Bebauungsplan setzt dafür die wesentlichen Rahmenbedingungen fest (Private Grünfläche 1, textl. Anpflanzungsfestsetzung II.2.1). Durch die Festsetzung II.2.1 wird sichergestellt, dass der Boden unter den PV-Modulen als Wiese ausgebildet wird. Im Bebauungsplan ist in allen Baugebieten die PV-Nutzung der Dächer zulässig.</p>
<p>13. Hinweise und Anregungen zu Eingriff und Ausgleich</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Zeuthener Winkel kann zudem als Ausgleichsfläche für die östliche der Bahnschranke geplante Grundschule dienen - Durch immer mehr Menschen entsteht eine immer höhere Klimabelastung - Es fehlen schon jetzt für die heutigen Wetterereignisse ausreichend Versickerungsflächen - erhebliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, auf das 	<p>Zu 13. Innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgt nur ein Ausgleich des Eingriffs vor Ort. Durch verschiedenen Aufwertungsmaßnahmen erfolgt ein Ausgleich der planbedingten Mehrversiegelung. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Anpflanzungsfestsetzungen von Bäumen und Sträuchern, die sowohl neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>Schutzgut Boden, dessen Funktion durch die zulässige Mehrversiegelung sowie das Schutzgut Biotope (Fällung v. 60 Bäume)</p>	<p>bieten als auch dem Kleinklima zugutekommen. Überdies wurden Im Bebauungsplanentwurf wertvolle Eichen zum Erhalt festgesetzt und das Wohngebiet WA3 zugunsten einer Grünfläche gelöscht, so dass der Eingriff verringert werden konnte.</p>
<p>14. Hinweise und Anregungen zum Artenschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Photovoltaikanlage im Herbst oder Winter aufbauen (Feldlerche) - Planung der Solaranlage auf der ehemaligen Deponie unterer strenger Berücksichtigung der Anforderungen des Artenschutzes hinsichtlich der dort vorkommenden Zauneidechsen - keine Fledermauskästen oder Totholzhecken für Hausbesitzern - Vernichtung Lebensräume diverser Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechsen, Amphibien etc. Bestandsbedrohte Arten wie Baumpieper, Feldlerche und Graureiher. Feldlerchen gelten als gefährdet, Graureiher und Baumpieper stehen auf der Vorwarnliste. - Im Artenschutzfachbeitrag sind nicht alle vorhandenen Arten, wie Biber und Fasane aufgeführt. Und sind Rehe, die ihre Kitze gerne in der Heide verstecken nicht erwähnenswert? - Trockenwiesen und die Vogelwelt (Lerchen und andere) müssen erhalten werden. 	<p>Zu 14.Im Artenschutzfachbeitrag wurden alle relevanten und geschützten Tier- und Pflanzenarten untersucht und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Die vorgetragenen Hinweise wurden, soweit von Belang, im Rahmen der Entwurfs-erarbeitung berücksichtigt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei Einhaltung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit dem Vorhaben kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entsteht. Diese Maßnahmen wurden im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen übernommen, bzw. sind Gegenstände vertraglicher Regelungen (städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag). In der Bauphase sichert die ökologische Baubegleitung die Umsetzung der Maßnahmen ab, so dass eine Beeinträchtigung der relevanten Artengruppen (insb. Zauneidechse, Fledermäuse, Vögel) vermieden wird. Die dafür zuständige untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 14.04.2023) hat dazu keine Einwände erhoben.</p>
<p>109 (darunter eine Liste m. 65 Unterschriften) Einwendungen zum Thema: soziale Infrastruktur/ Freizeit</p>	
<p>15. Hinweise und Anregungen zu sozialen Einrichtungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die vorhandene Infrastruktur ist für den planbedingten Zuzug nicht ausgelegt. - Kitas und Schulen stoßen an Ihre Kapazitätsgrenzen. - Infrastruktur (Verkehr, Soziales (Kita, Grundschule weiterführende Schule) darf nicht weiter überlastet und muss den neuen Gegebenheiten angepasst werden. - Es fehlen Kitaplätze, eine weitere Grundschule und Flächen/Plätze für die Kinder/Jugend, aber auch für die älteren Anwohner - Fläche für Soziales einem freien Träger zur Verwirklichung einer Schule, Kindergarten und Hort zur Verfügung stellen. <p>Es wurden darüber hinaus Bedarf an folgender Infrastruktureinrichtungen mitgeteilt:</p>	<p>Zu 15.Angesicht der anhaltenden Kapazitätsengpässe in den Kitas und Schulen sowie aus dem mit der Wohnbauentwicklung einhergehenden Einwohnerzuwachs, setzt der Bebauungsplan an einer zentralen Stelle und in der Nähe zur vorhandenen Kita eine Gemeinbedarfseinrichtung für soziale Zwecke fest. Die dafür bestimmte Fläche und Nutzungsart bieten ausreichend Spielraum, um unterschiedlichen Ansprüchen gerecht zu werden. Die weitere Ausgestaltung (Art/ Trägerschaft) obliegt dem</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<ul style="list-style-type: none"> - Räume für Ärzte (Kinder-, Notärzte und Ambulanzen), - Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Zentrum für Bürgertreff - Feuerwehr, - Gastronomie, Café - EG-Nutzung für Dienstleister (Arzt, Cafe ...) - Co-Working-Space = Mietbar 	<p>nachfolgenden Verfahren. Darüber hinaus bieten die festgesetzten Misch- und Allgemeinen Wohngebiete ein für das jeweilige Baugebiet verträgliche Nutzungsspektrum gem. §4 und § 6 BauNVO, dass auch Büros, Arztpraxen, sowie Verkaufs- und gastronomische Einrichtungen zulässt. Hierfür schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen.</p>
