

15732 Schulzendorf

Tel. 0174 58 59 495

smkz@gmx.de

15732 Schulzendorf

Gemeinde Zeuthen,
Amt für Ortsentwicklung und Bauen,
Schillerstr. 1

15738 Zeuthen

laufende Nr.		B/M
	EINGEGANGEN	HA
	19. Mai 2022	Personal
		Fi
		BS
		OBK
	Gemeinde Zeuthen	RPA
		BO
z. d. A.		
WV		
Kopie an		

Stellungnahme zum B-Plan Zeuthener Winkel

18.5.2022

Sehr geehrte Gemeindevertreter/-innen und Mitarbeiter/-innen im Amt für Ortsentwicklung und Bauen der Gemeinde Zeuthen,

hiermit möchte ich mich ausdrücklich **gegen** die geplante Bebauung des Zeuthener Winkels aussprechen.

Begründung:

1. Klimaschutz – Überleben der Menschheit!

In den letzten Jahren ist eine deutliche Klimaerwärmung auf der Erde, in Deutschland und auch in Brandenburg zu beobachten.

Die Mitteltemperaturen steigen deutlich an, die letzten Jahre waren durch einen Mangel an Niederschlägen gekennzeichnet.

Die Grundwasserspiegel, gerade hier in Brandenburg, sinken. Auch die Wasserstände in Brandenburger Seen nehmen deutlich und sichtbar ab.

Es ist unübersehbar, dass die Wälder vertrocknen, selbst die sandtauglichen Kiefernbestände sind unübersehbar geschädigt. Überall sieht man erschreckend viele vertrocknete Kieferbaumgruppen, auch innerhalb von geschlossenen Waldbeständen.

Vielleicht etwas weniger gut zu erkennen ist der Rückgang an Insekten und Vögeln. Sie sind vergleichsweise klein, aber wichtig für das Ökosystem. Stichwort: Artensterben!

Auch immer größere Unwetterschäden sind unübersehbar!

Eine Bebauung der freien Flächen im Zeuthener Winkel führt durch die Flächenversiegelung zu einer Vernichtung von Naturflächen, zu einem Verbrauch von Ressourcen und zu einer Verschlimmerung der Lage.

Die Neubauten verbrauchen die wichtigen, im Sinne des Klimaschutzes zu erhaltenden Ressourcen Boden/ Grünflächen, Wald, die globalen Ressourcen Sand, Wasser, Energie für den eigentlichen Bau und führen durch die erforderlichen Straßenbaumaßnahmen zum Voranschreiten der Lichtverschmutzung in diesem Bereich.

Wenn man sich informiert findet man heraus, dass die Oberflächentemperaturen über Asphalt mindestens 10 bis 15 Grad über der Oberflächentemperaturen von Wiesen liegen!

Ist das im Sinne des Klimaschutzes?

Die Gemeinde Zeuthen hat *nach ihren Worten* die „Verantwortung im Bereich Klimaschutz“ erkannt.
Quelle: Projekt Fokusberatung Klimaschutz für die Gemeinde Zeuthen.

Ich fordere von der Gemeinde, dass sie dieser Verantwortung tatsächlich gerecht wird!

Es gibt nationale Klimaschutzziele. Um diese zu erreichen bzw. einzuhalten muss **jeder** in seinem Verantwortungsbereich etwas dafür tun!

Es kann nicht sein, dass täglich über den Klimawandel gesprochen wird und alle – einschließlich der Verantwortungsträger der Gemeinde Zeuthen – weiterhin in ihrer täglichen Arbeit und in ihrem Verantwortungsbereich weiter machen wie zuvor!

2. Fehlende Infrastruktur

Eine Bebauung des Zeuthener Winkels zieht weitere Baumaßnahmen mit sich: Infrastruktur-Ausbau: Versorgung, Entsorgung, Kinderbetreuung, Schule, Verkehrswege, ÖPNV.

Vorbild für diese Erfordernisse und die meiner Beobachtungen nach nicht berücksichtigten Aspekte sind die Bebauung im Ritterschlag in der Nachbargemeinde Schulzendorf und die Ende der 1990er Jahre erfolgte Bebauung im Mühlenschlag, ebenfalls in Schulzendorf.

Die Bereitstellung der Infrastruktur sollte spätestens baubegleitend erfolgen, ist aber nicht in der Verantwortung des privaten Investors, sondern erfordert hohe finanzielle Mittel durch die Gemeinde.

Darüber hinaus müssen durch die erforderliche Infrastruktur weitere Naturflächen versiegelt werden. Die Auswirkungen auf die Lebensgrundlage für uns Menschen habe ich unter Punkt 1 bereits ausgeführt.

3. Allgemeine Situation in der Gemeinde – Leitbild der Gemeinde

Kann der Ansatz „Zeuthen – Wohnen im Grünen“ weiterhin aufrechterhalten werden, wenn immer mehr Naturflächen zugepflastert werden? Wie viel Zuzug ist für ein lebenswertes Zeuthen zu verantworten?

Ein angenehmes Wohnen ist durch immer weitere Baumaßnahmen meiner Meinung nach nicht zu erhalten.

4. Vorschläge

Statt einer Flächenversiegelung durch Wohnbauten und Straßen:

- Gestaltung der Wiesen- und Brachflächen zu einem parkähnlichen Erholungsgebiet mit Bänken und Rasenflächen
- Laubwaldflächen schaffen
- Umgestaltung des Grabens mit abgeflachten Uferbereichen und entsprechender Vegetation
- Begegnungsstätten mit Außenanlagen, die der Gemeinschaft zur Verfügung stehen
- Gastronomie-Angebote
- Unter Umständen auf kleiner Fläche Bau von Nullenergiehäusern/ Plusenergiehäusern zur Information von Bürgern über diese Bauform.

Ich bitte Sie um die Berücksichtigung meiner begründeten Einwände gegen die geplante Bebauung und Vorschläge zur Aufwertung des Zeuthener Winkels im Sinne der Gemeinde Zeuthen.

Mit freundlichen Grüßen,

Lange, Silke

Von: Pulver, Simone
Gesendet: Montag, 30. Mai 2022 08:11
An: Schüneck, Henry; Lange, Silke; König, Ina
Betreff: WG: Eingabe zum Bauvorhaben Zeuthener Winkel Mitte

Mit freundlichem Gruß
i. A.

Simone Pulver
Sekretariat des Bürgermeisters



Gemeinde Zeuthen
Wald. Wasser. Leben.

Gemeinde Zeuthen
Schillerstraße 1
15738 Zeuthen
Tel.: 033762-753-500
Fax: 033762-753-503
eMail: pulver@zeuthen.de
Web: www.zeuthen.de

Von:
Gesendet: I...
An: Gemeinde Zeuthen <gemeinde@zeuthen.de>
Betreff: Eingabe zum Bauvorhaben Zeuthener Winkel Mitte /
Zeuthen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben **keine Einwände** gegen das Bauvorhaben im Zeuthener Winkel Mitte, sofern die Mehrgeschosser nur an der Otto-Nagel-Alle gebaut werden.

Einspruch erheben wir aber gegen den geplanten Rad- und Wanderweg direkt an unserer rechten Grundstücksgrenze.

Bereits heute laufen viele Spaziergänger an dieser Seite übers Feld direkt an unserem Grundstück vorbei, obwohl es Ausweichwege (nur wenige Meter entfernt) direkt am Flutgraben gibt, die ebenfalls genutzt werden.

Wir fühlen uns wie auf einem Präsentierteller, da unser Grundstück von allen Seiten einsehbar ist und die Spaziergänger oftmals auch am Zaun verweilen und uns anstarren, als befinden wir uns in einem Zoo.

Hinzukommt, dass Hunde in der Nachbarschaft regelmäßig anschlagen und laut bellen.

Das führt zu keinem Erholungseffekt und leider ist zu befürchten, dass sich nach dem Anlegen des Weges alles verschlimmern wird.

Wir bitten Sie, zu überdenken, ob der Weg nicht woanders langführen könnte.

Zeuthen, 03.06.2022

15738 Zeuthen

An:
Amt für Bauen und Ortsentwicklung
Schillerstraße 1
15738 Zeuthen

Sehr geehrte Damen und Herren,
hier eine Stellungnahme zur Öffentlichkeitsbeteiligung Bebauungsplan 115-3 Zeuthener Winkel Mitte.

Generell sollte die Bebauung nach dem ursprünglichen Bebauungsplan durchgeführt werden, da dieser angepasst an das derzeitige Siedlungsbild ist und östlich eine Ausgleichsfläche (Parkanlage) für Flora und Fauna vorsieht. Der Erhalt der Wiesen wäre ein guter Ausgleich für den geplanten Grundschulbau und ist ein Kaltluftspender. Nicht nur Bäume sind wichtig für das Gleichgewicht der Umwelt. Auch Wildwuchsflächen sind notwendig um Insekten, Vögeln (auch Greifvögel) und Amphibien Nahrung und Lebensraum zu bieten.

Durch die Bebauung ist mit einem Zuzug zu rechnen der die jetzt schon stark belastete Infrastruktur von Zeuthen überfordert. Die jetzige Situation der Infrastruktur von Kitas, Grundschule, Oberschule und Ärzten wird sich dadurch verschärfen.

Wird sich trotzdem zu einer, zum ursprünglichen Bebauungsplan, erweiterten Bebauung entschieden, sollte die Bebauung entlang der Otto-Nagel-Allee und angrenzend nur mit maximal 2 Geschossen erlaubt werden um das einheitliche Siedlungsbild zu wahren und große Häuserböcke zu verhindern. Die geplanten Mietwohnungen sollten äußerlich ins Bild der Siedlung passen.

Die angrenzenden Grundstücke hinter denen östlich der Otto-Nagel-Allee im Zeuthener Winkel-Süd (WA-8) sollen laut Plan einen privaten Grünstreifen bekommen, der zu den neuen Grundstücken gehört. Diese Fläche wurde uns als Parkanlage angepriesen, was unsere Kaufentscheidung auch beeinflusst hat.

Hier wurden vor 10 Jahren von Seiten der Verkäufer Sträucher und Obstbäume gepflanzt, die mittlerweile Lebensraum für heimische Tiere geworden sind. Hier sind nach der langen Baupause des Zeuthener Winkel Süd wieder viele Vogelarten zu beobachten.

Dieser Grünstreifen sollte unbedingt so erhalten und unberührt bleiben. Er sollte nicht zu den neuen Grundstücken gehören um der Gefahr einer missbräuchlichen Nutzung entgegen zu wirken. Wenn dies nicht machbar ist, sollte man „um fair zu bleiben“ den bestehenden angrenzenden Grundstückseignern ein Angebot zum Kauf machen, mit der Auflage einer Grünanlage. Wichtig ist in jedem Fall die Auflage der Begrünung ohne jegliche Bebauung.

Es sollten entlang der Otto-Nagel-Allee und der neuen parallel liegenden Straße Verkehrsberuhigungen berücksichtigt werden. Diese Strecke wird als Ausweichroute für die Schranken genutzt und dadurch regelmäßig, durch die gerade Führung, die Geschwindigkeit übertreten und die Vorfahrt missachtet. Zusätzlich sollten Stellflächen für Fahrzeuge ausgewiesen werden um Gästen die Chance zum Parken zu geben. Hier gibt es jetzt schon zu wenig. Da bietet es sich an, die Flächen gegengesetzt auszuweisen um den Verkehr zu beruhigen und ein reibungsloses vorbeifahren zu ermöglichen, im Gegensatz zu den Problemen der Friesenstraße.

Da die Schließzeiten der Schranken zunehmen, wäre eine Fußgänger/Fahrradbrücke ähnlich wie in Grünau eine gute Sache, auch um zum Fahrradfahren zu animieren.

Der Radweg sollte dann bis nach Schulzendorf Rosa-Luxemburg-Str geführt werden.
An der Schranke Heinrich-Heine-Str sollte in beide Richtungen eine Möglichkeit geschaffen werden an den wartenden Fahrzeugen vorbeizufahren, wenn man nicht die Bahn queren will.

Bei der Schaffung von Spielplätzen sollte auch ein Ort für die älteren Kinder geschaffen werden, wie Basketball, Tischtennis oder Skaterpark.

Mit freundlichen Grüßen

15738 Zeuthen

Einwand zum Bebauungsplan Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel-Mitte"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Jahr 2012 haben wir ein Grundstück im Zeuthener Winkel Süd erworben und bebaut. Zur damaligen Zeit war der bestehende Bebauungsplan B 115-2 Zeuthener Winkel Süd für uns bindend. So mussten alle Bauungen nach festgelegten Regularien, wie z.B. Höhe der Gebäude, Anzahl der Etagen, festgelegte Dachfarbe, kleiner Farbauswahl und bestimmter Bepflanzung errichtet werden, um ein einheitliches Siedlungsbild zu erhalten. Der neu beschlossene Bebauungsplan Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel-Mitte" beinhaltet nicht nur Abänderungen der für Nord und Süd geltenden Regeln. Es wird auch ein viel größeres Gebiet bebaut als ursprünglich vorgesehen. Zusätzlich wird in dem erweiterten Gebiet völlig vom eigentlichen Siedlungsbild abgewichen. Das ist eine Ungerechtigkeit gegenüber den Anwohnern der beiden bestehenden Baugebiete und eine Zerstörung des Siedlungsbildes.

Im Bebauungsplan B 115-2 Zeuthener Winkel Süd wurde klar festgelegt, wo überall bebaut werden soll. Nach diesen Kriterien haben wir uns dann das Grundstück ausgewählt. Dies Grenzt laut dem B-Plan an eine Parkanlage, die mittlerweile mit Sträuchern und Obstbäumen bepflanzt wurde. Hier wurde im Bebauungsplan festgelegt, dass die Grünfläche unberührt bleiben soll um Wildpflanzen für die Tierwelt wachsen zu lassen. Dieses Gebiet soll nun voll erschlossen werden und damit eine ursprüngliche Ausgleichsfläche für die Bebauung einfach so abgeschafft werden. Das ist in Zeiten des Insektensterbens mit gleichzeitiger Abnahme der Anzahl von angesiedelten heimischen Vögeln ein Umweltverstoß höchstem Ausmaß. Alle Gemeinden hier im Umfeld haben sich für harte Umweltauflagen (Klimanotstand) ausgesprochen und beim nächst besten Investor wird alles über den Haufen geworfen. Für jeden Baum, der gefällt werden soll, wird mittlerweile eine Bürgerinitiative gegründet, aber eine Grünfläche mit Wildpflanzen und Sträuchern ist genauso wichtig für das Gleichgewicht der Umwelt. Da hilft es nicht einen Baum pflanzen zu müssen. Wir fühlen uns schwer getäuscht, weil uns eine grüne Parkanlage suggeriert wurde, die nun zugabaut und versiegelt werden soll. Es ist genauso eine Täuschung wie schon bei den Flugrouten des BEF, die mal eben abgeändert worden und nun unter anderen über den ungeschützten (ohne bauliche Lärmschutzmaßnahmen) Zeuthener Winkel führen. Die Flugroute GORIG 1N wird im neuen Bebauungsplan Mitte gar nicht als Schallschutzmaßnahme erwähnt, was ich als klare Täuschung gegenüber den neuen Bauherren sehe.

Die Gemeinde Zeuthen hat seit Jahren das Problem, der wachsenden Bevölkerung infrastrukturell hinterherzulaufen. Es gibt zu wenig Kitaplätze, die Grundschule platzt aus allen Nähten und die Erweiterte Schule kann auch nicht mehr den eigenen Bedarf decken. Für eine neue Grundschule wurde nach ewigen Debatten gerade mal ein Standort festgelegt und die Finanzierung steht auf wackeligen Beinen. Der Prozess bis zur Eröffnung wird noch Jahre verschlingen. In dieser Zeit wird aber der Bedarf durch Zuzug weiter wachsen. Die Gemeinde Schulendorf macht jetzt schon diesen Fehler und zeigt uns, was falsch läuft. Da kann man doch nicht blind neuen Wohnraum schaffen ohne gleichzeitig die Infrastruktur anzupassen.

Alle umliegenden Gemeinden und Städte schaffen derzeit neuen Wohnraum ohne, dass die S-Bahn Strecke dem jetzt schon merklich zugenommenen Bedarf angepasst wird. Es gibt kaum Möglichkeiten

für Park and Ride. Im Gegenteil, diese Parkflächen werden zurückgebaut. Hier läuft gerade generell etwas schief, das in naher Zukunft zum nächsten Problem werden wird.

Die Bahntrasse in unmittelbarer Nähe ist seit Eröffnung des BER höher frequentiert. Das bedeutet für die Bahnquerungen Friedensstraße, Heinrich-Heine-Straße und Forstweg längere/häufigere Schließzeiten. Seit Jahren wird über eine Querung als Brücke oder Tunnel diskutiert, ohne dass es merklich vorangeht. Nun werden immer mehr Menschen eine immer öfter geschlossene Bahnschranke überqueren wollen. Mit schneller steigender Bevölkerung verschärft sich die Situation zunehmend. Im Zeuthener Winkel speziell wirkt sich das jetzt schon auf den Straßenverkehr aus, da die Route zum Ausweichen der Schranken genutzt wird. Hier hat der Verkehr entlang der Otto-Nagel-Allee stark zugenommen, was sich leider auch bei den Geschwindigkeitsübertretungen zeigt. Die derzeitigen Wartezeiten an den Schranken führen während der Stoßzeiten zu Staus, bei denen es schwierig ist, auf die Hauptstraßen zu kommen obwohl man nicht die Bahn queren will. Hier besteht dringender Handlungsbedarf.

Seit wir nach Zeuthen gezogen sind, hat sich auch die medizinische Versorgung verschlechtert, weil immer mehr Menschen das nicht adäquat mitgewachsene Angebot nutzen müssen. Hier sieht die Versorgung bei Kinderärzten und Fachärzten richtig schlecht aus.

Natürlich ist der Bedarf an Wohnraum in unmittelbarer Nähe zu Berlin sehr groß. Aber ohne Anpassung der Infrastruktur wird die Gemeinde das generierte Geld durch Grunderwerbssteuern wieder um ein Vielfaches ausgeben müssen, um den entstandenen Schaden zu korrigieren bzw. die Kosten für Erstattungen von Klagen zu tragen.

Außerdem wird ja derzeit nicht nur im Zeuthener Winkel neuer Wohnraum geschaffen. Innerhalb der Gemeinde und in allen Gemeinden um Zeuthen herum findet ein starker Zuzug statt, was sich auch unmittelbar auf die Infrastruktur Zeuthens auswirkt.

Aus oben genannten Gründen sollte die bebaute Fläche des neuen Bebauungsplan Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel-Mitte" verkleinert oder beim ursprünglichen Bebauungsplan belassen werden. Außerdem hat sich mittlerweile die östliche Fläche (Baustraße) zu einem regelrechten Freizeit- und Erholungsgebiet entwickelt, welches rege - auch von Anrainern - genutzt wird. Für uns ist absehbar, dass der Investor seinen Zeitplan zur Bebauung einhalten wird jedoch die wenigen geplanten Infrastrukturmaßnahmen diesem hinterherhängen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

WG: Zeuthener Winkel

KS

Von: ([redacted]@[nail.com](mailto:[redacted]@nail.com)]
Gesendet: Donnerstag, 2. Juni 2022 19:46
An: Gemeinde Zeuthen
Betreff: Zeuthener Winkel

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin für den Erhalt der Lebensräume für die gefährdeten Arten wie die Feldlerche, Baumpieper und Zauneidechsen.

Meine Zeilen richten sich gegen die vollständige Bebauung des Zeuthener Winkels.

Freundliche Grüße

An: Gemeinde Zeuthen <gemeinde@zeuthen.de>
Betreff: Bebauung Zeuthener Winkel Mitte

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wohnen nahe der Nordschranke und gehen oft und gern hier in der Nähe spazieren und Rad fahren. Wir genießen die wenigen unbebauten, freien Flächen mit weiter Sicht und lieben den Gesang der Vögel.

Bitte stoppen Sie bzw. genehmigen Sie nicht den Bebau des Zeuthener Winkels.

Ich persönlich bin extra aus Berlin vor vielen Jahren hierhergezogen wegen der Natur und Ruhe. Inzwischen hat sich vieles verändert und zum Thema Leitbild kann ich nur sagen, dass mich das traurig macht. Der Flug- und allgemeine Verkehrslärm hat stark zugenommen.

Wollen wir jetzt wirklich auch noch Natur, Tier- und Pflanzenbestand weiter minimieren bzw. beeinträchtigen? Gibt es nicht vorhandene Flächen in unserer Gemeinde, die brachliegen, ungenutzt oder mit leerstehenden Gebäuden bebaut sind?

Kann nicht bereits bestehendes Bauland genutzt werden, ohne weitere Landschaft zu zerstören? Sicher ist das nicht einfach umsetzen, aber ich würde mich freuen, wenn Sie Alternativen finden und Zeuthen ein wohltuender Kontrast zur nahen Metropole bleibt.

Denn wir leben sehr gern in Zeuthen

Mit freundlichen Grüßen

Von:
Gesendet: Dienstag, 7. Juni 2022 10:24
An: <S
Betreff: WG:

Von: _____]
Gesendet: Freitag, 3. Juni 2022 20:01
An: Gemeinde Zeuthen
Betreff:

Vorentwurf B-Plan Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte"

Sehr geehrte Damen und Herren,
ich unterstütze vollinhaltlich die Stellungnahme des NABU vom 02.06.2022 zum Vorentwurf und bitte die landschaftsplanerischen Aspekte für die weitere Planungsrunde bzw. Abwägung zu berücksichtigen.

S.

An: Gemeinde Zeuthen <gemeinde@zeuthen.de>
Betreff: Stellungnahme Bauvorhaben Zeuthener Winkel Mitte

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bewohnen das Grundstück im Zeuthener Winkel Süd, Otto-Nagel- Allee 23, welches wir von der VEWA - Projekt Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH im Jahr 2013 erworben haben.

Damals hieß es beim Kauf, dass der Zeuthener Winkel sich in den nächsten Jahren weiterentwickeln und bebaut werden soll. Die Planung war u.a., dass hinter unserem Grundstück keine weitere Bebauung erfolgen, sondern ein Landschaftspark entstehen soll.

Das war u.a. ein Grund dafür, dass wir uns für dieses Grundstück entschieden haben. Ein sehr abschreckendes Beispiel ist die Siedlung im Ritterschlag, was wir keines Fall für unsere sehr familiäre und kollegiale Siedlung wollen.

Uns verwundert sehr, dass die Anlage hinter der Otto-Nagel-Allee erst begrünt worden ist und jetzt die Vegetation komplett dem neuen Bauvorhaben weichen soll.

Wir mussten uns damals an einen sehr einschränkenden B Plan halten (Baufeld, bestimmte Farbe des Daches und der Fassade, Einschränkung der Bepflanzung, penible Einhaltung der Grenzbebauung).

Beim dem kürzlich stattgefundenen Workshop erfuhren wir, dass für die neue Siedlung keine dieser Vorgaben gelte solle. Zudem liege die Gestaltung des Grünstreifens direkt hinter unseren Grundstücken in privater Hand. Somit entscheiden die neuen Eigentümer über unsere Privatsphäre. Aus diesen Gründen fühlen wir uns diskriminiert, bevormundet und benachteiligt.

Daher bitten wir Sie folgende Vorschläge für den Bauabschnitt W8 einfließen zu lassen:

Es dürfen ausschließlich Einfamilienhäuser errichtet werden, maximal zweigeschossig, welche gespiegelt zu unserem Grundstück mit Garten und Haus errichtet werden können.

Es sollten ähnliche Bauvorgaben gelten wie bei unserer Errichtung der Häuser, mit u.a. einem festen Baufenster, um entsprechende Privatsphäre zu sichern.

Der ausgewiesene private Grünstreifen bleibt öffentlich. So wird ein Abstand zum Nachbargrundstück gewahrt.

Des Weiteren sollte man auch die Infrastruktur des Winkels nicht überfordern. Der errichtete Spielplatz und die abführenden Straßen würde völlig überlastet werden. Zudem sollte das Bild des Winkels nicht völlig zerstört werden und die grüne Umgebung, zu der viele Bewohner herkommen und spazieren gehen und nah erholen, erhalten bleiben. Uns liegt es am Herzen ein harmonischer Wohnen und Leben zu erhalten und dies gleichermaßen für andere Familien ermöglichen.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anregungen und um Übermittlung einer Eingangsbestätigung.

Mit freundlichen Grüßen

Gesendet mit der mobilen Mail App

Von:
Gesendet: Di.
An: 'N
Betreff: WG: Bebauungsplanung Zeuthener Winkel

Von: [nx.de\]](mailto:)
Gesendet: Freitag, 3. Juni 2022 22:54
An: Gemeinde Zeuthen
Betreff: Bebauungsplanung Zeuthener Winkel

Guten Abend,

nachdem ich mich ein paar Minuten über die Zeuthener Internetseite geärgert habe, möchte ich mich nun kurz und knapp zu den Plänen für den Zeuthener Winkel äußern. Ich unterstütze vorbehaltlos die Stellungnahme der NABU-Gruppe Dahmeland in Zeuthen und melde schwerste Bedenken gegen die geplante Bebauung an. Es ist in Zeuthen durch Neubau schon dermaßen viel irreparabler Naturschaden entstanden, dass mir bei den vorgestellten Plänen Angst und Bange wird für unsere Zukunft an diesem Ort. Wir können es nur mit der Natur schaffen, als Menschen zu überleben und das bedeutet Verzicht.

Abendliche Grüße

Liebes Team der Gemeinde Zeuthen,

unsere Familie hat erfahren, dass nun auch ein weiterer, großer Teil des Zeuthner Winkels bebaut werden soll. Dies trifft uns mit großem Unverständnis. Wir wohnen in der Müggelestrasse und nutzen den Zeuthner Winkel – wie viele andere Zeuthner Familien – als Naherholung für Spaziergänge und Fahrradfahrten.

Wir haben nur noch wenige Wiesen im Ort und nun sollen auch diese dem ständigem Zuwachs weichen? Reicht es nicht das beinahe alle einst leeren und brach liegenden Grundstücke mittlerweile bebaut sind? Wir würden es begrüßen, wenn die Entscheidung zur Bebauung unseres grünen Zeuthner Winkels noch einmal überdacht wird und evtl. auch andere Konzepte zur Nutzung der Flächen in betracht gezogen werden. Wie zB.: Sport- und Spiel-Orte für die Jugend, weitere Spielplätze für die Kinder, weitere Freiflächen für Ansiedlungen der schönen Schafherde und anderer Tierarten, ungenutzte Wiesen für die freie Verfügbarkeit der Natur etc.

Wir wohnen seit vielen Jahrzehnten in unserem schönen Ort und begrüßen die Entwicklung die Zeuthen in den vergangenen Jahren gemacht hat. Aber gerade die Siedlung auf den Zeuthner Winkel ist sehr unpersönlich und eine dicht an dicht gebaute Investoren-Siedlung, ohne jegliche andere innerörtliche Infrastruktur die an ein Dorf erinnert. Einfach ein Haus am nächsten. Brauchen wir davon wirklich mehr? Wir finden nicht.

Ich hoffe das dieses Schreiben gehört findet und das man nicht immer nur Investoren weicht. Investoren wird es immer geben. Die Frage ist: Ob man sie wirklich immer braucht und die Investition wirklich immer dem Allgemeinwohl entspricht?

Lassen Sie uns gemeinsam nach Alternativen suchen, die unserem schönen Ort besser voranbringen.
Viele Grüße aus der Nachbarschaft,

15738 Zeuthen

Von: t†
Gesendet: Dienstag, 7. Juni 2022 10:03
An:
Betreff: WG: Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Zeuthener Winkel Mitte"

Von:
Gesendet: Donnerstag, 2. Juni 2022 21:17
An: Gemeinde Zeuthen
Betreff: Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Zeuthener Winkel Mitte"

Den Ausführungen des NABU- Regionalverbandes e.V., vertreten durch Mathias Rackwitz und Juliane Bauer im Brief vom 2.6.2022 bezüglich des Bebauungsplanes " Zeuthener Winkel Mitte " Nr.115-3 schließen wir uns in allen Punkten an. Wir bitten die Gemeinde Zeuthen , die Einwendungen sehr ernst zu nehmen und das ' Zubauen" von Natur-und Freiflächen (das Zeuthener Ortsbild prägen und den Ort besonders lebenswert machen !) zu unterlassen.

Im Vertrauen darauf, daß Naturschutz - und Erhalt ein großes Gewicht in ihren Überlegungen und Entscheidungen einnimmt appellieren wir an Sie , keine irreversiblen baulichen Maßnahmen im Zeuthener Winkel zuzulassen !

Mit freundlichen Grüßen

wohnhalt in Zeuther

Zeuthen,02.06.2022

Von:
Gesendet: Dienst
An:
Betreff: WG: Stellungnahme zur Bebauung des Zeuthener Winkels

Von:
Gesendet: Freitag, 3. Juni 2022 09:26
An: Gemeinde Zeuthen
Betreff: Stellungnahme zur Bebauung des Zeuthener Winkels

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte mich gegen die geplante weitere Bebauung des Zeuthener Winkels aussprechen.

1. Die betroffene Wiese ist Lebensraum für geschützte Tierarten wie die Feldlerche, Zauneidechse und Fledermaus, der diesen dann verloren geht. Es kann nicht von Hausbesitzern verlangt werden, dass sie sich Fledermauskästen an ihre Hauswände nageln oder Totholzhecken anlegen.
2. Die geplante Ausgleichsfläche ist bereits jetzt schon Grünfläche, wenn auch vielleicht nicht auf dem Papier, welche von Tieren als Lebensraum und Rückzugsort genutzt wird. Auch dort sind bereits Feldlerchen beheimatet. Eine Umgestaltung in eine Parkanlage drängt auch größere Tiere wie Rehe und Füchse, Rebhühner und Wildschweine weiter zurück und nimmt ihnen den Lebensraum. Der Birkenhain ist bereits vorhanden, so dass auch hier nicht wirklich von einem Ausgleich gesprochen werden kann. Im Endeffekt bedeutet also der Verlust der Wiese, dass weitere Flächen kultiviert werden und (geschützte) Tiere über die Wiese hinaus ihren Lebensraum verlieren. Das Anpflanzen von ein paar Bäumen auf einer vorhandenen Grünfläche ersetzt auch nicht wirklich die verlorenen Quadratmeter.
3. Die geplante Bebauung von weiteren Einfamilienhäusern im Stil einer Trabantensiedlung, an deren Rand eine kleine Gemeinschaftsfläche liegt, entspricht nicht den Bedarfen für ein qualitatives Wohnen. Sinnvoller wäre eine Kiezmitte zwischen den Häusern, eine aufgelockerte Bauweise. Auch verstehe ich nicht, warum die Senioren-WGs in den dreistöckigen Häusern aus der Wohnsiedlung ausgegliedert werden und nicht inmitten der anderen Häuser geplant sind. Das ist ausgrenzend.
4. Die selbstgebaute BMX-Strecke der Kinder und Jugendlichen geht bei diesem Bebauungsplan verloren. Ältere Kinder haben in Zeuthen keine öffentlichen Plätze, die sie nutzen können. Daher wäre dies ein großer Verlust.
5. Durch die hinzuziehenden Familien erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Es werden sich die Autos an der Schranke noch stärker, vermutlich bis in den Zeuthener Winkel hinein stauen.
6. Es gibt jetzt schon nicht ausreichend Schul- und Kitaplätze in Zeuthen.
7. Als Grund für die Notwendigkeit einer Schaffung weiterer Wohnhäuser/

Eigenheime wird genannt, dass erwachsen gewordene Zeuthener Kinder auch ein Zuhause in Zeuthen haben wollen und sollen. Dieser Wunsch ist nachvollziehbar, wird jedoch nicht durch die Bebauung des Zeuthener Winkels erfüllt. Die Grundstücke werden nur über einen kurzen Zeitraum an Familien verkauft. Das bedeutet, dass lediglich die Zeuthener Kinder, die zum Zeitpunkt des Verkaufs das entsprechende Alter und Einkommen haben, sich ihren Wunsch erfüllen können. Die restlichen Häuser (ich will behaupten, der größte Teil) werden an Neuzuzügler verkauft. Dies ist jedoch nicht der Wunsch der Gemeinde. Die Grundstücke sind dann für spätere Bedarfe Zeuthener Kinder nicht mehr verfügbar. Was ist in 20 Jahren? Werden dann weitere Flächen bebaut für die nächste Generation?

8. Der Bauplaner ist selbst Zeuthener und hat erwachsene Kinder, die potenzielle Käufer für Grundstücke wären. Abgesehen davon wirkt der Bebauungsplan auf mich so, als ob möglichst viel Eigenheime entstehen sollen, um den Profit zu erhöhen. Ich habe den Eindruck, dass hier starke Eigeninteressen eine Rolle spielen und nicht die Bedarfe der Gemeinde oder der jetzigen Bewohner*innen des Zeuthener Winkels.