<p>16. Hinweise und Anregungen zu Freizeiteinrichtungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - vorhandene Spielplatz erweitern, ausbauen und bepflanzen - Grünfläche als Gemeinschaftsfläche für soziale Aktivitäten (z.B. Tischtennisplatten Sitzgelegenheiten, Basketballanlage) - Verbindung der Eichenparzellen mit einem Spielplatz + Aufenthaltsflächen im Schatten - Erhalt der BMX Strecke auf der Gemeinbedarfsfläche für Kinder und Jugendliche und Einbeziehung der ehem. Deponie - Erhalt und Ausbau der ehemaligen Baustraße als Freizeit- und Erholungsbereich für die Bewohnerinnen Zeuthens erhalten und ausbauen - Erhalt die Flächen als Naherholungsgebiet für die Zeuthener Bürger bleiben - Ausbau des Freizeitangebotes für Kinder/Jugendliche aus ganz Zeuthen (Erweiterung des bestehenden Spielplatzes) Angebotserweiterung für viele Altersklassen z.B. - ein Volleyballfeld und eine BMX- bzw. Skaterbahn. - Spielplätzen, Basketball, Tischtennis - Freifläche für ein Bolzplatz, Tischtennisplatten, Outdoor Fitness Platz - Begegnungsmöglichkeiten jung & alt - Sitzwiese für alle Spielplatz für alle Altersstufen - Treffpunkt/ Freiräume für die Freizeitgestaltung insbesondere für die Jugend - Hundenauslaufgebietes - Fläche zum Bolzen und/oder Drachen steigen 	<p>Zu 16. Der vorhandene Spielplatz liegt außerhalb des Bebauungsplanes und an der ehemaligen Baustraße, so dass die Erweiterungsmöglichkeiten beschränkt sind. Aus dem Grund werden im Bebauungsplan zwei neue Spielplätze festgesetzt. Für ein zentral gelegenen Spielplatz mit altem Eichenbestand wurde im Bebauungsplanentwurf ein Wohngebiet (WA 3) weggelassen. Darüber hinaus wird ein öffentliches Grünflächennetz festgesetzt, in dem div. Sport- und Spieleinrichtungen sowie Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten zugelassen werden, die die Freizeit und Naherholungsqualität aufwerten. Können. Deren Ausgestaltung obliegt dem nachfolgenden Verfahren. Grundsätzlich steht die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche i.V.m. der angrenzenden öffentlichen Grünfläche einem Erhalt der BMX-Strecke nicht entgegen. Die weitere Ausgestaltung obliegt jedoch dem nachfolgenden Verfahren. Die vorgeschlagene Ausweitung dieser empfindlichen Nutzung auf die ehemalige Deponie ist jedoch aufgrund der erforderlichen Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB (Altlastverdacht) nicht unkritisch. Auch wird die Nutzung der ehemaligen Baustraße zu Freizeitzwecken nicht weiterverfolgt, da sie für die Gebietserschließung erforderlich ist, zumal der Bebauungsplan die Voraussetzung für andere attraktive Angebote schafft.</p>
<p>28 Einwendungen zum Thema: Verkehrsinfrastruktur</p>	

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>17. Hinweise und Anregungen zum Verkehrsnetz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Infrastruktur erweitern und den neuen Gegebenheiten anpassen. - erhöhtes Verkehrsaufkommen/Rückstau durch Schrankenschließungen - sehr enge Verkehrssituation (Kurve über den Flutgraben, Bahnübergang) ist nicht geeignet für das Verkehrsaufkommen - Route zum Ausweichen der Schranken (Schleichverkehre) - Lösung bzgl. einer Schienenüberquerung ohne Schrank (H-Lösung), Brückenverbindung nach Eichwalde, Verbindung zur Schulzendorfer Brücke prüfen 	<p>Zu 17.Innerhalb des Bebauungsplangebietes wird die vorhandene Otto-Nagel-Allee durch zwei neue Planstraßen ergänzt. Davon ergänzt die Planstraße B (ehemaligen Baustraße) die gebietliche Hauptschließung, so dass das Verkehrsaufkommen innerhalb des Gebietes aufgeteilt wird. Auf das nachgeordnete Netz und die Bahnübergänge hat der Bebauungsplan keinen Einfluss. Das obliegt der kommunalen Verkehrs- und Straßenplanung.</p>
<p>18. Hinweise und Anregungen zum ruhenden Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkplätze für alte Menschen - Fläche hinter der Glasentsorgungsstelle (Nordbereich) als Parkfläche - Stellplätze für Besucher und Mehrfamilienhäuser - Stellplätze im öffentlichen Raum für den Besucherverkehr, die Handwerker und dergleichen 	<p>Zu 18.Im Bebauungsplan werden keine Park- und Stellplätze festgesetzt. Zum einen sind sie innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Ihre Berücksichtigung und Anordnung obliegen dem nachfolgenden Verfahren. Andererseits muss der ruhende Verkehr auf dem eigenen Grundstück untergebracht und nachgewiesen werden. Das gilt auch für die Baugebiete der Mehrfamilienhäuser. Zu diesem Zweck orientiert sich die Grundflächenzahl an dem § 17 BauNVO.</p>
<p>19. Hinweise und Anregungen zum Fuß- und Radverkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> - Radweg bis nach Schulzendorf Rosa-Luxemburg-Str und bis Oldenburgstr. - Fußweg / Radweg über Bahn --> Schneckenbrücke in Zehendorf - Ausbau des Fahrradweges - Verbindungen zw. den Wohngebieten mit Rad & Fußwege - Geh- und Radwege an den Flutgraben verlegen und bis zum ZWN verlängern (nicht direkt entlang der Einfamilienhäuser) - Erhalt Wanderweg mit seinen alten Eichen auch als Verbindung zum Selchower Flutgraben und nach Schulzendorf - kein Fußweg im Wohngebiet westlich der Otto-Nagel-Allee (parkenden und fahrenden Autos) - 2m Wege, 2 Haltestellen 	<p>Zu 19.Im Bebauungsplan wurde ein komplexes Netz der wichtigen Fuß- und Radwege festgesetzt. Dieses berücksichtigt auch die interkommunale Radwegeverbindung Eichwalde bis Königs Wusterhausen und die Anbindung an den Flutgraben. Darüber hinaus bieten die öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend Breiten entsprechende Wege zu integrieren. Deren Ausgestaltung obliegt dem nachfolgenden Verfahren. Auf das nachgeordnete Netz hat der Bebauungsplan keinen Einfluss. Das obliegt der kommunalen Verkehrs- und Straßenplanung. Das gilt auch für die Haltestellenplanung. Hier macht der Bebauungsplan nur einen informellen Vorschlag, an den zuständigen Verkehrsträger.</p>
<p>20. Hinweise und Anregungen zu weiteren Verkehrsthemen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsberuhigung der Otto-Nagel- Allee - Busverkehr beachten 	<p>Zu 20.Die verkehrsberuhigte Ausgestaltung der Otto-Nagel- Allee und die E-Ladesäulen obliegt dem nachfolgenden Verfahren. Bzgl. dem Busverkehr</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
- Mindestanzahl an E-Ladesäulen	bietet die dafür festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Str. B) eine ausreichende Breite, Ansonsten gilt der Hinweis in Pkt. 19 zu den Haltestellen.