Fazit: Abgesehen davon, dass durch den Verlust der Wiese Natur und Erholungsraum verloren gehen, ist der Bebauungsplan nicht an den Bedarfen der jetzt ansässigen Menschen orientiert. Ich bitte Sie, diese Planung noch einmal zu überdenken und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen

Von: [Name]
Gesendet: Dienstag, 17. Mai 2022 11:57
An: [Name]
Betreff: WG: Stellungnahme Zeuthener Winkel

Mit freundlichen Grüßen

Amt für Bauen und Ortsentwicklung
Hochbau/Bauleitplanung



Gemeinde Zeuthen
Schillerstraße 57
15738 Zeuthen

Tel.: 033762-753-565
Fax: 033762-753-562
eMail: lange@zeuthen.de
Web: www.zeuthen.de

Von: [Name]
Gesendet: Dienstag, 17. Mai 2022 11:57
An: Gemeinde Zeuthen <gemeinde@zeuthen.de>
Betreff: Stellungnahme Zeuthener Winkel

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit nehme ich Stellung zu der geplanten Bebauung des Zeuthener Winkels.

Als ich von dem Bebauungsplan gehört habe war ich schockiert. Der Standort ist für mich und meine Freunde ein wichtiger Ort für Zusammenkünfte in der Natur, Spaziergänge und Naturaufenthalte.

Die BürgerInnen in Zeuthen wohnen hier oder verbringen hier gern Zeit, weil sie in der Natur sein wollen. Einem so wichtigen Fleck Natur der Gemeinheit wegzunehmen und an private BürgerInnen zu verkaufen, wäre ein schmerzhafter und schrecklicher Verlust für die Gemeinschaft.

Neben dem anliegenden Wald ist das Wiesengebiet ein besonderer Ort, den Blick schweifen zu lassen, die Natur- und Artenvielfalt oder den Sonnenuntergang zu beobachten. Genau aus diesen Gründen wohnen zeuthener BürgerInnen gerne hier und wollen hier bleiben.

Im Hinblick auf die anstehende Klimakatastrophe gilt es insbesondere diese wichtigen Orte zu bewahren, sei es für die BürgerInnen als Erholungsraum oder als Lebensraum für vom Aussterben bedrohte Tierarten.

Vielen Dank dass Sie dabei helfen, Zeuthen als wunderbaren Wohnort zu erhalten.
Mit freundlichen Grüßen

Von: Gemeinde@zeuthen.de
Gesendet: Dienstag, 7. Juni 2022 10:16
An: Gemeinde@zeuthen.de
Betreff: WG: ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 115-3 "ZEUTHENER WINKEL MITTE"

Von: Gemeinde@zeuthen.de
Gesendet: Freitag, 3. Juni 2022 16:27
An: Gemeinde Zeuthen
Betreff: ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 115-3 "ZEUTHENER WINKEL MITTE"

Sehr geehrte Damen und Herren,
im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115-3 nehme ich wie folgt Stellung.

Die verbliebene Wiesenlandschaft des Zeuthener Winkels ist ein wertvolles Erholungsgebiet und ein wertvoller Lebensraum für bedrohte Pflanzen und Tiere. In Verbindung mit den Flutgraben sowie den Wäldern und Wiesen des Heideberggebietes bilden die Wiesen des Zeuthener Winkels ein harmonisches Landschaftsbild, dessen Ästhetik zahlreiche Einwohnerinnen und Einwohner aus Zeuthen und Umgebung schätzen gelernt haben und das sie nicht mehr missen wollen. Zahlreiche Spaziergänger gehen täglich entlang des von alten Eichen gesäumten Wanderweges. Sportler nutzen den Weg für das Training.

Die ehemalige Baustraße wird insbesondere in den Abendstunden und an den Wochenenden von zahlreichen jungen und älteren Menschen für die Freizeitgestaltung genutzt. Die nordöstlich der Baustraße gelegenen Hügel einer Erdaufschüttung werden insbesondere von jugendlichen Fahrradfahrern im Rahmen sportlicher Aktivitäten befahren.

Durch die in dem vorliegenden Planentwurf skizzierte Bebauung würde das lieb gewonnene Landschaftsbild verloren gehen. Die Möglichkeiten für die Erholung und Freizeitgestaltung in Zeuthen würden weiter eingeschränkt werden. Bedrohten Arten - wie Feldlerche, Baumpieper

und Zauneidechse - würde wertvoller Lebensraum entzogen werden. In der Folge würde Zeuthen und seine Bürgerinnen und Bürger mehr verlieren als gewinnen. Die anliegenden Gebiete in Zeuthen und Eichwalde würden eine Abwertung erfahren.

Deshalb unterbreite ich folgende Vorschläge:

- Deutliche Reduzierung der Bebauung und Erhalt des Wanderweges entlang der Alteichen. Keine Bebauung der Gebiete WA1, WA2 und WA3.
- Einhaltung eines Mindestabstandes der neuen Bebauung zum Flutgraben von 100 m.
- Ausweisung der Fläche WA9 für die Freizeitgestaltung (Sport, Spiel, Grünflächen)
- Planung der Solaranlage auf der ehemaligen Deponie unterer strenger Berücksichtigung der Anforderungen des Artenschutzes hinsichtlich der dort vorkommenden Zauneidechsen
- Als Ausgleichsmaßnahme sollte der unmittelbar anliegende Flutgraben im Hinblick auf seine ökologischen Selbstreinigungskräfte aufgewertet werden. Dafür sollte das enge Grabenbett in einer Länge von ca. 100 m aufgeweitet werden, so dass in diesem Bereich der Bewuchs mit Wasserpflanzen zugelassen werden kann, ohne die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers zu stark einzuschränken. Für die bessere Erlebbarkeit des Wassers sollte die Böschung in diesem Bereich abgeflacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jens Burgschweiger
Teichstraße 31
15738 Zeuthen

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,
hiermit spreche Ich mich gegen ihren Bebauungsplan des Zeuthener Winkel Mitte aus .Keine weitere Bebauung
westlich der Otto-Nagel-Allee !!!
Erhaltung der Wiesen und Natur im Zeuthener Winkel und eine Behutsame Planung der Solaranlage auf der
ehemaligen Deponie .

MfG

15738 Zeuthen

Hallo

Ich bin 2001 in den Zeuthener Winkel Nord gezogen und mir war immer klar dass es einen Zeuthener Winkel Mitte geben wird.

Die ursprüngliche Planung muss unbedingt eingehalten werden, Mehrfamilienhäuser passen nicht hierher. Es wird schon genug Natur zerstört. Was fehlt sind Freie Plätze

Die Mietpreise könnten sich unsere Kinder eh nicht leisten.

Gruß Martina Büttner

15738 Zeuthen

C

An: Gemeinde Zeuthen <gemeinde@zeuthen.de>

Betreff: Bauvorhaben Zeuthener-Winkel-Mitte

Guten Tag,

hier meldet sich eine Bewohnerin aus dem Zeuthener Winkel, die leider nicht am Workshop des 19.05 im Mehrzweckraum teilnehmen konnte und gerne einige Vorschläge bzw. Anmerkungen tätigen möchte. Das komplette Abholzen der Bäume entlang des Pfades zum Selchower Flutgraben, auch hier in der Gegend als „Abenteuerweg“ bekannt, sehe ich als großen Verlust der natürlichen Ressourcen an.

Anhand der bereitgestellten Dokumente sind einige Kompensationsmaßnahmen (z.B. das Pflanzen von neuen Bäumen) gelistet worden, doch kann der Wert eines älteren Baumes nicht mit einem jüngeren verglichen werden. An dieser Stelle möchte ich auf darauf hinweisen, dass größere Bäume eine größere Schattenfläche werfen, die daher ihre Umgebung besser klimatisieren und besonders vor andauernder, direkter Sonneneinstrahlung im Sommer schützt, Lebensraum für Vögel und Insekten bilden und wegen ihrer zeitintensiven Entwicklung mehr geschätzt werden sollten. Außerdem entspricht mit hoher Wahrscheinlichkeit die Baumbepflanzungsmenge nicht der endgültigen Baumanzahl, da besonders in jungen Jahren diese anfällig für u.a. Unwetter und Trockenperioden sind. Auf Basis des Flächennutzungsplanes (BP115-3 Vierte Änderung FNP, Abb. 6, S. 18) würde ich daher vorschlagen WA 3, da dieses einen unter naturschutzstehenden Baum betrifft, und Schnittbereiche von WA 4 und WA 2 umzuwidmen zur Erhaltung der Natur aka. Der Bäume.

Dieser Vorschlag führt unweigerlich auch dazu die Straßenführung, sofern es sich vereinigen lässt, zu verändern. Dazu könnte man sich an den schon vorhandenen Baumfreistellen orientieren, die einer Straßenbreite gerecht werden.

Eine andere Idee wäre zudem noch gegenüber des Spielplatzes bis zu dem einsam stehenden Baum(Weide) die Grünfläche als Gemeinschaftsfläche für soziale Aktivitäten zu gestalten (z.B. mit einer Ausstattung von Tischtennisplatten mit Sitzgelegenheiten oder einer kleinen Basketballanlage).

Die Fläche hinter der Glasentsorgungsstelle (also im Nordbereich des Winkels, vgl. MI 1 auf dem FNP) könnte als Parkfläche für Verkehrsmittel dienen, um die Auslastung auf den Straßen dieses Ortes, vor allem vor dem Kindergarten, zu minimieren.

Ich bedanke mich für die Möglichkeit der Mitgestaltung unserer Heimat und bin gespannt über die Entscheidung der Ortsentwicklung bzw. Baupläne.

Mit freundlichen Grüßen

Gesendet von Mail für Windows

An: Gemeinde Zeuthen <gemeinde@zeuthen.de>

Betreff: Zeuthener Winkel

Hallo Ich hab ja schon geschrieben und möchte meine Gedanken etwas erweitern.

Natürlich soll der

" Lückenschluss" vollzogen werden, ist ja von Anfang an im Plan gewesen. Reihenhäuser und Einfamilienhäuser, das ist ok, so war es auch immer angedacht. Mietwohnungen, davon war nie die Rede.

Was fehlt ist Freifläche für ein Bolzplatz, der Nachwuchs hat doch jene freie Fläche um Fußball zu spielen.. ich fände auch Tischtennis Pkatten klasse, die wären für jedes Alter super und auch für die Gesundheit. Natürlich kann man von einem Outdoor Fitness Platz träumen (a la Eichwalde) und Parkplätze wären klasse.

Was passiert mit den Eichen ?

r

15738 Zeuthen
01762 2619953

An: Gemeinde Zeuthen <gemeinde@zeuthen.de>

Betreff: Zeuthener Winkel/19.05.2025

Sehr geehrte Damen und Herren, ich melde mich aus Schulzendorf. Ich bin gegen eine Übersiedlung. Lücken könnten ev. geschlossen werden. Der Erhalt der Lebensräume für Tiere und Pflanzen hat Vorrang.

Mein Hinweis: Im Rahmen der Erstellung eines Grünen Lernortes in Sch. wurde 2015 mit den Bürgermeistern ZES eine Projektidee diskutiert. Es folgten auch Dialogforen.

Name: Urbanes Blau-Ein Interkommunaler Ansatz zur Erlebarmachung durchflossenen Grüns in Zeuthen-Eichwalde-Schulzendorf

Urbig ZES

Gegenstand: Das Fließsystem Selchower Flutgraben, Webb-, Trifft-, und Plumpengraben verbindet und vernetzt Lebensräume und überwindet administrative Grenzen in einer pulsierenden Region.

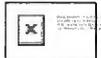
Ziele:

- Öffentliche Wahrnehmung der Urbanen Blaus
- Erholen und Verweilen-Impulswirkung für Bildung für nachhaltige Entwicklung in den Themenbereichen Umweltbildung und der soziokulturellen Integration
- Biodiversität-Erhaltung natürlicher Lebensräume, der Mensch und Kulturlandschaft im Nutzungseinklang mit der Artenvielfalt
- Blau Grüne Oasen-Verbesserung des Mikroklimas im Wohnumfeld
- Historisches regionales Lernen-Treff der Generationen zum Thema lebenslanges Lernen

Die kommunale Gesellschaft BADC GmbH übernahm damals im Auftrag der Gemeinde Schulzendorf die interkommunale Projektsteuerung.

Wir sollten diesen Ansatz neu bewerten und eine Verstärkung des Blau-Grünen Vernetzungsprozesses erreichen. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen



Virenfrei. www.avast.com

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin entschieden gegen eine weitere Bebauung der Wiesen am Zeuthener Winkel.

Diese Wiesen tragen erheblich zum naturnahen Charakter Zeuthens bei.
Viele Bürger nutzen sie für Spaziergänge. Gestern habe ich dort auch Rehe gesehen.

Ich gehe täglich durch den Wald und über die Wiesen und spreche mit einigen Bürgern, die das auch tun.

Deren Meinung ist einhellig gegen eine weitere Bebauung.

Mit freundlichen Grüßen

[]

Von: [redacted] <[redacted]@zeuthen.de>
Gesendet: [redacted] Freitag, 3. Juni 2022, 06:57
An: M [redacted] <[redacted]@zeuthen.de>
Betreff: WG: Stellungnahme Bauvorhaben Zeuthener Winkel Mitte

Von: E
Gesendet: Donnerstag, 2. Juni 2022 06:57
An: Gemeinde Zeuthen <gemeinde@zeuthen.de>
Cc: [redacted]
Betreff: Stellungnahme Bauvorhaben Zeuthener Winkel Mitte

Zeuthen, den 02.06.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bewohnen das Grundstück im Zeuthener Winkel Süd, ([redacted])
welches wir von der VEWA - Projekt Grundstücksenwicklungsgesellschaft mbH im Jahr 2013 erworben haben.

Damals hieß es beim Kauf, dass der Zeuthener Winkel sich in den nächsten Jahren weiterentwickeln und bebaut werden soll.

Die Planung war u.a., dass hinter unserem Grundstück keine weitere Bebauung erfolgen, sondern ein Landschaftspark entstehen soll.

Das war u.a. ein Grund dafür, dass wir uns für dieses Grundstück entschieden haben.

Ein sehr abschreckendes Beispiel ist die Siedlung im Ritterschlag, was wir keines Fall für unsere sehr familiäre und kollegiale Siedlung wollen.

Uns verwundert sehr, dass die Anlage hinter der Otto-Nagel-Allee erst begrünt worden ist und jetzt die Vegetation komplett dem neuen Bauvorhaben weichen soll.

Wir mussten uns damals an einen sehr einschränkenden B Plan halten(Baufeld, bestimmte Farbe des Daches und der Fassade, Einschränkung der Bepflanzung, penible Einhaltung der Grenzbebauung).

Bei dem kürzlich stattgefundenen Workshop erfuhren wir, dass für die neue Siedlung keine dieser Vorgaben gelte solle. Zudem liege die Gestaltung des Grünstreifens direkt hinter unseren Grundstücken in privater Hand. Somit entscheiden die neuen Eigentümer über unsere Privatsphäre.

Aus diesen Gründen fühlen wir uns diskriminiert, bevormundet und benachteiligt.

Daher bitten wir Sie folgende Vorschläge für den Bauabschnitt W8 einfließen zu lassen:

Es dürfen ausschließlich Einfamilienhäuser errichtet werden, maximal zweigeschossig, welche gespiegelt zu unserem Grundstück mit Garten und Haus errichtet werden können.

Es sollten ähnliche Bauvorgaben gelten wie bei unserer Errichtung der Häuser, mit u.a. einem festen Baufenster, um entsprechende Privatsphäre zu sichern.

Der ausgewiesene private Grünstreifen bleibt öffentlich. So wird ein Abstand zum Nachbargrundstück gewahrt.

Des Weiteren sollte man auch die Infrastruktur des Winkels nicht überfordern. Der errichtete Spielplatz und die abführenden Straßen würde völlig überlastet werden. Zudem sollte das Bild des Winkels nicht völlig zerstört werden und die grüne Umgebung, zu der viele Bewohner herkommen und spazieren gehen und nah erholen, erhalten bleiben. Uns liegt es am Herzen ein harmonisches Wohnen und Leben zu erhalten und dies gleichermaßen für andere Familien zu ermöglichen.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anregungen und um Übermittlung einer Eingangsbestätigung.

Mit freundlichen Grüßen

Von: [unleserlich]
Gesendet: [unleserlich]
An: [unleserlich]
Betreff: WG: Eingabe zum Bauvorhaben Zeuthener Winkel Mitte / Familie Jirschinetz

Von: ↑
Gesendet: Freitag, 27. Mai 2022 17:58
An: Gemeinde Zeuthen <gemeinde@zeuthen.de>
Betreff: Eingabe zum Bauvorhaben Zeuthener Winkel Mitte
Zeuthen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben **keine Einwände** gegen das Bauvorhaben im Zeuthener Winkel Mitte, sofern die Mehrgeschossiger nur an der Otto-Nagel-Allee gebaut werden.

Einspruch erheben wir aber gegen den geplanten Rad- und Wanderweg direkt an unserer rechten Grundstücksgrenze.

Bereits heute laufen viele Spaziergänger an dieser Seite übers Feld direkt an unserem Grundstück vorbei, obwohl es Ausweichwege (nur wenige Meter entfernt) direkt am Flutgraben gibt, die ebenfalls genutzt werden.

Wir fühlen uns wie auf einem Präsentierteller, da unser Grundstück von allen Seiten einsehbar ist und die Spaziergänger oftmals auch am Zaun verweilen und uns anstarren, als befinden wir uns in einem Zoo.

Hinzukommt, dass Hunde in der Nachbarschaft regelmäßig anschlagen und laut bellen.

Das führt zu keinem Erholungseffekt und leider ist zu befürchten, dass sich nach dem Anlegen des Weges alles verschlimmern wird.

Wir bitten Sie, zu überdenken, ob der Weg nicht woanders langführen könnte.

--
Freundliche Grüße

15738 Zeuthen

Telefon:

Fax: (

laufende Nr.		BM
	EINGEGANGEN	HA
	07. Juni 2022	Personal
		fr
		BS
z.d.A.		OBK
WV	Gemeinde Zeuthen	RPA
Kopie an:	GVT	<input checked="" type="checkbox"/>

15738 Zeuthen

30 Tel

Gemeindeverwaltung Zeuthen /
Gemeindevertreter Zeuthen
Schillerstr. 1

15738 Zeuthen

3. Juni 2022

Betreff: Einwände Bebauungsplan Zeuthener Winkel

Liebe Gemeindeverwaltung,
liebe Gemeindevertreter,

ich weiß nicht, in welcher Form man zur Bebauung am Zeuthener Winkel Stellung nehmen kann. Ich hoffe formlos.

Als erstes nehme ich Bezug auf meinen kürzlich übersandten Vorschlag zu Rundweg in Zeuthen.

Ein Rundweg geht durch den Zeuthener Winkel. Wenn Sie sich die Bilder ansehen, wird einem deutlich, was der Zeuthener Winkel für ein Kleinod ist und wie kostbar für unser aller Naherholung.

In keiner Weise hat sich der Vorschlag für eine Bebauung an der vorhandenen Natur orientiert. Die kleine Eichenallee wird es nach dem jetzigen Planungsstand nicht mehr geben.

In meinen Augen geht es nur darum, Grundstücke zu vermarkten. Es wird einen erneuten Zuzug geben und der Bedarf an der Erweiterung der Infrastruktur wird folgen.. Kitaausbau.. Grundschulausbau.. Sportplatzausbau..weiterführende Schulen. .etc. Wir haben doch ,etzt schon Diskussionen um Kita und Schule. Wieviel züchtig sind unsere Schulen im Moment.. ? Ich persönlich denke, es ist Zeit zu erkennen, das wir schon längst die Kapazitätsgrenze erreicht haben. Wir sollten begreifen, dass ein Zuzug nur im Rahmen einer natürlichen Fluktuation erfolgen kann.

Wir alle Wohnen hier, weil es hier schön ist und eine Balance zwischen Wohnen und Erholen besteht. Bitte bringen Sie die Waage nicht ins Ungleichgewicht. Sehen Sie bitte von einer weiteren Wohnbebauung ab.

Im Übrigen schließe ich mich der Einwände des NABUs ausdrücklich an. Diese Hinweise sollten ernst genommen werden.

Die Gemeinde ist nicht dafür da, den Profit eines Investors zu unterstützen, sondern das Gemeinwohl aller. In diesem Sinne, hoffe ich auf eine weise Entscheidung zugunsten des Kleinods Zeuthener Winkels.

Herzliche Grüße

15738 Zeuthen

Gemeinde Zeuthen
Amt für Ortsentwicklung und Bauen
Schillerstraße 1
15738 Zeuthen

laufende Nr.		EM
EINGEGANGEN		HA
01. Juni 2022		Personal
		FI
z.d.A.		BS
WV	Gemeinde Zeuthen	OSK
Kopie an		RFA
		BO

Zeuthen, den 30.05.2022

Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan- Entwurf 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Teilnahme am Workshop am 19.05.2022 im Sport und Kulturzentrum Zeuthen in der Schulstraße haben wir folgende Punkte zusammengetragen, die für uns als Familie und Bewohner des Zeuthener Winkels (seit 20 Jahren) wichtig sind:

Am schönsten wäre natürlich der Erhalt des jetzigen Zustandes, im Interesse der Natur und der Zeuthener Einwohner, was wahrscheinlich unrealistisch ist. Der vorliegende Entwurf ist ein **Kompromiss, um Mietwohnungen zu schaffen und gleichzeitig keinen zweiten Ritterschlag zu errichten**, was wir **grundsätzlich gut** finden.

Es sollte dringend daran festgehalten werden, dass **der Ring**, der zwischen den beiden Wohngebieten als Verbindungsstück entstehen soll, wirklich **nur mit Einfamilienhäusern** bebaut wird um den **Charakter der Siedlung** zu erhalten. Die **bestehenden Ringe sind bereits relativ eng bebaut**, wesentlich enger als sonst in Zeuthen. Eine Planung von Doppel-, Reihenhäusern oder Stadtvillen, die dann auch mindestens eine Etage höher wären, als die angrenzenden Häuser würden nicht ins Bild passen und diese Folgen haben:

- Verschattung von den angrenzenden Grundstücken, Solaranlagen
- Massive Ansiedlung von Menschen auf engstem Raum gegenüber den bestehenden Grundstücken
- Übermäßige Beanspruchung der Infrastruktur

Bitte unbedingt so ein **abschreckendes Beispiel wie den Ritterschlag vermeiden!**

Der **Erhalt der alten Eichen** inklusive des wunderschönen Weges sollte unbedingt geprüft werden sowie die Anordnung der Grundstücke um diesen Weg herum.

Das **Wohngebiet würde nicht so verdichtet werden** und es gäbe eine schöne Möglichkeit ins Gebiet hinter dem Zeuthener Winkel zu kommen.

Gleichzeitig Schaffung von weiteren schmalen Durchgangswegen zwischen den Grundstücken Grundsätzlich so viel Natur wie möglich erhalten (**Klimawandel, Artensterben!**).

Es muss auf jeden Fall ein Streifen des aufgeschütteten Walls direkt an der Bahn durchgängig als **Schallschutz erhalten** bleiben (keine Unterbrechungen) Das war nicht so eindeutig aus den Unterlagen erkennbar. Die geplanten Mietshäuser würden den Lärm von der Bahn nicht gleichwertig abschotten, die Lärmbelastung wäre auch für die Bewohner der Mietshäuser eine Zumutung.

Verlegung des Verkehrs zurück auf die Baustraße wird von uns begrüßt, sollte aber verkehrsberuhigt sein.

Mit freundlichen Grüßen

Von: lk
Gesendet:
An: F
Betreff: WG: Widerspruch Entwurf B-Plan Zeuthener Winkel

Von: I
Gesendet: Mittwoch, 1. Juni 2022 16:05
An: Gemeinde Zeuthen <gemeinde@zeuthen.de>
Betreff: Widerspruch Entwurf B-Plan Zeuthener Winkel

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir formell Widerspruch gegen den Entwurf zum B-Plan Zeuthener Winkel ein.

Vor 21 Jahren haben wir uns entschieden, wieder in die Heimat meines Mannes zu ziehen. Unsere Kinder sollten wie wir im Grünen aufwachsen. Damals bot Zeuthen alles, was wir als Kinder genießen durften: Wälder und viel Wasser, die Natur quasi vor der Haustür.

Was ist heute davon noch geblieben? Die Dahme ist bebaut, es gibt nur wenige kleine Sichtfenster. Wer das Wasser genießen will, muss ihn die Nachbargemeinden fahren.

Wälder? Natur? Nur noch wenige Freiflächen sind übriggeblieben. Die Tiere wurden aus ihrem Lebensraum verdrängt und die Flächen bebaut. Dabei wurde versäumt, die Infrastruktur ebenfalls zu erweitern und den neuen Gegebenheiten anzupassen. Es fehlen Kitaplätze, eine weitere Grundschule, die Verkehrsanbindung und natürlich Flächen/Plätze für die Kinder/Jugend, aber auch für die älteren Anwohner.

Nun soll die letzte freie Fläche in Zeuthen ebenfalls maximal bebaut werden. Bisher ist das Feld ein Ort zum Entspannen für alle Altersgruppen, Wanderwege und selbst geschaffene Plätze zum Verweilen stehen vielen Menschen fußläufig zur Verfügung und werden reichlich genutzt. Und auch die Tiere sind dort zu Hause. Erwähnt seien die unter Naturschutz stehenden Zauneidechsen, die Feldlerchen, das Eisvogelpärchen, die Biber und seit diesem Jahr sogar ein Bisampärchen! Von den Rehen, den Fasanen und den Greifvögeln, die über dem Feld ihre Kreise ziehen, mal ganz abgesehen. Dies gilt es zu schützen und zu erhalten.

Vor 15 Jahren haben wir aus oben genannten Gründen ein Grundstück am Zeuthener Winkel erworben. Der B-Plan war bekannt, wir wussten, dass ein Teil des Feldes noch mit Einfamilienhäusern bebaut werden soll. Davon ist jetzt keine Rede mehr! Man will eine Maximalbebauung, keinen Ort zum Wohlfühlen, sondern Maximalgewinn für den Investor. Was ist mit dem Leitbild von Zeuthen?

Es macht Sinn, mal über den Tellerrand nach Schulzendorf zu sehen. Dort hatte man auch den Wunsch, einen Wohnort für unsere Kinder zu schaffen. Dabei hat man weder an die Infrastruktur, noch an die Auswirkungen gedacht. Unsere Kinder werden auch in Zeuthen nicht bauen können, weil sie 400 € pro m² nicht bezahlen können. Die Baukosten und die Zinsen sind extrem angestiegen, so dass klar ist, wer hier nicht einziehen wird: Unsere Kinder und unsere Senioren!

Der Entwurf sieht zu kleine Flächen für die Kinder und Jugend vor. Selbst der ehemalige Müllberg, der aktuell als Abenteuerplatz genutzt wird, soll der Bebauung weichen. Der sanierte Müllberg, der mal als Park gedacht war, soll mit Sonnenkollektoren versehen werden. Guter Gedanke, aber mitten in einem dicht besiedelten Wohnpark? Da sind Freiflächen viel wichtiger! Wohin sollen unsere Kinder?

Der auf der Homepage von Zeuthen gepriesene Charakter (Wohnen im Grünen) steht im Widerspruch mit der Realität und erst recht mit dem B-Plan Zeuthener Winkel. Wir fordern die Gemeinde und die Gemeindevertreter auf, den B-Plan auf die ursprüngliche Fläche zu reduzieren und vor der Umsetzung alle Möglichkeiten zum Erhalt der vorhandenen Bäume zu prüfen. Der Erhalt der Natur muss im Vordergrund stehen!

Freundliche Grüße

15738 Zeuthen

Von: ig
Gesendet: D
An: M
Betreff: WG: Stellungnahme zum Bebauungsplan Zeuthener Winkel

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Gire
Gesendet: Mittwoch, 1. Juni 2022 19:13
An: Gemeinde Zeuthen <gemeinde@zeuthen.de>
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan Zeuthener Winkel

Guten Tag,

ich habe mir im Jahr 2013 Zeuthen als Wohnort gewählt. Mir war es wichtig, in einer gesunden, natürlichen Umwelt zu leben, die Natur zu genießen und für sportliche Aktivitäten zu nutzen. Ich bin sehr bemüht, möglichst umweltbewusst zu leben, was sich darin äußert, daß ich sehr selten Auto fahre, meinen Balkon insektenfreundlich mit einheimischen, trockenheitsresistenten Wildblumen gestalte. Auch im Haushalt wirtschaftete ich wasser- und energiesparend. Das ist mein kleiner Beitrag, der sicher nicht die Welt rettet.

Sorgen mache ich mir darüber, was im „Großen“ passiert. Es wird immer über Klimaschutz gesprochen, aber die Wirklichkeit sieht anders aus. Das Artensterben, Insektensterben, Rückgang und Verschwinden einheimischer Vogelarten und Pflanzenwelt, Waldsterben, zunehmende Trockenheit und Klimawandel -die Liste ist lang und längst nicht vollständig.

Durch die weitere Bebauung im Zeuthener Winkel wird weiterer Lebensraum zerstört und die Bebauung zieht ja noch weitere Baumaßnahmen nach sich: Infrastruktur-Ausbau, Verkehrswege.

Deshalb stimme ich gegen den Bebauungsplan Zeuthener Winkel.

Freundliche Grüße

Von meinem iPad gesendet

An: Gemeinde Zeuthen <gemeinde@zeuthen.de>
Betreff: Bebauungsplan Entwurf Zeuthener Winkel Mitte

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit bekunde ich meine Ablehnung zur weiteren Bebauung des Zeuthener Winkel.

Die Wiesenlandschaft in der Nähe des Flutgrabens ist ein wichtiger Lebensraum für viele Tierarten und darf nicht zerstört werden!
Weiterhin ist es ein wichtiger Erholungsraum und sollte auch in Verbindung mit dem Klimaschutz unbedingt erhalten werden.

Mit freundlichen Grüßen

15738 Zeuthen

Von: [Name]
Gesendet: [Datum]
An: [Name]
Betreff: WG: Bebauungsplan Zeuthner Winkel

Von: [Name]
Gesendet: Mittwoch, 1. Juni 2022 15:23
An: [Name]
Betreff: Bebauungsplan Zeuthner Winkel

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Frau Lange,

Ich befürworte den Bebauungsplan Zeuthener Winkel; insbesondere die darin ausgewiesene Fläche für Soziales.
Ich würde es sehr begrüßen, wenn diese Fläche einem freien Träger zur Verwirklichung einer Schule, Kindergarten und Hort zur Verfügung gestellt würde.

Mit freundlichen Grüßen

F

Von:
Gesendet:
An:
Betreff: WG: Bebauungsplan Zeuthener Winkel

Amt für Bauen und Ortsentwicklung
Hochbau/Bauleitplanung

Gemeinde Zeuthen
Schillerstraße 57
15738 Zeuthen
Tel.: 033762-753-565
Fax: 033762-753-562
eMail: lange@zeuthen.de
Web: www.zeuthen.de

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von:
Gesendet: Freitag, 3. Juni 2022 17:53
An:
Betreff: Bebauungsplan Zeuthener Winkel

Sehr geehrte Frau Lange,

Ich befürworte den Bebauungsplan Zeuthener Winkel; insbesondere die darin ausgewiesene Fläche für Soziales. Ich würde es sehr begrüßen, wenn diese Fläche einem freien Träger zur Verwirklichung einer Schule, Kindergarten und Hort zur Verfügung gestellt würde.

Mit freundlichen Grüßen
Tl

An: Gemeinde Zeuthen <gemeinde@zeuthen.de>

Betreff: Geplante Bebauung Zeuthener Winkel

Wir sind entsetzt, dass der Zeuthener Winkel bebaut werden soll.

Zur Erhaltung der Freizeit- und Erholungsnutzung, der Lebensraum für viele Tiere sowie den Klimaschutz, sind wir dagegen, dass die Wiesen weiteren Einfamilienhäusern weichen sollen.

Außerdem fehlen Schulen, Kitas, Ärzte und Supermärkte !!

Mit freundlichen Grüßen

15738 Zeuthen

Von:
Gesendet: Die.
An:
Betreff: WG: Bebauungsplan Zeuthener Winkel - Fläche "Soziales"

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von:
Gesendet: Freitag, 3. Juni 2022 17:05
An: Gemeinde Zeuthen
Betreff: Bebauungsplan Zeuthener Winkel - Fläche "Soziales"

Hallo,

ich würde es sehr begrüßen, wenn die Fläche im Zeuthener Winkel, welche für Soziales vorgesehen ist, auch für die Errichtung einer Schule in freier Trägerschaft genutzt werden könnte.

Bildungsträgervielfalt hilft uns das richtige Bildungsangebot für jede Familie und für jedes Kind zu finden.

mit freundlichen Grüßen

Von:
Gesendet: Dienstag, 7. Juni 2022 10:10
An:
Betreff: WG: Einwendung Bebauungsplan B Zeuthener Winkel Mitte

Von:
Gesendet: Freitag, 3. Juni 2022 11:17
An: Gemeinde Zeuthen
Betreff: Einwendung Bebauungsplan B Zeuthener Winkel Mitte

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch von meiner Seite möchte ich nun noch meinen Unmut gegenüber dem neu gestalteten Bebauungsplan und die sehr offensichtlich verbundene "Geldgier" äußern.