Bürgerstellungnahme 2: 235 Schreiben (darunter eine Liste m. 178 Unterschriften) zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.03.2023 bis zum 20.04.2023

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
Aufgrund der Vielzahl der Schreiben erfolgt eine fach- bzw. themenbezogene Strukturierung der vorgetragenen Belange mit Angabe der Anzahl der Einwender!	
225 (darunter eine Liste m. 178 Unterschriften) zum Thema: Bebauungsstruktur (Nutzungsart, Bauweise, Dichte, Geschossigkeit)	
Nutzungsart 1. Hinweise und Anregungen zur Wohnnutzung - Wohnbebauung ausschließlich zur Schaffung von Sozialwohnungen mit Mietpreisbindung, keine Einfamilienhäuser erforderlich - Projekt schafft dringend benötigten Wohnraum	Zu 1. Die Schaffung von Sozialwohnungen mit Mietpreisbindung hat keinen bodenrechtlichen Bezug und kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die genannte Wohnform und Nutzung ist in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten gem. § 4 und § 6 BauNVO allgemein zulässig. Um überdies auch dem Bedarf an Mietwohnungsbau Rechnung zu tragen, sind in den Wohngebieten WA 7 u. 9 drei Vollgeschosse (insb. f. Mehrfamilienhäuser) und in WA eine höhere GRZ festgesetzt.
2. Hinweise und Anregungen zur Sondergebietsnutzung „Photovoltaik“ - Die Errichtung einer PV Anlage wird begrüßt - Gänzlicher Verzicht auf Photovoltaik-Anlagen auf der ehemaligen Deponie im Südosten (SOPV) zugunsten der aktuell bestehenden Flächennutzung bzw. der Brachfläche, da die Fläche eine sehr hohe ökologische Bedeutung hat, die aktuelle Überplanung der Deponie mit PV-Anlagen nicht alternativlos ist die Gemeinde enorme Potenziale hinsichtlich ungenutzter Dachflächen, mind. in kommunaler Hand, die prioritär für alternative Energieerzeugung genutzt werden sollten - Alternativ zur geplanten Sondergebiet PV können Dachflächen der Gemeinde (zum Beispiel der Schule etc.) mit PV -Anlagen versehen und zur Stromerzeugung genutzt werden.	Zu 2. Die Zustimmung der Nutzung der ehemaligen Mülldeponie für eine Photovoltaikanlage wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht wird nachgewiesen, dass durch die Photovoltaikanlage die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter nicht erheblich sind. Die Nutzung von Solar auf Dächern ist in allen Baugebieten allgemein zulässig.
Bauweise 3. Hinweise und Anregungen zu den Allgemeinen Wohngebieten (Allgemein) - Festlegung zur maximalen Anzahl der zusätzlichen geplanten Wohneinheiten für	Zu 3. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis, die maximale Anzahl der zusätzlichen geplanten Wohneinheiten festzusetzen. In allen Baugebieten

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>die Allgemeine Wohnnutzung. Die Wohneinheiten müssen auf ein deutlich niedrigeres Niveau, um mindestens 1/3, beschränkt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nur Einzel- Doppel und Reihenhäuser, keine mehrgeschossigen Häuser - grundsätzlich für die Bebauung in WA 1, 2, 4, 5 und 6 mit max. 2-geschossigen EFH und Doppelhaushälften 	<p>ist eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen und wird durch eine offene Bauweise bzw. abweichende Bauweise für nur Einzel- und Doppelhäuser i.V.m. dem Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Geschossigkeit) festgesetzt. Einzig in den Wohngebieten WA 7 und 9 werden 3 Vollgeschosse festgesetzt, um dort dem Bedarf an Mietwohnungsbau (insb. f. Mehrfamilienhäuser) Rechnung zu tragen, vorbei das 3. Vollgeschoss lediglich als Staffelgeschoss bzw. ein Dachgeschoss mit einer Neigung von größer 15 Grad ausgebildet werden darf. Dies soll gewährleisten, dass das 3. Geschoss von den unteren Geschossen städtebaulich abgesetzt wird.</p>
<p>4. Hinweise und Anregungen zum Allgemeinen Wohngebiet - WA1 bis WA4</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Bebauung WA 1 und WA 2 - Mindestens eine starke Einschränkung/Reduzierung der Baufelder WA1 und WA2 im westlichen Teil hin zum Flutgraben bzw. entlang des Flutgrabens zur Neubebauung im Mindestabstand von 100-120 m (in nord-südlicher Verlängerung der letzten Grundstücke am Emil-Nolde-Ring), mit Festsetzung als dauerhaft öffentliche, störungsarme Grün- und Retentionsfläche (aktuell ist nur ein minimaler Abstand von 20 m zwischen Flutgrabenböschung und geplanten Baugrundstücken vorgesehen, was ich ausdrücklich kritisiere und ablehne). - keine Bebauung WA 1 und WA 1 - Vorrang Schulen- und Kitas vor Ein- oder Mehrfamilienhäusern - Lückenschluss WA 1 und WA 2 ist verständlich 	<p>Zu 4. Die Baugebiete WA1-WA4 orientieren sich an der Ursprungsbebauung des wirksamen Flächennutzungsplanes, so dass weitestgehend daran festgehalten wird.</p> <p>Der Abstand vom Flutgraben zum Bebauungsplangebiet /Baugebiet orientiert sich an dem rückwärtigen Verlauf der benachbarten Wohngebiete Zeuthener Winkel Nord und Süd".</p> <p>Damit wird der durch den Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ im Schreiben vom 17.03.2023 geforderte Unterhaltungstreifen von 5 m eingehalten. Andere einzuhaltenden Abstände/ Rechtsgrundlagen liegen nicht vor.</p> <p>Jedoch wurde im Bebauungsplanentwurf das Wohngebiet WA 3 zugunsten einer öffentlichen Grünfläche 7 (Spielplatz) und die dort zu erhaltenden Eichen ersatzlos gelöscht.</p>
<p>5. Hinweise und Anregungen zum Allgemeinen Wohngebiet - WA 6 bis WA 9</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gänzlicher Verzicht auf die Baufelder WA7 und WA9 für die Allgemeine Wohnnutzung, die aktuell dreigeschossig geplant sind, zugunsten öffentlicher Grünflächen und ggf. weiteren Gemeinbedarfs bzw. Freizeitflächen - gegen die Bebauung WA 7, 8 und 9 - vor allem im WA 9 kann eine Kontaminierung aus der Altlastenablagerung nicht ausgeschlossen werden - sollte es dennoch zu 	<p>Zu 5. Im Bebauungsplanentwurf wurde bis auf WA7 und WA9 in allen Wohngebieten die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse reduziert. In beiden Wohngebieten werden 3 Vollgeschosse festgesetzt, um dort dem Bedarf an Mietwohnungsbau (insb. f. Mehrfamilienhäuser) Rechnung zu tragen. Aufgrund der Vielzahl</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<ul style="list-style-type: none"> - einer Bebauung kommen dann ist von einer 3-geschossigen Bebauung abzusehen - keine Bebauung WA 8 (auf keinen Fall mit 3-geschossigen Gebäuden) 	<p>festgesetzter öffentlicher Grünflächen und Spielplätze besteht kein städtebauliches Erfordernis die Festsetzung der Wohngebiete WA7 und WA9 zu ändern. Daran wird festgehalten. Durch Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde wurde keine Altlasten/ Altlastverdacht WA 9 mitgeteilt.</p>
<p>Geschossigkeit</p> <p>6. Hinweise und Anregungen zu den Allgemeinen Wohngebieten (Allgemein)</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine 3-geschossige Bebauung - an den Randbereichen WA 7 und WA 9 max. 2,5 Geschosse - WA 1 und WA 2 nur Einfamilien- oder Doppelhäuser und maximal 2-stöckig erlaubt - 3-geschossige Bebauung in WA 6 und 7 verschieben - keine Bebauung sollte höher als 3-geschossig zzgl. Dachgeschoss sein. - Bebauung größten Teils auf max. II-Vollgeschosse reduziert. Lediglich WA 7 und WA 9, die einen ausreichenden Abstand zur bestehenden Wohnbebauung ausweisen erhalten ein zusätzliches Staffelgeschoss. 	<p>Zu 6. Im Bebauungsplanentwurf wurde bis auf WA7 und WA9 in allen Wohngebieten die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse reduziert. In beiden Wohngebieten werden 3 Vollgeschosse festgesetzt, um dort dem Bedarf an Mietwohnungsbau (insb. f. Mehrfamilienhäuser) Rechnung zu tragen. Daran wird festgehalten.</p>