Als glücklicher Bewohner des Zeuthener Winkel Süd war uns natürlich bewusst, dass Nord und Süd durch weitere Häuser verbunden wird. Darauf habe ich persönlich auch immer gewartet, um dem Zeuthen Winkel endlich einen vollständigen Charakter zu geben. Allerdings bin ich über die dreisten neuen Pläne wirklich nur geschockt. Oder würden Sie Freudensprünge machen, wenn man Ihnen ganz nebenbei erzählt das Sie in ein paar Jahren 3-Geschosser direkt an Ihrem Zaun stehen haben werden? Jeder der jetzt mit Ja antworten lügt!

Ich finde es unmöglich, dass hier eine solche Geldgier noch schön geredet wird, mit der Möglichkeit der Durchmischung etc. Nein! Mehr Häuser bringen nur mehr Geld für die Gemeinde. Den Ratenschwanz dieser Planung wurde hier allerdings wohl wie immer nicht bedacht.

- 1) Es fehlt immer noch eine Grundschule und das sehr dringend.
- 2) Wo sollen all die Autos zu den Bewohnern parken? Ja bei einem Eigenheim ist ja schön vorgeschrieben, dass auf dem Grundstück 2 Parkplätze geplant werden müssen. Dann darf man nur nie Besuch bekommen. Wie soll die Parksituation für die tollen Mehrfamilienhäuser gelöst werden? Tiefgaragen fallen wohl raus.
- 3) Es gab mal eine Zeit da hat die Gemeinde sich um eine Lösung bzgl. einer Schienenüberquerung ohne Schrank bemüht. Vielleicht sagt dem einen oder anderen noch die H-Lösung etwas? Das fällt mit dem neuen Bebauungsplan auch weg. Ich freue mich jetzt schon auf den Stau der sich zu Stoßzeiten von der Schrank bis in den Winkel ziehen wird. Aber das scheint ja alles kein Problem zu sein.
- 4) Der Hügel und die Baustraße ist mittlerweile Teil des Freizeitangebotes für Kinder über 10 Jahre. Ich denke auch im Rathaus werden genug Personen sitzen, die sich beschweren, dass die Kinder nur noch vom Handy oder der Konsole sitzen. Was sollen sie auch sonst machen, wenn die Gemeinde ihnen den Raum nimmt.

Ich hoffe Sie haben in den letzten Wochen genug Gegenwind zu diesen Plänen erhalten, dass Sie sich dies zu Herzen nehmen und aus unserem schönen Winkel im Grünen einen Ritterschlag 2.0 machen, nur weil dass eventuell mehr Geld bringt.

MfG

An: Gemeinde Zeuthen <gemeinde@zeuthen.de>

Betreff: Bebauung des Zeuthener Winkels - Widerspruch

Sehr geehrte Gemeinde Zeuthen,

mit großer Bestürzung haben wir die Pläne zur Bebauung des Zeuthener Winkels zur Kenntnis genommen.

Die Bebauung vieler Grundstücke hat ohnehin die Personendichte in unserem Ort schon deutlich erhöht. Aus unserer Sicht ist es nicht hinnehmbar, dass das weiter so fortgeführt wird, zudem auf einer der wenigen Freiflächen, die wir noch haben, wo sich seltene Tierarten hin zurückgezogen haben, die Verkehrsanbindung darauf in keiner Weise gegeben ist und uns allen ein weiterer kleiner Erholungsraum genommen wird.

Wir bitten dringend darum, diese Entscheidung zu revidieren!!!

Mit freundlichen Grüßen

15738 Zeuthen

laufende Nr.		BM
	EINGEGANGEN	HA
	01. Juni 2022	Personai
		Fi
z.d.A.		ES
WW	Gemeinde Zeuthen	DBK
Kopie an:		RPA
		60

Zeuthen, 25.05.2022

Gemeinde Zeuthen
Amt für Ortsentwicklung und Bauen
Schillerstraße 57
15738 Zeuthen

Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan-Entwurf „Zeuthener Winkel Mitte (ZWM)“ sowie der Teilflächen „Zeuthener Winkel Nord (ZWN) und Süd (ZWS)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst möchten wir unsere große Enttäuschung über den Entwurf zur Änderung des ursprünglichen Bauplanes (B-Plan) zum Ausdruck bringen.

Als wir 2013 nach Zeuthen gezogen sind, haben wir uns ganz bewusst für das „Grüne Zeuthen“ als unser neues Zuhause entschieden.

Die Verbindung von unberührter Natur und Wohnidylle hat uns so sehr begeistert.

Damals wurde uns vor unserem Baubeginn mitgeteilt, dass der ZWM ebenfalls nur mit Einfamilienhäusern (EFH) bebaut wird und somit der einheitliche Siedlungscharakter beibehalten wird.

Uns selbst wurden bei unserem Hausbau sehr viele Auflagen von der Gemeinde Zeuthen erteilt, wie zum Beispiel die Bestimmung der Farbe der Fassade und des Dachs.

Selbstverständlich haben wir uns daran gehalten.

Natürlich haben wir damals vor dem Kauf unseres Grundstücks Erkundungen bei der Gemeinde eingeholt.

Uns wurde versichert, dass die restliche Wiesenlandschaft als Natur- und Erholungsraum erhalten bleibt und das Feld gegenüber dem ZWS einem Bauern gehört und es auf keinen Fall Bauland wird.

Grundsätzlich sind wir für die „ursprüngliche“ Bebauung des ZWM mit Einfamilienhäusern.

Wir möchten jedoch nicht, dass die letzten großen Wiesen weiterer Bebauung durch einen privaten Investor weichen, sondern wollen weiterhin im Einklang mit der Natur und dem Klimaschutz wohnen.

Wir bitten mit unserer Stellungnahme um Überprüfung und Änderung des neuen Planentwurfes hinsichtlich folgender Punkte:

- Bebauung nur ZWM mit Einfamilienhäusern, wie ursprünglich im B-Plan ausgewiesen
- Erhaltung der alten Eichen im ZWM
- keine weitere Bebauung, auf keinen Fall dreistöckige Wohneinheiten
- Verkehrsberuhigung der Otto-Nagel- Allee
- Ausbau des Flutgrabens (Böschung abflachen)

- Geh- und Radwege an den Flutgraben verlegen und bis zum ZWN verlängern (nicht direkt entlang der Einfamilienhäuser)
- behutsame Planung der Photovoltaikanlage und die Solaranlage als Bürgeranlage nutzen
- Spielplatz erweitern, statt neues Gebiet (liegt eher mittig)
- Wiesenlandschaft als Natur- und Erholungsraum erhalten
- Gemeindebedarfsfläche als Freizeitfläche nutzen

Mit freundlichen Grüßen



Zeuthen, 31.05.2022

Gemeinde Zeuthen
Amt für Ortsentwicklung und Bauen
Schillerstraße 1
15738 Zeuthen

laufende Nr.		
	EINGEGANGEN	
	03. Juni 2022	
Z. f. A.		
W. f. W.	Gemeinde Zeuthen	
Kopie an:		5

Stellungnahme zu den geplanten Baumaßnahmen Zeuthener Winkel Mitte und Zeuthener Winkel Süd

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrtes Team der Bauleitplanung,

beim Workshop am 19.05.2022 konnte ich mich mit dem geplanten Bebauungsplan Zeuthener Winkel Mitte / Süd vertraut machen. Nachstehend möchte Ihnen meine Bedenken gegen Teile des Bebauungsplanes mitteilen, wie ich das auch schon während des Workshops getan habe.

Beim Erwerb der Grundstücke Zeuthener Winkel Süd, Otto-Nagel-Allee Ostseite (205-214) wurde den Käufern mitgeteilt, dass hinter den Grundstücken Richtung Deponie eine Streuobstwiese existiert und auch Ziersträucher gepflanzt wurden bzw. werden. Die Obstgehölze (vor jedem Grundstück 1 Baum) haben, trotz Pflege durch die Anwohner, leider nicht überlebt. Die Ziersträucher gedeihen zum größte Teil gut durch individuelle Pflege und wo notwendig durch Nachpflanzung. Viele Vögel nutzen die Sträucher als Nistplatz.

Wie auch meine Nachbarn genieße ich den herrlichen Blick von der Terrasse in die Natur und kann dabei Habichte, Mäusebussarde, Feldlerchen, Rotkehlchen, Gartenrotschwänzchen u. a. Vogelarten beobachten. Aus diesem Grund haben wir uns bewusst für diese Grundstückslage entschieden, weil wir den freien Blick in die Natur wollen.

Nun soll uns die Freude an der Natur genommen und Häuser direkt vor die Nase gesetzt werden. Schrecklich! Eine Bebauung an dieser Stelle (WA 8 291) und noch dazu mit 3-Geschossern kann doch nicht sein! Eine derartige Bebauung passt nicht in die Eigenart der näheren Umgebung des Zeuthener Winkels und beeinträchtigt und verprellt die Anwohner.

Ich bitte Sie, die Pläne für die Bebauung und insbesondere von 3-Geschossern hintern den Häusern Zeuthener Winkel Süd (Ostseite) zu korrigieren. Warum werden diese 3-Geschosser nicht in der Lücke zwischen Nord und Süd geplant? Dort passen 3-Geschosser - wenn es denn unbedingt werden sollen - besser hin, da ein völlig neues Wohngebiet entsteht und die neuen Eigentümer bzw. Mieter dort die Wahl, ob sie das möchte oder nicht. **WIR** haben die Wahl nicht, wenn Sie an diesen Bauplänen WA 8 festhalten.

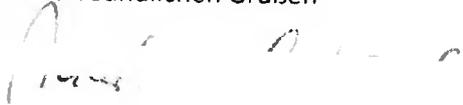
Nun möchte ich mich noch zu den geplanten privaten Grünflächen äußern.

Warum werden den geplanten neuen Grundstücken Zeuthener Winkel Süd an der Baustraße (WA 8 291) private Grünflächen/ Grünstreifen zugeschlagen? Und zwar der Grünstreifen mit dem Strauchbewuchs, der sich direkt hinter den vorhandenen Grundstücken Otto-Nagel-Allee 17-26 (205-214) befindet und uns beim Kauf der Grundstücke als Streuobstwiese angepriesen wurde. Das bedeutet, dass die neuen und die Bestands-Grundstücke direkt aneinander grenzen. Warum können dieser Grünstreifen und andere im Zeuthener Winkel nicht öffentlich bleiben?

Wenn es darum geht, dass die Gemeinde diese Grünflächen nicht pflegen möchte, findet man doch bestimmt eine bessere Lösung als die Deklaration als **Private Grünfläche**. Den Grünstreifen mit Sträuchern hinter meinem Grundstück (Otto-Nagel 19) habe ich bisher gepflegt und würde es gern auch weiter tun, wenn man mich denn lässt. Ggf. wäre ich auch an einem Erwerb des Grünstreifens interessiert.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, wie schon oben erwähnt bitte ich Sie eindringlich, die Baupläne für die Bebauung WA 8 zwischen Otto-Nagel-Allee (WA 205-214) und Baustraße im Interesse der dortigen Einwohner zu korrigieren.

Mit freundlichen Grüßen



Von:
Gesendet:
An:
Betreff: WG: Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte"

Von:
Gesendet: Freitag, 3. Juni 2022 17:04
An: Gemeinde Zeuthen
Betreff: Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte"

Gemeindeverwaltung Zeuthen
Schillerstraße 1
15738 Zeuthen

Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte"

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Mitarbeiter:innen der Gemeindeverwaltung Zeuthen,

vielen Dank für die Einräumung der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Zeuthener Winkel Mitte.

Wir sind selbst Bewohner des Zeuthener Winkels. Die Bebauung des Zeuthener Winkels Mitte ist ein notwendiger Schritt zur Zusammenführung der beiden Wohngebiete Nord und Süd. Wir befürworten die Bebauung des Zeuthener Winkels Mitte grundsätzlich, jedoch nicht in der aktuellen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115-3. Die Bebauung sollte nur, wie zunächst geplant westlich der Otto-Nagel-Allee zwischen dem Zeuthener Winkel Nord und Süd durchgeführt werden. Das vorgelegte Konzept der Einfamilienhäuser passt in den Charakter der Siedlung. Östlich der Otto-Nagel-Allee schließt die bisherige Reihe an Einfamilienhäusern von Süd bis Nord auf. Die Bebauung rund um die stillgelegte Baustraße lehnen wir bisher ab, um den bestehenden Siedlungscharakter zu erhalten und die Infrastruktur (Verkehr, Soziales (Kita, Grundschule weiterführende Schule)) nicht weiter zu überlasten.

Begründung:

Die stillgelegte Baustraße ist zu einem Freizeit- und Erholungsbereich für die Bewohner:innen Zeuthens geworden. Sie wird von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen zum Skaten, Fahrradfahren, Spazieren o. Ä. genutzt. Auch die kleine Hügellandschaft nordwestlich der Baustraße wird täglich von Kindern genutzt. Dieser schon etablierte erlebbare Raum des Gebietes sollte erhalten bleiben und ausgebaut werden. Der Spielplatz östlich der

Baustraße könnte durch eine Vergrößerung und Anpassung durch z.B. einen Calisthenics Park, dazu beitragen, dass dieses Gebiet zentral im Zeuthener Winkel von Alt und Jung genutzt wird. Die Kitas sind an ihren Kapazitätsgrenzen und die Grundschule hat die Grenzen ihrer Kapazität längst weit überschritten. Sie wurde dreizügig gebaut und wird ab dem nächsten Schuljahr zum 4. Mal fünfzügig laufen. Zuletzt wurde der WAT Raum abgebaut, d.h. Kinder können wichtige handwerkliche Fähigkeiten in dieser Schule nicht mehr erlernen. Die Kapazitäten der sozialen Infrastruktur lässt die Bebauung nach dem Bebauungsplan Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte" bisher nicht zu.

Auch die Verkehrsinfrastruktur im Zeuthener Winkel insgesamt ist dem Bebauungsvorhaben Nr. 115-3 nicht angepasst. Bisher ist es der Gemeinde innerhalb von 9 Jahren nicht gelungen Verkehrsinseln zur Beruhigung des Verkehrs entlang der Otto-Nagel-Allee zu errichten. Die Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km wird hier sehr häufig von Autofahrer:innen überschritten.

Die verlängerte Otto-Nagel-Allee führt in einer Kurve über den Flutgraben. Hier ist die Verkehrssituation sehr eng und nicht geeignet für das Verkehrsaufkommen nach Durchführung des Bebauungsvorhaben Nr. 115-3. Ähnlich eng ist die Verkehrslage an der Kreuzung am Bahnübergang. Die Straßen sind bisher nicht für ein Verkehrsaufkommen mit einer Personensteigerung von bis zu 420 Einwohner:innenmehr ausgelegt. Hier müsste zuerst die Infrastruktur geschaffen und dann die Bebauung zugelassen werden.

Ein großes Argument des Bebauungsvorhaben Nr. 115-3 ist der fehlende Wohnraum in Zeuthen, dem stimmen wir zu. Für die Entwicklung der Gemeinde und für die Zufriedenheit ihrer hier schon wohnenden Bürger:innen, ist aber eine gemäßigte und vor allem der Infrastruktur angepassten Bebauung notwendig.

Ein Kompromiss könnte die in dieser Stellungnahme vorgeschlagene Verkleinerung der Bebauung und eine Überprüfung der Infrastruktur und Nachfrage nach 10- 15 Jahren sein, so dass dann erneut über eine Vergrößerung des Zeuthener Winkels entschieden werden kann.

Mit freundlichem Gruß

Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Zeuthener Winkel Mitte“ Nr. 115-3

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Herzberger,

mit den nachfolgenden Ausführungen nehme ich Stellung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Zeuthener Winkel Mitte“ Nr. 115-3.