<p>Baudichte</p> <p>7. Hinweise und Anregungen zu den Baugebieten (Allgemein)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlehnung, an den damaligen B-Plan anpassen/ Reduzierung der Baufelder - keine großflächige Bebauung - GRZ 0,3 wird als zu dicht angesehen - Bebauung auf die ursprünglich geplanten Flächen reduzieren, Deponie nicht für PV Anlagen nutzen sondern in einen Park umwandeln. - geringere Bebauung, nur Lückenschluß zwischen ZW Nord und Süd beiderseits der Otto-Nagel Allee mit Wohngrundstücken. - keine Bebauung des Korridors rechts und links der ehemal. "Baustrasse", schon gar nicht mit Zwei- und Mehrgeschossern - Bebauung lediglich begleitend der bereits vorhandenen Straßen - Baufenster festlegen - Bebauung max. westlich der Otto-Nagel-Allee zwischen ZW Nord und ZW Süd - kein 2. Ritterschlag, Gebiet viel größer als ursprünglich vorgesehen, - für die Entwicklung des Gebietes Zeuthener Winkel - "Kein Ritterschlag 2" d.h. die Verkehrsflächen für Autoverkehr, die Wohnbaufläche und die Mischgebietsfläche sollten geringer als 60% der Gesamtfläche des Gebietes betragen - Vorgesehene Grundfläche beträgt nur 1/2 vom Bebauungsplan Ritterschlag" in der 	<p>Zu 7. Bis auf die, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte" einbezogenen Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 115-1 "Zeuthener Winkel Nord" und 115-2 "Zeuthener Winkel Süd", gab es bisher keinen Bebauungsplan. Nur im wirksamen Flächennutzungsplan (Stand Juli 2000) wurde das Gesamtgebiet betrachtet. An diese Ausweisung orientieren sich die Baugebiete WA1-WA6. Da sich seither die Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Landesentwicklungsplan, Schulentwicklungs-, interkommunales Radwegkonzept, Energiewende) geändert haben, mussten die städtebaulichen Ziele für das Gesamtgebiet daran angepasst werden. In diesem Sinne wurden im Bebauungsplan die bis dahin vorgesehenen Freibereiche entlang der ehem. Baustraße (Str. B) für eine soziale Gemeinbedarfsfläche, Sondergebiet für eine Photovoltaikanlage (ehem. Deponie) und entlang der neu auszubauenden ehem. Baustraße (Str. B) ein breite Radwegeverbindung</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
Gemeinde Schulzendorf.	<p>festgesetzt. Um überdies auch dem Bedarf an Mietwohnungsbau Rechnung zu tragen, sind dort auch die Wohngebiete WA 7 u. 9 (insb. f. Mehrfamilienhäuser) festgesetzt. Davon bleibt die Bauweise in den anderen Baugebieten unberührt und orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung der Bebauungsplangebiete Nr. 115-1 "Zeuthener Winkel Nord" und 115-2 "Zeuthener Winkel Süd". In allen Baugebieten ist eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen und wird durch eine offene Bauweise bzw. abweichende Bauweise für nur Einzel- und Doppelhäuser i.V.m. dem Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Geschossigkeit) festgesetzt. Jedoch wurden im Bebauungsplanentwurf Baugebiete gelöscht (WA 3-s. Pkt. 5.) oder verringert (WA 9) zugunsten der öffentlichen Grünflächen 1 und 7 bzw. der Anpflanzungsfläche P1</p> <p>In allen Wohngebieten liegt die Grundflächenzahl von 0,3 (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung (Verdichtung) unterhalb der gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze. Damit wird eine aufgelockerte Wohnbebauung bzw. relativ geringe Bebauungsdichte verfolgt. Einzig in dem Mischgebiet MI 2 und im Wohngebiet WA 9 wird eine GRZ von 0,4 und im Sondergebiet „Photovoltaik“ wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Das hängt mit dem nutzungsspezifischen Mehrbedarf im Mischgebiet (z.B. für Nebenanlagen und Kundenstellplätze) aber auch mit dem Ziel zusammen, im WA 9 Mehrfamilienhäuser (Stadthäuser) zu errichten. Die GRZ von 0,6 Sondergebiet „Photovoltaik“ wird eine Grundflächenzahl von 0,6 hängt damit zusammen, dass dazu die überdeckte Fläche der oberirdischen baulichen Anlagen (Vertikalprojektion) dazu zählt. Die aufgeständerten Solarmodule überdecken jedoch eine wesentlich größere Fläche als tatsächlich für</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
	die Stützen/Pfosten beansprucht wird.
228 (darunter eine Liste m. 178 Unterschriften) zum Thema: Grünstruktur (Natur und Landschaft/ Artenschutz)	
<p>8. Hinweise und Anregungen zu Gehölzen und zu Grünflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der Wiesen für Flora und Fauna, für den klimatischen Ausgleich für Zauneidechsen und Feldlerchen - Grünstreifen zum Zeuthener Winkel-Süd hin erhalten - Eichenallee als Naherholungsgebiet und Lebensraum für Vogel- und Insektenarten erhalten - festlegen welche Pflanzen gepflanzt werden müssen - z.B. Walnuss, Haselnuss, Aronia, Obstbäume etc. - Grünfläche mit Strauchbewuchs, die sich hinter den Grundstücken Otto-Nagel-Allee 17-26 (205-214) befindet, soll den neuen Grundstücken an der Baustraße zugeordnet werden. Dieser und andere Grünstreifen im Zeuthener Winkel sollten öffentlich bleiben/ Klarstellung, ob der Grünstreifen privat oder öffentlich wird. - Die unbebaute Restfläche ist aus Gründen des Erhalts der Kulturlandschaft bzw. des Landschaftsbildes, aus klimatischen Gründen, aus Anforderungen an die Grundwasserneubildung, aus Gründen der (Kaltluftbereitstellung und aus Gründen der Ventilationsfunktion zu erhalten. - Grünlandbereiche müssen als Flächen für einen Biotopverbund erhalten und entwickelt werden und bedürfen einer reglementierten Erholungsnutzung. - hoher Anteil an öffentlichen Grünflächen mit zahlreichen Bepflanzungen inkl. Pflanzmaßnahmen auf eigenen privaten Grundstücken, 	<p>Zu 8. Im Bebauungsplan werden private und öffentliche Grünflächen festgesetzt und teilweise mit Anpflanzungsfestsetzungen überlagert. Damit entsteht ein abwechslungsreicher und weitestgehend zusammenhängender Natur- und Erholungsraum aus privaten und öffentlichen Grünflächen. Damit wird Biotopverbund, die Artenvielfalt und das Kleinklima verbessert. Vorhandene tw. monostrukturierte Grünflächen werden durch diese Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet. Die Einteilung nach öffentlich und private Grünflächen erfolgt in funktionaler Zuordnung zu den angrenzenden Nutzungen. So auch bei der Private Grünfläche 2 zum Wohngebiet WA 8. Eine öffentliche Nutzung dieses Grünstreifens könnte neben einer erschwerten Pflege durch die Gemeinde, ggf. auch zu einer Belästigung der Anwohner durch einen öffentlichen Besucherverkehr führen.