Einordnung des Vorhabens in den Gesamtkontext der Gemeinde Zeuthen

Bereits in der jüngeren Vergangenheit seit ca. 1995 erfolgten in Zeuthen zahlreiche bauliche Eingriffe in die Natur und das prägende Ortsbild, die zu einem Verlust von Natur- und Freiflächen führten. Einstige Feucht- und Trockenwiesen/-biotop sowie Bruchwälder wurden sukzessive bebaut und damit auch der Erholungs- und Freizeitnutzung entzogen, z.B.:

- in der sogenannten Höffner-Siedlung (Straße Am Feld, Miersdorf; ehem. Feld/Ackerfläche; nach der Wendezeit Bebauung zu Wohnzwecken, mehrgeschossig),
- Edeka und Penny/Niedrigpreis (Bau von Supermärkten am Ebbegraben, in naturnahen Bruchwäldern und Feuchtbiotopen; letztere wurde vor einigen Jahren aufgegeben, stand lange Zeit leer; Fläche wird aktuell für Wohnzwecke neu bebaut),
- Doppelhaushälften östlich und südlich vom Morellenweg (ehem. Feld/Ackerfläche bzw. Trocken- bis Frischwiese),
- am südlichen Ende der Waldpromenade, Koppelweg (ehem. beweidete Feuchtwiese; Einfamilienhäuser),
- Zeuthener Winkel Nord und Süd (Bebauung von Feuchtwiesen in der Niederung des Flutgrabens mit Einfamilienhäusern),
- in der Straße Am Pulverberg (Bebauung einer Wiesenfläche für Parkplätze, 2021)

Zudem ist der Bau der neuen, 2. Grundschule auf einer artenreichen Mischwald-Fläche am

nördlichen Ende der Schillerstraße geplant. 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/Biotop 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.

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-Biotop vernichtet worden sind.

Zwischenfazit: 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.

Auswirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch und menschliche Gesundheit

Das hier relevante Plangebiet grenzt an die weiter westlich gelegenen Feuchtwiesen und naturnahen Laubmischwälder des Heideberggebietes hinter dem Flutgraben an.

Insbesondere die westlich gelegenen Wiesenflächen (Teil-Flächen WA1, WA2 und WA3) bilden zusammen mit dem Flutgraben noch ein harmonisches Landschaftsbild des erhalten gebliebenen Naturraums. Durch den geplanten Eingriff würde das ästhetische und Erholung bietende Landschaftsbild nachhaltig gestört. Damit einher ginge ein erheblicher Verlust der Erholungsfunktion.

Die Beurteilung im Umweltbericht zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als „räumlich eng begrenzte Veränderungen durch zusätzlich mögliche Gebäude“ auf ca. 16,4 ha bzw. 16.400 m² aktuell unbebauter Fläche ist falsch, verharmlosend und wird daher stark kritisiert. Das eingezeichnete unbebaute Plangebiet im Luftbild auf dem Deckblatt der Begründung zum B-Plan verdeutlicht dies bereits auf den ersten Blick. So heißt es auf S. 1 der Begründung: „Dieser innerörtliche Bereich eignet sich als ein guter Wohnbaustandort, der sich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und Angebote für unterschiedliche 3 Bedarfe generationsübergreifend bereitstellen kann. Darüber hinaus können Einrichtungen des Gemeinbedarfes und eine Mischbebauung die Nutzungsvielfalt dieses relativ zentralen Siedlungsbereiches deutlich erhöhen.“

Dass weniger als 10 % des Plangebiets tatsächlich zum Gemeinbedarf vorgesehen sind sowie Freizeit- und Erholungsflächen für Familien, Kinder und Jugendliche geopfert werden, wird nicht ansatzweise thematisiert respektive sachlich bewertet. Es ist bezeichnend und verklärend, dass hier die Fehler der bisherigen Bebauung im Zeuthener Winkel Nord und Süd in dieser wertvollen Naturlandschaft in keiner Weise erkannt bzw. wieder gut gemacht werden, sondern weiter vergrößert werden sollen. Sogar auf der Sitzung der Gemeindevertreter im Frühjahr 2022 wurde bereits von Gemeindevertretern mündlich eingestanden, dass die Niederung am Flutgraben damals gar nicht hätte bebaut werden dürfen! Aus den damaligen Fehlern wird also nicht gelernt, obwohl die Gemeinde dies als einen Leitsatz der „positiven Fehlerkultur“ für die aktuelle und künftige Entwicklung des Ortes begreift. Mit der aktuellen Planung werden die Zahlen und der Bedarf für Kitabetreuungen und Schulplätze, ärztliche Versorgung, Verkehrsinfrastruktur sowie der Freizeit- und Erholungsdruck, deutlich über die vorgesehene Gemeinbedarfsfläche hinaus, weiter unverträglich steigen und zusätzliche Kosten für die kommunale Versorgung erhöhen.

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.

Der von Alt-Eichen durchsetzte Pfad entlang des überwallten Trinkwasserkanals wird als Wanderweg von Erholungssuchenden regelmäßig den ganzen Tag über genutzt, sodass

diesem Bereich eine besondere, hohe Bedeutung zuteil wird. Die Alt-Eichen-Reihe und markante Altbäume am Flutgraben sind für den Landschaftsraum prägend.

Der „Landschaftsraum“ nordöstlich des Flutgrabens als öffentliches Gut würde mit der aktuellen Planung komplett entwertet.

Ich fordere eine entsprechende Klarstellung der bestehenden Planung bzw. Normen bzgl. der Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch und menschliche Gesundheit.

Auswirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter Arten und Biotop bzw. auf den speziellen Artenschutz

Der Lebensraum für gefährdete, besonders und streng geschützte Arten würde durch das Vorhaben nachhaltig, d.h. unwiederbringlich zerstört. Bisher sind keine Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen zur integrativen Planung bzw. zur Erhaltung der Habitate vorgesehen.

Die Erfassungen von 2021 der Brutvögel und Zauneidechsen sind unvollständig. Im Einzelnen:

Zum Artenschutzfachbeitrag (DUBROW GmbH, Januar 2022) (kurz: AFB), Kap. 1.4 ff.:

Erfassungsdaten / Methodik / Ergebnisse

Der Erfassungszeitraum für geschützte Biotop und Arten wird als geeignet angesehen. Es ist jedoch sehr fragwürdig, wie am ersten Termin, dem 07.04.21, Biotop (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 Methodenstandards höhere Anforderungen zu erfüllen.

Diese Anforderungen mit einer zeitgleichen (vermeintlich) vollständigen Brutvogelkartierung und weiteren Artengruppen an einem Termin zu vereinen wird sehr kritisch bzw. als fachlich unzureichend angesehen. Zudem werden die Termine am 19.07. (14 - 15 Uhr) und 10.08.2021 (10:45 - 11:45 Uhr) bei starker Bewölkung als methodisch unzureichend und zu

kurz gewertet, da eine Erfassung unter diesen Bedingungen suboptimal ist (siehe auch Fußnote 1). Erfassungstermine zwischen Mitte August bis Ende September fehlen gänzlich, um Reproduktionserfolge und damit auch eindeutige Aussagen zur Habitatqualität zu ermöglichen.

1 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.)

Winterhabitats

- Entsprechende Ergebnisdokumentation der Erfassung (Zeiten, Witterungsbedingungen, Transektbegehung), Bewertung der Teilhabitats und des Populationszustandes nach Schnitter et al. 2006; Sinnvoll ist es außerdem die Parameter (Habitatqualität & Beeinträchtigung) zu integrieren und diese ggf. in einer Karte bzw. zumindest im Bericht darzustellen.

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

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

einen Aktionsradius von mind. 50 Metern pro Individuum, bei subadulten Tieren auch mehrere 100 Meter; Gärten, insbesondere wilde Ecken und Komposthaufen werden ebenfalls sehr gerne als Habitat genutzt) – diese Bewertung fehlt völlig im AFB, was mangelhaft ist.

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

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

- Nachweis eines subadulten Männchens im Zeuthener Winkel Nord, Adolph-Menzel-Ring 5
- Nachweis eines adulten Männchens im Zeuthener Winkel Süd
- Regelmäßige Funde von Männchen und Weibchen verschiedenen Alters im Emil-Nolde-Ring 16 und Umgebung (auch durch Hauskatzen)
- Mind. 5 subadulte und 3 adulte Individuen westlich des Flutgrabens bzw. südlich des Ebbgrabens auf den extensiven Weideflächen

Es ist bekannt, dass im Zuge von gezielten Erfassungen und Zufallsbeobachtungen max. 10% der tatsächlich im gesamten Untersuchungsraum vorkommenden Individuen einer Zauneidechsen-Population dokumentiert werden können. Dies liegt an ihrer heimlichen Lebensweise und schwierigen Erfassbarkeit zur Vegetationszeit, sofern nicht Fanghilfen und zusätzliche Verstecke wie Bleche, Dachpappen o.Ä. eingesetzt werden (können).

Demnach ist von einer weitläufigeren, guten Besiedlung des Vorhabengebiets durch Zauneidechsen, insbesondere entlang des Flutgrabens, des Adolph-Menzel-, Emil-Nolde-Rings und das jeweils in mind. 50 Meter Entfernung, respektive einer stabilen Population auszugehen. Auch die Ausbreitung vom Deponiekörper über die

Grünlandbrachen zu den Randbereichen und in die Gärten östlich der Otto-Nagel-Allee kann nicht ausgeschlossen werden.

Das alleinige „Absammeln“ von Zauneidechsen (vgl. AFB, S. 17) ist fachlich nicht hinreichend und ohne artenschutzrechtliche Prüfung und Genehmigung seitens der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im Übrigen rechtswidrig. Die Aussage, dass lediglich an den Fundorten eine Beeinträchtigung zu erwarten ist, ist ebenfalls von Grund auf falsch (vgl. Hinweise oben zur Biologie, Habitatbewertung und Nachweise).

Die Möglichkeiten der Erhaltung und Entwicklung von Habitaten vor Ort sind vor der Schaffung und Entwicklung von Ersatzhabitaten artenschutzfachlich/-rechtlich zu prüfen und zu bewerten. Prioritäten haben

- das Vermeidungsgebot gem. §15 BNatSchG sowie
- die Vermeidung von Zugriffsverboten gem. §44 Abs. 1 BNatSchG
- die Wahrung des günstigen Erhaltungszustandes der besonders und streng geschützten Arten bzw. ihrer Habitate gem. europäischer FFH-Richtlinie und Vogelschutz-Richtlinie – Verschlechterungsgebot

Ergo 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:

- 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 8 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.

3) Es ist nach fachlichen Gesichtspunkten und nicht zuletzt nach Kriterien der IUCN (1998) unzulässig, verschiedene Populationen von Zauneidechsen auf Ersatzflächen zu „mischen“, da dies letztlich zum Verlust beider Populationen führen kann.

Ist die Alternativlosigkeit nachvollziehbar belegt und ist eine Ersatzfläche grundsätzlich fachlich geeignet (strukturelle und vegetative Ausstattung, Mindesthabitatgröße, Vernetzung, Abschirmung/Schutzmaßnahmen bzgl. Gefährdungen/Beeinträchtigungen, ggf. weitere Faktoren), verfügbar, gesichert bzw. in Aussicht gestellt, von Zauneidechsen unbesetzt und zwischen den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt, wären weitere Schritte erforderlich (u.a. Prüfung der Zielkonflikte mit anderen geschützten Arten).

Ersatzflächen für die Zauneidechsen wären grundsätzlich im Verhältnis 1:1 - gleiche Flächengröße bei gleichwertiger Habitatausstattung und -eignung zu sichern und zu entwickeln. Die Entwicklungszeit von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen beträgt in der Regel mind. 2-3 Jahre, sofern überhaupt ein Zugriff auf Ersatzflächen gegeben ist. Die Ersatzflächen müssen dauerhaft dinglich gesichert (Grundbucheintrag o.Ä.) und den Habitatansprüchen entsprechend für mind. 25 Jahre gepflegt sowie einem Populations- und Strukturmonitoring unterzogen werden. Vorsorglich gebe ich den Hinweis, dass es im Naturraum bekanntermaßen kaum noch geeignete, bisher von Zauneidechsen unbesiedelte Flächen gibt. Zwingende Voraussetzungen für eine Umsiedlung von Zauneidechsen sind u.a.:

- Die Alternativlosigkeit in der Umsetzung des geplanten Vorhabens (die hier explizit nicht von mir gesehen wird)
 - unbesetzte und gleichgroße und in Habitatausstattung und Vernetzung gleichwertig geeignete Habitate als Ersatzlebensraum, ohne Isolationswirkung für den Fortbestand der lokalen Population
- 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 trüchtige Weibchen vor der Eiablage oder dem Absetzen der Jungtiere sowie Jungtiere zu fangen, d.h. vor Mitte/Ende Mai, da eine längere Eingewöhnungszeit und auch die Prägung auf den neuen Standort den Überwinterungserfolg und die Annahme des Habitats maßgeblich erhöht.

Die Installation von Photovoltaikanlagen auf der ehem. Deponie erscheint mir ebenfalls nicht alternativlos. 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.

Die Bewertung des „Beitrags zum Natur- und Umweltschutz“ (s. S. 1 der Begründung zum B-Plan) durch die Errichtung eines Solarparks auf der ehem. Deponie wird unter den Gesichtspunkten der Flächeninanspruchnahme wertvoller ökologischer Flächen, respektive hier betroffener Habitatflächen für europäisch streng geschützte Arten und (bisher nicht untersuchte) Insekten ebenfalls als falsch angesehen und daher nicht geteilt.

Brutvögel (insbesondere Feldlerchen, Baumpieper)

Die Feldlerche wurde mit 2 Brutpaaren im Vorhabengebiet durch DUBROW GmbH nachgewiesen: 1 Brutpaar östlich der Otto-Nagel-Allee, sowie ein weiteres Brutpaar westlich der Otto-Nagel-Allee bzw. nördlich des Emil-Nolde-Rings auf der großen Feuchtwiese. Diese zwei Brutpaare konnten bei Erhebungen bestätigt werden. Von dem Brutpaar auf der ehem. Deponie ist allerdings davon auszugehen, dass es weiter im zentralen Bereich 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 Raumannsprüche (Feldlerche – Offenland, pro Brutpaar mind. 1-1,5 ha ohne Störfaktoren) bzw. Strukturansprüche (Baumpieper – Altbäume, Alleen/Baumreihen und Säume im Verbund mit Offenland, > 1 ha) haben, die nicht ohne Weiteres ausgeglichen werden können.

Gemäß nationalem Vogelschutzbericht (Bundesamt für Naturschutz 2019) **2** besteht auf Grundlage von Daten zwischen 1980 bis einschl. 2016 bereits ein bundesweit abnehmender Trend von -55% für die Feldlerche (*Alauda arvensis*) und -58% für den Baumpieper (*Anthus trivialis*) (weitere sinkende Tendenz anzunehmen).

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.)

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.

Es sind nach bisherigem Kenntnisstand keine weiteren Vorkommen dieser Arten im Zeuthener Gemeindegebiet bekannt, da es keine weiteren derart großen Offenflächen ohne Baumreihen, Wälder, Straßen und Siedlungen im nahen Umfeld gibt (maßgebliche Kriterien für die Besiedlung von Feldlerchen). Durch massive Bebauungen in den letzten Jahren wurde der Lebensraum dieser Arten in Zeuthen und den umgebenden Gemeinden immer weiter dezimiert. Die nächsten Vorkommen der Feldlerche existieren noch auf der Brachfläche hinter Miersdorf im Wildauer Außenbereich östlich der Hoherlehmer Straße (die ebenfalls perspektivisch mit Wohngebäuden bebaut werden soll) sowie in Schulzendorf, östlich der Miersdorfer Str. zwischen Kölner Straße und Friedhof (das ebenfalls bald zum Baugebiet für Gemeinbedarf werden soll), nördlich der Dahlwitzer Chaussee auf Ackerflächen (meist Rapsanbau, die als ökologische Falle wirken) und im NSG „Flutgrabenaue Waltersdorf“ (auf Flächen der Gemeinde Schulzendorf) (eigene Erhebungen der letzten 3 Jahre).

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, 11 Siedlungen, Hochspannungsleitungen < 100 m Abstand) von durchschnittlich 1,5 ha ausgemacht und für 25 Jahre dauerhaft gesichert werden.

Der B-Planentwurf ist damit aktuell nicht rechtssicher vollzugsfähig, da ebendiesem artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, insbesondere Nr. 3 hinsichtlich der geschützten Habitats für besonders geschützte Arten - Feldlerchen und Baumpieper - entgegenstehen.

Des Weiteren wurden bei eigenen Frühjahrskartierungen 2022 zusätzliche Brutreviere und Nahrungsgäste festgestellt:

- 1 Gartenrotschwanz-Brutpaar am südöstlichen Emil-Nolde-Ring, unmittelbar zwischen Gärten und Grünlandbrache bzw. Baustraße
- 1 Hausrotschwanz-Brutpaar im süd-westlichen Bereich des Adolph-Menzel-Rings (an bestehendem Einfamilienhaus)
- Nahrungsgäste auf der großen Feuchtwiese zwischen Flutgraben, Adolph-Menzel- und Emil-Nolde-Ring: > 5 Bluthänflinge, Turmfalke, 2 Kolkraben, > 50 Stare, Höckerschwan-Paar
- 1 Feldlerchen-Brutpaar südlich vom Emil-Nolde-Ring und Flutgraben auf der großen Grünlandbrache

2 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

Amphibien

Das bestätigte Vorkommen von Teichfröschen am Flutgraben westlich vom B-Plangebiet ist plausibel. Die Nutzung von Landlebensräumen, also Winterhabitaten im Baufeld kann nicht ausgeschlossen werden. Der Lebensraum ist so weit wie möglich zu erhalten, da auch dies

eine der letzten Teichfroschpopulationen im Gemeindegebiet ist (eigene Bewertung – im AFB werden diese Rückschlüsse nicht gezogen).

Es ist fachlich falsch und grob fahrlässig, den Teichfrosch als nicht geschützte Art zu bezeichnen (vgl. AFB, Kap. 3.2.). Denn es sind alle wildlebenden heimischen Tierarten besonders, also nach nationalem Recht geschützt! Es gilt demnach immer das Tötungsverbot und Gebot, Störungen bzw. Beeinträchtigungen von Habitaten im Rahmen der baurechtlichen Eingriffsregelung über Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen zu vermeiden bzw. zu minimieren! Die Habitate (Flutgraben als Laichgewässer und Landlebensraum in der Umgebung in mind. 100 Meter Radius) sind damit zu schützen bzw. zu erhalten. Lediglich der strenge Schutzstatus für alle FFH-Arten und teils auch einige Vogelarten und entsprechend weitergehende Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen gehen darüber hinaus!

Biber

Biber sind im Gebiet nicht auszuschließen. Biber sind nachweislich am Ebbegraben, östlich der Richard-Wagner-Straße in der Vergangenheit und auch aktuell aktiv. Der Ebbegraben im weiteren Verlauf im Zeuthener Winkel ist also ein Teilhabitat des Bibers. Die widersprüchliche Aussage auf S. 8 des AFB, Tab. 2. ist falsch.

Biotope / Habitatbäume

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. Der Saum stellt einen wertvollen Lebensraum und Biotopverbund, insbesondere für Zauneidechsen, Brutvögel und Insekten dar.

Nebst der Baumreihe (s. Abb. 9, Biotoplinien, S. 7 des AFB) fehlen die Biotoperwähnung und -verortung der zwei südlichsten, sehr markanten Alt-Eichen. Die südlichste von beiden Alt-Eichen direkt am Flutgraben hat Naturdenkmalcharakter aufgrund ihres hohen Alters (schätzungsweise > 200 Jahre) und ihrer großen Dimension! Dies bleibt vollkommen

unerwähnt, was sehr kritisch gesehen wird.

Fledermäuse

Mir ist vollkommen unverständlich, wie Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse in Kästen an Gebäuden umgesiedelt werden können (s. AFB S. 16). Das macht aus meiner Sicht fachlich keinen Sinn.

Zur Relevanzprüfung in den übrigen Punkten, vgl. AFB S. 18 ff. und zu Fledermäusen bleiben weitere Hinweise und Ergänzungen vorbehalten, wenn die Planungen konkreter werden.

Artenschutzrechtliche Hinweise und Begründung zwecks nicht vorliegender zwingender Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses zum beabsichtigten Wohnungsbau und Ermittlungsmangel bezüglich Zauneidechsen:

Sofern sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art absehbar verschlechtern könnte – und dies ist hier insbesondere für die Feldlerchen, Baumpieper und Zauneidechsen der Fall – sind mit dem geplanten Wohnungsbau für sich genommen keine zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses gegeben.

So heißt es gem. OVG Hamburg, Urteil vom 11. April 2019, in Auszügen:

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

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

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

(...) Gemessen daran ist von der Beachtlichkeit des Ermittlungsmangels auszugehen: Die Belange des Artenschutzes waren der Antragsgegnerin nicht nur bekannt, sondern für die Abwägung auch wesentlich, weil mit der Festsetzung neuer Wohnbauflächen ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgte. Das Ermittlungsdefizit ist offensichtlich, weil es sich unmittelbar aus dem Inhalt der Planaufstellungsakten ergibt. Schließlich ist der Mangel für das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss, weil eine ordnungsgemäße artenschutzrechtliche Prüfung der Zugriffsverbote des § 42 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG 2007 zur Folge hätte haben können, dass eine Festsetzung von neuen Wohnbaugebieten nicht, mit kleinerer Fläche oder unter Festsetzung (weiterer) vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (§ 42 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG 2007) erfolgt wäre.

e) Schließlich hätte der Ermittlungsmangel auch die vollständige Unwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge. Mängel, die einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans anhaften, führen nicht zu dessen vollständiger Unwirksamkeit, wenn die übrigen Regelungen, Maßnahmen oder Festsetzungen für sich betrachtet noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bewirken können und wenn die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch eine Satzung dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte (zu diesem Maßstab für eine Teilunwirksamkeit: BVerwG Beschl. v. 17. 9. 2013 – 4 BN 40/13, BRS 81 Nr. 76, juris Rn. 4 f.; v. 24. 4. 2013, BRS 81 Nr. 77, juris Rn. 3).

Auch wenn nur allein dieser Ermittlungsmangel vorliegt, ist nach dem vorstehenden Maßstab von einer vollständigen Unwirksamkeit des Bebauungsplans auszugehen, weil die von der Antragsgegnerin unzureichend ermittelten Belange des Artenschutzes geeignet sind, die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung von Wohnbauflächen erheblich zu verringern. Damit wäre zugleich das zentrale Planungsziel, neue Wohnbauflächen zu schaffen, betroffen.

Auswirkungen des Vorhabens auf den Wasserhaushalt

Durch die Versiegelung kommt es zu einem Verlust der Wasserspeicher-Funktion des Bodens bzw. der Niederung und zu einer Verschlechterung der Qualität des versickernden Grundwassers. Weiter unten werden Vorschläge für den Ausgleich dieser Beeinträchtigung gemacht.

Auswirkungen des Vorhabens auf das lokale und globale Klima

Das Vorhaben wird sich auf das lokale und globale Klima auswirken. 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.

Bewertung des vorgeschlagenen Ausgleichs und der geplanten FNP-Änderung

Laut den vorgelegten Unterlagen sollen 29.788 m² für Bebauungen versiegelt werden . 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 erheblichen Eingriff in die Natur bei weitem nicht aus, zumal diese nicht gesteuert und kontrolliert werden können. Die für den Ausgleich geplante Fläche im Süden des B-Plan-Gebietes stellt im nördlichen Bereich zum Teil schon jetzt ein schützenswertes, sehr artenreiches Biotop dar – auf dem das 3. Feldlerchen-Brutpaar existiert und damit kaum Aufwertungsmöglichkeiten bestehen (Vermeidung von natur-/artenschutzrechtlichen Zielkonflikten). Die Ausdehnung der Wiesenfläche, welche als Alternativstandort für die Feldlerche vorgesehen wird, ist für die Feldlerche zu klein. Dabei zu berücksichtigen ist, dass in unmittelbarer Nähe ca. 2.000 m² weiter vom MAWV genutzt werden sollen.

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

Im Zusammenhang mit der FNP-Erstellung bzw. -festsetzung 2000 wurde geprüft, wie und welchem Umfang eine weitere Bebauung im Zeuthener Winkel als verträglich gilt und welche anderweitigen Maßgaben erforderlich sind. Die aktuelle B-Planung jedoch umfasst deutlich mehr Flächen bzw. eine deutlich intensivere Bebauung, auch mit

anderen Funktionen, als ursprünglich 2000 geplant war. Die aktuelle Unverträglichkeit ist durch die hier vorliegende B-Planung gesamtheitlich betrachtet demnach bereits gegeben. Das Festhalten an der vorliegenden Planung und deren Umsetzung widerspricht den Ausführungen im gültigen FNP, insbesondere bezüglich der nachstehenden Leitlinien für die Entwicklung von Natur und Landschaft (FNP, S. 43):

- „Schutz und Weiterentwicklung der Naturressourcen und der Landschaft
- Erhaltung und Entwicklung eines flächendeckenden 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.

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

(...) Naturschutz, Arten und Lebensgemeinschaften:

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

Naturhaushalt und abiotische Schutzgüter:

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

Landschaftsbild und landschaftsgebundene Erholung:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Zusammenfassung/Fazit:

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 Punkten fachlich unzulänglich ist (u.a. das Anlegen von Ersatzquartieren für Fledermäuse); Überplanung essentieller Habitate für Zauneidechse, Feldlerchen und Baumpiepern – für letztere die letzten lokalen Populationen innerhalb der Gemeinde und angrenzenden Gemeinden).

Die Erhaltung der o.g. besonders und streng geschützten Arten im verbliebenen unbebauten Zeuthener Winkel hat aus natur- und artenschutzrechtlicher Sicht eine hohe Priorität.

Die weitere Ausweisung und Entwicklung von Wohnbaugebieten sowie Überbauung von wertvollen Habitaten für die streng geschützte Zauneidechse (ehem. Deponie) für die Energieerzeugung mit Solaranlagen werden zunächst abgelehnt, bevor nicht alle verfügbaren Alternativen sorgfältig geprüft und begründet worden sind.

Die Ausweitung des B-Plangebiets im Zeuthener Winkel Mitte weist erhebliche

Widersprüche zum bestehenden FNP 2020 auf. Maßnahmen zur Erhaltung von Natur und Landschaft sowie vorgeschlagene Ersatzmaßnahmen im Umfeld der Baugebiete sind bis heute nicht umgesetzt. Ich fordere die Beachtung der Leitlinien und Vorschläge des FNP von 2020.

Ich fordere 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.

Vorschläge für die weitere Entwicklung

Schutz des verbliebenen, wertvollen und ästhetischen Landschaftsbildes im Bereich der Wälder und Wiesen des Gebietes Heideberg in Verbindung mit den ausgedehnten Wiesen auf beiden Seiten des Flutgrabens: Die Wiesen sind Lebensraum für geschützte Arten wie Feldlerche, Baumpieper und Zauneidechsen. Sie liefern Nahrung für den Biber und sind nicht zuletzt wichtige Lebensräume für Insekten.

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.

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 Vögel, Fledermäuse und Insekten. Der Wanderweg und sein unbebautes Umfeld sind ein wesentlicher Erholungsraum für zahlreiche Bürgerinnen und Bürger (s.o.).

Durchführung funktionaler Ausgleichsmaßnahmen im unmittelbar anliegenden Flutgraben zur Verbesserung der Erholungsfunktion, des Gewässerschutzes im Sinne der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie und des Artenschutzes: Diese Maßnahme beinhaltet die Verbreiterung des Grabenbettes in einem Abschnitt von ca. 100 m und die Abflachung der Böschung in diesem Bereich. Durch die Verbreiterung des Grabenbettes kann ein Bewuchs mit Pflanzen zugelassen werden. Die Selbstreinigungskraft des Gewässers wird dadurch erheblich verbessert. Gleichzeitig wird die Erlebbarkeit des Wassers für die Bürgerinnen und Bürger ermöglicht.

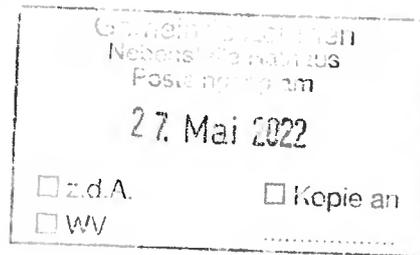
Ich weise vorsorglich ausdrücklich darauf hin, dass jegliche bauvorbereitenden Maßnahmen zu einer Habitatveränderung bzw. -beeinträchtigung für alle besonders und streng geschützten Arten führen kann, sofern diese nicht verbotsvermeidend einvernehmlich mit den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt bzw. genehmigt worden ist, da sie im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dem Zugriffsverbot unterliegen.

Mit freundlichen Grüßen

A faint, illegible signature and a circular stamp are visible in the lower-left quadrant of the page. The signature appears to be written in blue ink, and the stamp is a light blue circular mark.

Amt für
Ortsentwicklung/Bauamt
Schillerstraße 57
15738 Zeuthen

15738 Zeuthen



Betreff:

Zeuthen, den 25.05.2022

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.115-3

Sehr geehrte Damen und Herren,

- wir sind für eine Bebauung im Einklang mit der Natur
- der Wanderweg mit seinen alten Eichen muss unbedingt erhalten bleiben und kann auch als Verbindung zum Selchower Flutgraben und nach Schulzendorf genutzt werden
- die alten Eichen können nicht durch Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden, sie sind ein wichtiger Bestandteil für unser Klima und Natur
- keine dreistöckigen Häuser oder Stadthäuser zwischen den bestehenden Wohngebieten
- im Wohngebiet westlich der Otto-Nagel-Allee ist kein Fußweg geplant und erfahrungsgemäß ist es sehr schwierig ob alt oder jung zwischen parkenden und fahrenden Autos (dann noch in den Kurven) sicher die Straße zu benutzen
- durch die erhebliche Zunahme von Bewohnern wird es zu Problemen kommen (Versorgung, Ärzte, Dienstleistung, Schule, Kindergarten, Verkehrswesen, Bahnübergänge)
- es sollte eine Ausgleichsfläche für Klima, Flora und Fauna geschaffen werden, bevor mit der Bebauung begonnen wird
- der vorhandene Spielplatz könnte bei Bedarf erweitert werden

mit freundlichem Gruß und der Hoffnung auf eine
umwelt-und klimafreundliche Bebauung

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe erfahren, dass im Zeuthener Winkel weiter gebaut werden und damit weitere Flächen versiegelt werden sollen.

Ich spreche mich hiergegen aus, aus folgenden Gründen:

Tier-/Naturschutz: wo sollen Tiere eigentlich noch hin? Immer weiter verdrängen und sich dann wundern und appellieren, dass doch jeder was für Bienen/Vögel/Eidechsen usw. tun sollte (außer die Gemeinde natürlich)? Das Problem ist, was gekauft ist, kann frei genutzt werden und das ist dann meist: glatter Rasen wie Teppich, Schotter, gepflastert, großes Haus, 1-2 kleine Pflänzchen und ein Bienenhaus für das gute Gewissen - soll ja schön sein und ordentlich, ernst gemeinte Auflagen scheinen nicht wirklich vorhanden, schon an Ersatzpflanzungen mangelt es in den Wohngegenden in Zeuthen und Umgebung. Jeder liebt die Natur, aber bitte nicht auf "meinem" Land. Für Wildtiere gilt das natürlich erst recht. Wälder "müssen" weg für Schulen etc., Wiesen dann aber auch noch, da Wohnraum "nötig" ist. Nötig ist nur eine Wohnung, warum also immer mehr EFH? Irgendwann ist ein Ort auch mal voll (meint auch die zugehörige Infrastruktur).

Überhaupt sieht man überall, der Einzelne fühlt sich machtlos, "andere können doch auch, warum also ich...". Nun, die Gemeinde ist nicht nur ein machtloser Einzelner, der ein einziges kleines Grundstück besitzt. Die Gemeinde trägt höhere Verantwortung und kann das restliche bisschen Natur bestehen lassen und fördern.

Alle reden übrigens von Klimaerwärmung, aber alles Grüne wird vernichtet und bebaut, das ist schon eigenartig - in Wahrheit scheint das niemanden zu interessieren.

Zeuthen soll schön bleiben und das ist es nur grün und lebendig. Lieber wie am Bahnhof - ehemalige P+R-Parkplatz - bebauen, das schadet weniger, denn es war ohnehin komplett tote Schotterfläche.

Zeuthen soll auch zum Spazieren gehen mehr als nur Häuser zu bieten haben - 1 oder 2 Straßenbäume reichen da einfach nicht.

Bitte überdenken Sie diesen und auch ähnliche Bebauungspläne unter diesen Gesichtspunkten, herzlichen Dank

Mit freundlichen Grüßen

Zeuthen

Von meinem Smartphone gesendet.