</p> <p>Für die Festlegung von Pflanzenarten besteht kein städtebauliches Erfordernis Die in der Pflanzenliste unter Hinweise aufgeführten Pflanzen dienen als Empfehlung für die Anpflanzungsfestsetzungen.</p>
<p>9. Hinweise und Anregungen zum Landschaftsbild, Klima und Wasserhaushalt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsbild würde sich nachteilig verändern - negative Auswirkung auf den Wasserhaushalt/ Versiegelung wird es zu einer Reduzierung des Wasserspeichervermögens des Bodens führen und zu einer Verschlechterung des versickernden Wassers kommen (Nähe zum Wasserwerk Eichwalde!). - Grundwasserneubildung oder Retention/Überschwemmung im Falle von länger anhaltenden Starkniederschlägen und erhöhten Abflussmengen des Flughafens, oder klimatischen Ausgleichsfunktion, Kaltluftentstehung und Versorgung der angrenzenden Siedlungsareale, insbesondere an Hitzetagen und Tropennächten - Zunahme der Emissionen - Der Planungsraum gehört regionalplanerisch zum Klimaausgleichsraum für Berlin. 	<p>Zu 9. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine städtebauliche Lücke geschlossen und zur Landschaft hin ein angepasster und (nunmehr) durchgängiger Siedlungsrand geschaffen. Mit der Beibehaltung der heutigen Verhältnisse würde das Wohngebiet Zeuthener Winkel Süd eine Splittersiedlung werden und deutlich das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (insb. Wasser, Boden, Klima) untersucht und bewertet. Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen werden die Eingriffe durch Versiege-</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>Der Talraum der Dahmeseen und des Flutgrabens (Zeuthener Winkel) hat als Frischluftbahn daher eine überörtliche Bedeutung. Diesem Punkt kommt durch die Standortentscheidung für den BER und seine täglichen Auswirkungen im Betrieb hinsichtlich der Emission von Ultrafeinstaub eine noch größere Bedeutung für Zeuthen und angrenzende Gemeinden bis zum Berliner Bezirk Treptow-Köpenick zu.</p>	<p>lung ausgeglichen. Das der Planungsraum zu einem „regionalplanerischen Klimaausgleichsraum“ für Berlin gehört, ist nicht bekannt und wurde auch nicht von den dafür zuständigen Stellen (Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald bzw. Gemeinsame Planungsabteilung) als zu beachtendes Ziel der Raumordnung mitgeteilt.</p>
<p>10. Hinweise und Anregungen zum Flutgraben</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der Flutgrabenuferstruktur als Lebens- und Erlebensraum, Aufweitung und Bepflanzung zur Verbesserung der Wasserqualität, als Stauraum für Hochwasserereignisse - naturnahe Gestaltung bzw. Belassung des Flutgrabenrandbereiches ("blaues Band") - ökologische Aufwertung des Flutgrabens, Erhalt der Wiesen zur klimatischen Ausgleichsfunktion, Kaltluftproduktion, Retentionsschutz bei Hochwasser östlich vom Flutgraben - Umgestaltung des Grabens mit abgeflachten Uferbereichen und entsprechender Vegetation - Die Uferbereiche der Fließgewässer sind als übergeordnete Grünzüge und Vernetzungslinien zu entwickeln. 	<p>Zu 10. Der Flutgraben einschließlich eines ca. 25 m Randbereiches befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Deshalb und weil die Flächen verfügbar sein müssen, wurden die Bereiche nicht für Ausgleichsmaßnahmen genutzt.</p>
<p>11. Hinweise und Anregungen zu Solarpark/ Solarnutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung der ehemaligen Deponie als Brachfläche, wurde bereits teilweise bepflanzt und hat als Brachfläche naturschützenden Einfluss, da sich Tier- und Pflanzenwelt (Vögel, Insekten, Reptilien) ungestört entwickeln können. - Nutzung der Potenziale ungenutzter Dachflächen, mind. in kommunaler Hand, die prioritär für alternative Energieerzeugung genutzt werden sollten. - Planung einer PV Anlage für eine umweltfreundliche und autarke Versorgung, 	<p>Zu 11. Im Rahmen der Erstellung des Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag wurden die vorhandenen Verhältnisse geprüft, bewertet und Ausgleichsmaßnahmen bestimmt, die im Bebauungsplan oder im städtebaulichen Vertrag/ Erschließungsvertrag berücksichtigt. Damit wird der Bestand berücksichtigt und sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für dort vorgefundenen geschützte Tier und Pflanzenarten eintreten. Diese wurden durch die untere Naturschutzbehörde bestätigt. Im Bebauungsplan ist in allen Baugebieten die PV-Nutzung der Dächer zulässig.</p>
<p>12. Hinweise und Anregungen zu Eingriff und Ausgleich</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eingriff mit großer Tragweite in Ökosystem, Vogelarten, Fledermäuse gefährdet, Grundwasserspiegel stark beeinflusst - Ausgleichsmaßnahmen nicht ausreichend 	<p>Zu 12. Im Rahmen der Erstellung des Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag wurden die vorhandenen Verhältnisse geprüft, bewertet und Ausgleichsmaßnahmen bestimmt, die im Bebauungsplan oder im</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<ul style="list-style-type: none"> - Ausgleichsflächen für Flora und Fauna schaffen - Statt Ausgleichsmaßnahme in Senzig - Ausgleich durch Erhaltung der vorhandenen Naturflächen im Gebiet! - umfangreiche ökologische Ausgleichsmaßnahmen - beispielsweise streckenweise Erweiterung des Flutgrabens, Nachpflanzung von mind. 10 Bäumen pro gefällteter Eiche, Schaffung von Hecken etc. - Durchführung einer Ausgleichsmaßnahme im unmittelbar anliegenden Flutgraben zur Verbesserung der Erholungsfunktion, des Gewässerschutzes im Sinne der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie und des Artenschutzes (teichartige Verbreiterung des Grabenbettes in einem Abschnitt und die einseitige Abflachung der Böschung) - vorgesehene Kompensationsfläche am ehemaligen Klärbecken des MAWVs sollte zeitweise überflutet werden, um Schilfbestände dauerhaft zu sichern und vor Verbuschung zu schützen, - zur Entschleunigung des Wasserabflusses im Flutgraben, Entnahme von Wasser und Beschickung der ehemaligen Klärbecken - Berücksichtigung aller naturschutzrechtlicher Belange, - Die untere Naturschutzbehörde hat keine Einwände zum B-Plan - Nachhaltigkeit und Naturschutz wurden bei der Planung berücksichtigt 	<p>städtebaulichen Vertrag/ Erschließungsvertrag berücksichtigt. Diese wurden durch die untere Naturschutzbehörde bestätigt. Die vorgeschlagenen, sehr sinnvollen Ausgleichsmaßnahmen für den Flutgraben können im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes leider nicht weiter verfolgt werden, weil er sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet und die Flächen nicht verfügbar sind.</p>
<p>13. Hinweise und Anregungen zum Artenschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Artenvielfalt, Naturraum, Flora und Fauna, unter Naturschutz stehende Tiere (Zauneidechse, Feldlerchen, Baumpieper, Eisvogelpärchen, Biber, Bisampärchen) - Planung der Solaranlage auf der ehemaligen Deponie unterer strenger Berücksichtigung der Anforderungen des Artenschutzes (Zauneidechsen) - Installation von Photovoltaikanlagen auf der ehem. Deponie ist nicht alternativlos, damit artenschutzrechtlich unzulässig. - Flora und Fauna erhalten, geschützten Habitate für die Feldlerche, sowie weitere Vogelarten und die Zauneidechsen 	<p>Zu 13. Im Artenschutzfachbeitrag wurden alle relevanten und geschützten Tier- und Pflanzenarten untersucht und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Die vorgetragenen Hinweise wurden, soweit von Belang, im Rahmen der Entwurfsarbeitung berücksichtigt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei Einhaltung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit dem Vorhaben kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entsteht. Diese Maßnahmen wurden im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen übernommen, bzw. sind Gegenstände vertraglicher Regelungen (städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag). In der Bauphase sichert die ökologische Baubegleitung die Umsetzung der Maßnahmen ab, so dass eine Beeinträchtigung der relevanten Artengruppen (insb. Zauneidechse, Fledermäu-</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
	se, Vögel) vermieden wird. Die dafür zuständige untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 14.04.2023) hat dazu keine Einwände erhoben.
226 (darunter eine Liste m. 178 Unterschriften) Einwendungen zum Thema: soziale Infrastruktur/ Freizeit	
<p>14. Hinweise und Anregungen zu sozialen Einrichtungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - zusätzliche Belastung der Infrastruktur durch neues Baugebiet, Engpässe in der Infrastruktur werden verstärkt - neue Gemeinbedarfsfläche verschlingt Grünfläche - Erhöhung der Gemeinbedarfsflächen um mindestens das Doppelte auf 14% des Plangebiets bzw. Geltungsbereichs. - dem Schulneubau bzw. weiteren Gemeinbedarfsflächen ist aus sozialer und gesellschaftlicher und ökologischer Gemeinbedarfssicht im Zeuthener Winkel der Vorrang vor weiterer Bebauung zu ausschließlichen Wohnungszwecken einzuräumen, da aktuell nur 6,7% (11.000 m²) des Plangebiets zum Gemeinbedarf vorgesehen sind, was angesichts der prekären Infrastruktur-Verhältnisse unserer sozialen Einrichtungen deutlich zu wenig ist - Schulstandort im Zeuthener Winkel statt in der Schillerstraße wählen - auf der Gemeinbedarfsfläche zentralen Platz schaffen als Treffpunkt für die Bewohner der Siedlung - Gemeinbedarfsfläche zum Neubau einer dringend benötigten Schule nutzen - Begegnungsstätten mit Außenanlagen, die der Gemeinschaft zur Verfügung stehen - Einbeziehung einer Fläche für Gemeinbedarf (ca. 11.000 m²) für die Gemeinde Zeuthen, für die Errichtung einer Schule, einer Sporthalle bzw. anderen sozialen Einrichtungen. 	<p>Zu 14. Angesicht der anhaltenden Kapazitätsengpässe in den Kitas und Schulen sowie aus dem mit der Wohnbauentwicklung einhergehenden Einwohnerzuwachs, setzt der Bebauungsplan an einer zentralen Stelle und in der Nähe zur vorhandenen Kita eine Gemeinbedarfseinrichtung für soziale Zwecke fest. Die dafür bestimmte Fläche und Nutzungsart bieten ausreichend Spielraum, um unterschiedlichen Ansprüchen gerecht zu werden. Die weitere Ausgestaltung (Art/ Trägerschaft) obliegt dem nachfolgenden Verfahren. Grundsätzlich steht die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche i.V.m. der angrenzenden öffentlichen Grünfläche der Schaffung einer Begegnungsstätten mit Außenanlagen nicht entgegen. Die weitere Ausgestaltung obliegt jedoch dem nachfolgenden Verfahren</p>
<p>15. Hinweise und Anregungen zu Freizeiteinrichtungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naherholungsgebiet erhalten - Erhalt des Wanderwegs entlang der Eichen - Spielplatz westlich der Baustraße vergrößern und Anpassung durch einen Calisthenics Park - 1 Spielplatzfläche in freizugängliche Sportstätte abändern - Behutsame Entwicklung ohne komplette Beräumung der gewachsenen Strukturen (Wäldchen und Hügel) der aktuell geplanten Gemeinbedarfsfläche im Nordosten, da dort bereits eine bedeutende Nutzung durch Kinder und Jugendliche (Rad-/BMX-/Cross-Fahrer) besteht, für die eine Ausweichfläche gefunden werden muss - Mehrgenerationenspielplatz erschaffen - Ausweisung der Fläche WA9 für die Freizeitgestaltung (Sport, Spiel, Grünflächen). 	<p>Zu 15. Der vorhandene Spielplatz liegt außerhalb des Bebauungsplanes und an der ehemaligen Baustraße, so dass die Erweiterungsmöglichkeiten beschränkt sind. Aus dem Grund werden im Bebauungsplan zwei neue Spielplätze festgesetzt. Für ein zentral gelegenen Spielplatz mit altem Eichenbestand wurde im Bebauungsplanentwurf ein Wohngebiet (WA 3) weggelassen. Darüber hinaus wird ein öffentliches Grünflächennetz festgesetzt, in dem div. Sport- und Spieleinrichtungen sowie Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten zugelassen werden, die die Freizeit und Naherholungsqualität aufwerten. Kön-</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
<p>Es wurden darüber hinaus Bedarf an folgenden Freizeiteinrichtungen mitgeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bolzplätzen, Tischtennis, Outdoor Fitnessgeräte, Bänke schaffen - Flächen / Plätze für Kinder, Jugendliche und ältere Menschen fehlen - Erhalt der Zugänglichkeit von der Otto-Nagel-Straße bis zum Flutgraben - Gestaltung der Wiesen- und Brachflächen zu einem parkähnlichen Erholungsgebiet mit Bänken und Rasenflächen - Umsetzung eines Erholungsparks im angrenzenden ehemaligen Verrieselungsbe- reich. 	<p>nen. Deren Ausgestaltung obliegt dem nachfolgenden Verfahren. Grundsätzlich steht die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche i.V.m. der angrenzenden öffentlichen Grünfläche der weiteren Nutzung durch Kinder und Jugendliche nicht entgegen. Die weitere Ausgestaltung obliegt jedoch dem nachfolgenden Verfahren. Die Nutzung der ehemaligen Baustraße zu Freizeitzwecken wird nicht weiterverfolgt, da sie für die Gebietserschließung erforderlich ist, zumal der Bebauungsplan die Voraussetzung für andere attraktive Angebote schafft.</p>
<p>31 Einwendungen zum Thema: Verkehrsinfrastruktur</p>	
<p>16. Hinweise und Anregungen zum Verkehrsnetz/ -gestaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsberuhigung an der neuen Straße berücksichtigen, - Verzicht auf die Anlage neuer Straßenverläufe. Dadurch wird die weitere Versiegelung deutlich reduziert, ein wichtiges Ziel der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie. - zusätzliche Verkehrsbelastung durch neues Baugebiet 	<p>Zu 16. Die verkehrsberuhigte Ausgestaltung obliegt dem nachfolgenden Verfahren. Innerhalb des Bebauungsplangebietes wird die vorhandene Otto-Nagel-Allee durch zwei neue Planstraßen ergänzt, so dass das Verkehrsaufkommen innerhalb des Gebietes aufgeteilt und die Verkehrsbelastung vermindert wird.</p>
<p>17. Hinweise und Anregungen zum ruhenden Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> - zusätzliche Stellflächen für Fahrzeuge ausweisen - Parkfläche auf Grundstück Nr. 154 (gegenüber der Kita Pinoccio) - nicht genügend Parkplätze im öffentlichen Raum 	<p>Zu 17. Im Bebauungsplan werden keine Park- und Stellplätze festgesetzt. Zum einen sind sie innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Ihre Berücksichtigung und Anordnung obliegen dem nachfolgenden Verfahren. Andererseits muss der ruhende Verkehr auf dem eigenen Grundstück untergebracht und nachgewiesen werden.</p>
<p>18. Hinweise und Anregungen zum Fuß- und Radverkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> - kein zusätzlicher Fahrradweg entlang der Nordseite des Zeuthener Winkles Süd - kein zusätzlicher Fahrradweg erforderlich - Straßen im WA I und WA II haben keinen Bürgersteig - fehlende Planung eines Fußweges im Wohngebiet westlich der Otto-Nagel-Allee - Herstellung von Verbindungswegen zwischen Wohngebiet und Flutgrabenweg für Fußgänger und Radfahrer (bisher nur einer geplant) - Fahrradweg an Zeuthener Winkle Süd so weit wie möglich von der Grundstücksgrenze entfernt - Errichtung umfangreicher Fahrradwegverbindungen im und außerhalb des B- 	<p>Zu 18. Im Bebauungsplan wurde ein komplexes Netz der wichtigen Fuß- und Radwege festgesetzt. Dieses berücksichtigt auch die interkommunale Radwegeverbindung Eichwalde bis Königs Wusterhausen und die Anbindung an den Flutgraben. Darüber hinaus bieten die öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend Breiten entsprechende Wege zu integrieren. Deren Ausgestaltung obliegt dem nachfolgenden Verfahren.</p>

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Gemeindevertretersitzung / Beantwortung der Stellungnahmen
Plangebietes - gute Anbindung und Nähe zu Berlin	