Von:
Gesendet:
An:
Betreff: WG: Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Zeuthener Winkel Mitte“ Nr. 115-3
Priorität: Hoch

Von:
Gesendet: Donnerstag, 2. Juni 2022 21:53
An: Gemeinde Zeuthen
Betreff: Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Zeuthener Winkel Mitte“ Nr. 115-3
Wichtigkeit: Hoch

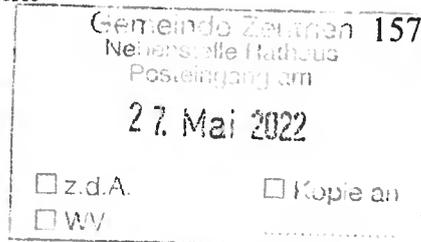
Sehr geehrte Damen und Herren

Ich schließe mich in vollem Umfang an die Stellungnahme vom NABU an.
Ich bin Ökologe und wohne in Eichwalde.
Das Plangebiet beherbergt viele seltene Tierarten (bspw. Feldlerche, Zauneidechse, Knoblauchkröte)

Viele von denen sind in der weiteren Agrarlandschaft bereits ausgestorben. Zeuthen hat also eine besondere Verantwortung für die Biodiversität.
Für mehr Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Amt für
Ortsentwicklung/Bauamt
Schillerstraße 57
15738 Zeuthen



Betreff:
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115-3

Zeuthen, den 26.05.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. Eine Bebauung soll nur im Einklang mit der Natur stattfinden.
2. **Bevor** mit der Bebauung begonnen wird, soll eine Ausgleichsfläche für Klima, Flora und Fauna geschaffen werden.
3. Deshalb muss der Wanderweg mit seinen alten Eichen unbedingt erhalten bleiben, damit der Fußweg zum Selchower Flutgraben und nach Schulzendorf benutzbar bleibt.
4. Die alten Eichen sind ein wichtiger Bestandteil für unser Klima und die Natur, sie können durch **keine Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden.**
5. Da wir uns eine **Solaranlage** auf dem Dach unseres Bungalows haben installieren lassen, die zur Entlastung der Umwelt beiträgt, ist eine Verschattung unseres Grundstückes unbedingt zu vermeiden, d.h. keine dreistöckigen Häuser oder Stadthäuser zwischen den bestehenden Wohngebieten.
6. Durch die erhebliche Zunahme von Bewohnern, wird es zu Problemen kommen, wie z.B. Versorgung, Ärzte, Schule, Kindergarten, Notärzte und Ambulanzen, Feuerwehr, Bahnübergänge, Verkehrswesen usw.
7. Im Wohngebiet westlich der Otto-Nagel-Allee ist kein Fußweg geplant, und es ist erfahrungsmäßig schwierig zwischen parkenden und fahrenden Autos sicher die Straßen zu benutzen.
8. Der vorhandene Spielplatz kann bei Bedarf erweitert werden.

Wir erwarten eine Umwelt- und Klimafreundliche Bebauung.

Mit freundlichen Grüßen

15738 Zeuthen, 23. Mai 2022

Gemeinde Zeuthen
Bauamt
Schillerstraße
15738 Zeuthen

laufende Nr.		vM
	EINGEGANGEN	PA
	25. Mai 2022	Personal
		Fi
		BS
z.d.A.		OBK
WV	Gemeinde Zeuthen	RPA
Kopie an:		80

Betreff: Bebauungsplan Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ (4. FNP Änderung)

Sehr geehrte Damen und Herren,

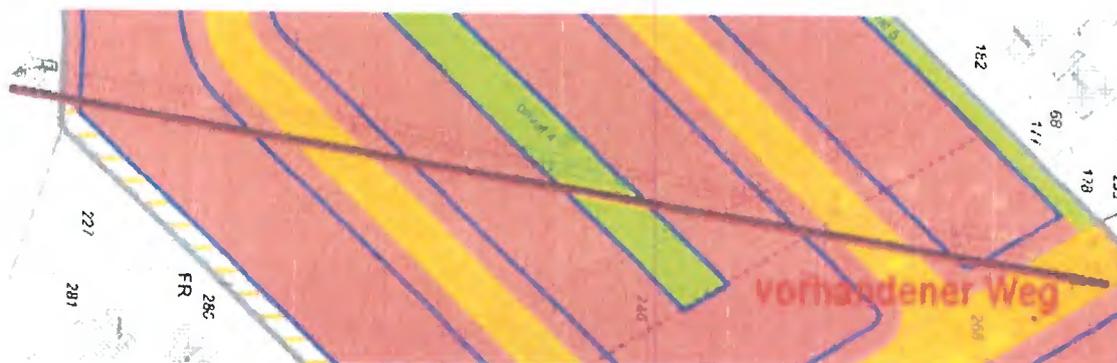
hiermit möchten wir unsere Gedanken zum oben genannten Bebauungsplan äußern.

Wir laufen täglich zur sportlichen Fitness durch den Zeuthener Winkel und haben zu dieser Landschaft, Bebauung und Menschen ein besonderes Verhältnis.

Grundsätzlich haben wir ein gutes Verständnis für die Erweiterung Zeuthens und damit auch für die geplanten Baumaßnahmen im Zeuthener Winkel. Jedoch erscheint uns das gesamte Projekt zu gewaltig. Wir glauben, **weniger** würde für die Gesamtheit und Natur **mehr** sein.

Im Detail...

- Der vorhandene Weg (braun markiert im Ausschnittsbild) neben dem kleinen Grenzwall mit einem gesunden Bestand von mehreren mittelgroßen Eichen, beginnend an der Otto-Nagel-Allee und zu der „alten LPG-Wirtschaftsbrücke“ führend (neben der Solitäreiche), sollte unbedingt erhalten bleiben, **was im Projekt nicht vorgesehen ist.** (Bild)



Dazu müssen allgemeines Wohnen WA4 und WA5, inklusive Straße, ganz anders konfiguriert werden, **während WA1 - 3 entfallen!**

- WA6, WA7 und WA8 füllen die Baulücken!
- Ist WA9 wirklich altlastenfrei?

- Öffentlich Ö1 und Ö2 ist nicht in der Bebauung enthalten und schafft einen guten Freiraum.

- Zukunftsformel: Solarparks werden nach ökologischen Kriterien errichtet, indem zwischen den Modulreihen Platz gelassen wird. Dadurch entstehen wertvolle Biotope. Die Musteranlage in Klein Rheide (Nordfriesland) in Schleswig-Holstein beherbergt etwa den Feldhasen, die Dunkle Erdhummel und die bedrohte Feldlerche. Quelle: <https://bernd-voss.info/aktuelles/start-detail/article/besuch-im-solarpark-klein-rheide/> oder Quelle: Zeitschrift P.M. - Heft 06/2022, Seite 58

Wir haben beobachtet, dass die Feldlerche immer nur im Frühling und Frühsommer anzutreffen ist. Deshalb sollte die Photovoltaikanlage unbedingt im Herbst oder Winter aufgebaut werden.

- Sollen die jetzigen Erdberge mit einem robusten Baumbewuchs gegenüber dem Spielplatz wirklich abgebagert werden, damit dort eine große öffentliche Fläche mit Sträuchern, Bäumen und einem sozialen Gebäude entsteht? Die Berge sind für Kinder und Jugendliche eine abenteuerliche Herausforderung.

- Zum Artenschutzfachbeitrag: Seite 18, unter 4. Relevanzprüfung ist in Tab. 7 zwar die Feldlerche aufgeführt, aber die Maßnahmen sind zu wenig präzisiert. Unbedingt müssten die Jahreszeiten für den Aufbau der Fotovoltaik angegeben werden.

- Planzeichnung-2022-pdf-678178: Zierapfel, Zierpflaume und Zierkirsche sollten durch echte Obstbäume ersetzt werden.

- Planzeichnung-2022-pdf-678178: Bäume 2. Ordnung. Die Traubenkirche sollte gestrichen werden, weil sie schnell in ihrer Ausbreitung unkontrolliert wird.

Mit dem Bebauungsplan 115-3 sind wir nicht einverstanden. Die einzigartig noch gebliebene Landschaft, die Trockenwiesen und die Vogelwelt (Lerchen und andere) müssen erhalten werden. Wir glauben, dass das Zubauen der Wiese mit Häusern (WA1 - 3) eine Gefahr für die Landschaft, Flora und Fauna ist. Diese Maßnahme mindert auch die Attraktivität von Zeuthen.

Das gesamte Projekt 115-3 erhielt bei der Abstimmung offensichtlich keine überzeugende Mehrheit. Deshalb ist es ratsam, damit sich wie bei der Standortfrage für die Grundschule, die auch keine überwältigende Mehrheit hatte, nicht wieder eine Entscheidung getroffen wird, die später revidiert werden muss.

Außerdem gilt es zu bedenken, dass die hinzugezogenen neuen Zeuthener auch eine Erweiterung der gesamten Infrastruktur nach sich ziehen!? Ein soziales Gebäude ist nicht der Ausgleich für die Infrastruktur. Wir bitten doch mehr auf die Lebensqualität und Natur zu achten als auf die Quantität.

Mit freundlichen Grüßen

Von:
Gesendet:
An:
Betreff: WG: Stellungnahme zur Bebauung Zeuthener Winkel Mitte

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von:
Gesendet: F
An: Gemeinde Zeuthen
Betreff: Stellungnahme zur Bebauung Zeuthener Winkel Mitte

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir unsere Bedenken zur zuletzt diskutierten Bebauung des Zeuthener Winkels zum Ausdruck bringen.

Wir sind Anwohner des Zeuthener Winkel Süd.

Unseres Erachtens nach steht die derzeitige Planung nicht im Einklang mit der derzeitigen Infrastruktur Zeuthens sowie den Bedürfnissen der Natur und der Menschen in Zeuthen.

Durch einen Zuzug von so vielen Menschen wird die ohnehin schon stark ausgelastete Infrastruktur des Ortes überfordert. Neben einer weiteren Grundschule sowie ausreichenden Kitaplätzen fehlt es auch an ärztlicher Versorgung. Insbesondere Fachärzte sowie Kinderärzte vor Ort sind rar!

Zu berücksichtigen ist hierbei auch das enorme Baugebiet in Schulzendorf (Rittersschlag) welches auch in Zeuthen Kapazitäten der Infrastruktur frisst! Wir denken, dass allein der Rittersschlag die umliegenden Orte (insbesondere Eichwalde und Zeuthen) infrastrukturell stark belastet.

Unser Sohn besucht derzeit die Grundschule in Zeuthen. Schon jetzt haben wir Sorge wie sich das alles auf seine weitere schulische Entwicklung (Stichwort weiterführende Schule) auswirken wird.

Weiterhin sind die derzeitigen Zufahrten zum Zeuthener Winkel aus beiden Richtungen nicht ausreichend für ein starkes Verkehrsaufkommen, welches sich durch einen Zuzug in der geplanten Größenordnung automatisch ergeben würde. Bei geschlossener Nordschranke (die Schließzeiten sind bekanntlich hoch) würde der Verkehr an dieser Stelle deutlich ins stocken geraten. Ein barrierefreier Bahnübergang (wenigstens für Radfahrer und Fußgänger) sowie breitere Zufahrtsstraßen sind unabdingbar.

Der Zeuthener Winkel hat sich zu einem beliebten Naherholungsgebiet für die Mitbürger entwickelt. Zu beobachten ist dies insbesondere am Wochenende und in den Nachmittagsstunden.

Bei einer umfassenden Bebauung wären diese Flächen für Mensch und Natur für immer verloren.

Die ehemalige Baustraße ist inzwischen ein beliebter Ort für Freizeitaktivitäten geworden.

Zudem haben sich seltene Tierarten hier angesiedelt.

Wir sehen daher den Vorschlag der Nabu als absolut richtig an:

Keine weitere Bebauung westlich der Otto-Nagel-Allee! So können die alten Eichen erhalten bleiben und die Tiere werden nicht aus ihrem Lebensraum vertrieben. Für die Zeuthener Bürger bleiben die Flächen hier als Naherholungsgebiet erhalten.

Die Nutzung der ehemaligen Mülldeponie für eine Photovoltaikanlage erachten wir als sinnvoll und gut.

Der Zeuthener Winkel kann zudem als Ausgleichsfläche für die östliche der Bahnschranke geplante Grundschule dienen.

Zudem sollte das Freizeitangebot für Kinder/Jugendliche aus ganz Zeuthen weiter ausgebaut werden. Hierfür wäre eine Erweiterung des bestehenden Spielplatzes sinnvoll. Zudem wären z.B. auch ein Volleyballfeld und eine BMX- bzw. Skaterbahn sicherlich ein sinnvolles Angebot für viele Altersklassen in Zeuthen.

Dass Wohnraum benötigt wird ist uns klar, jedoch sollte alleine dieser Aspekt nicht alle anderen verdrängen. Durch den Ritterschlag erleben wir hier in der Region viel Zuzug. Es sollte damit erstmal genug sein! Wie oben aufgeführt, reicht die derzeitige Infrastruktur der umliegenden Orte schon dafür nicht mehr aus!

Auch wir sind vor vielen Jahren zugezogen und haben uns bewusst für ländliches Wohnen im Grünen entschieden. Wir hoffen und wünschen uns, dass dieses Bild von Zeuthen erhalten bleibt.

Mit freundlichen Grüßen

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

WG: Bürger - Stellungnahme Bebauungsplan „Zeuthener Winkel“

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von:
Gesendet: Freitag, 3. Juni 2022 10:56
An:
Betreff: Bürger - Stellungnahme Bebauungsplan „Zeuthener Winkel“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Bürgermeister,
sehr geehrte Frau Lange,

als Bürger von Zeuthen würde ich es begrüßen, wenn die im Bebauungsplan „Zeuthener Winkel“ vorgesehene Fläche für soziales - einem freien Schulträger zugewiesen wird, damit die Bildungsvielfalt in der Gemeinde Zeuthen erhöht wird.

Ich bitte um Beachtung und vielen Dank im Voraus

Mit freundlichen Grüßen

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich bin gegen Ihr Vorhaben!

Es wird soviel von Klimaschutz geredet, aber nichts dafür getan. Die Natur muss immer mehr weichen. Dafür zahlen wir bereits einen hohen Preis! Immer mehr Umweltkatastrophen, aber das wissen Sie ja alles und handeln trotzdem entgegen.

Von: t

Gesendet: Dienstag, 24. Mai 2022 20:02

An: Gemeinde Zeuthen <gemeinde@zeuthen.de>

Betreff: Bebauung des Zeuthener Winkels

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich bin gegen die geplante Bebauung unseres Zeuthener Winkels! Bitte lasst uns die Natur die wir noch haben! Als ich hierherzog kamen noch Rehe an unser Grundstück. Die hab ich nicht mehr gesehen, seitdem Sie diesen Nolde Ring bei uns dahinten rangeballert haben. Echt schade! Anbei Fotos was hier noch so kreucht und fleucht. Bitte die nicht auch noch vertreiben. Ganz zu schweigen von der schönen Baumallee die hier steht. Sollen die auch weichen? Bitte nicht
Vielen Dank

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

WG: Stellungnahme Bebauungspläne Zeuthener Winkel

Von:
Gesendet: Freitag, 3. Juni 2022 06:37
An: Gemeinde Zeuthen
Betreff: Stellungnahme Bebauungspläne Zeuthener Winkel

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte mich als Mitglied des NABU der Stellungnahme anschließen, die Ihnen zum Thema Bebauung des Zeuthener Winkels vorliegt. Als Einwohnerin Zeuthens bitte ich Sie, die fundierte Einschätzung des NABU hinsichtlich Natur-, Umwelt- und Klimaschutz zu berücksichtigen. Angesichts der gefährdeten Artenvielfalt in Flora und Fauna und der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (Grundwasservorräte und Überschwemmungsrisiken) dieses Bauvorhaben und die damit einhergehende Bodenversiegelung hätte, möchte ich meine Bedenken zu den Plänen äußern. Ich bitte Sie sich vorrangig dafür einzusetzen, dass in Zeuthen neue Wohnräume durch Aus- und Umbau schon bestehender Gebäude entwickelt und die Installation von Photovoltaikanlagen auf vorhandenen Dachflächen vorangetrieben werden.

Mit freundlichen Grüßen;

Von:
Gesendet: Donnerstag, 2. Juni 2022 10:43
An:
Betreff: WG: Stellungnahme Bebauungsplan Zeuthener Winkel

Amt für Bauen und Ortsentwicklung
Hochbau/Bauleitplanung



Gemeinde Zeuthen
Wald. Wasser. Leben.

Gemeinde Zeuthen
Schillerstraße 57
15738 Zeuthen

Tel.: 033762-753-565
Fax: 033762-753-562
eMail: lange@zeuthen.de
Web: www.zeuthen.de

Von:
Gesendet: Donnerstag, 2. Juni 2022 09:05
An:
Betreff: Stellungnahme Bebauungsplan Zeuthener Winkel

Guten Morgen,
ich stimme dem Bebauungsplan "Zeuthener Winkel" zu. Ich würde es begrüßen, wenn auf der Fläche für soziale Projekte einem freien Schulträger die Erlaubnis für den Bau einer Schule erteilt wird.

Mit freundlichen Grüßen

--
Handwritten signature

15738 Zeuthen
Telefon

☺
I.

E-Mail: lange@zeuthen.de
Web: www.zeuthen.de

Von: [unreadable]
Gesendet: M [unreadable]
An: [unreadable] nks
Betreff: WG: Stellungnahme B-Plan 115-3

Amt für Bauen und Ortsentwicklung
Hochbau/Bauleitplanung



Gemeinde Zeuthen
Wald. Wasser. Leben.

Gemeinde Zeuthen
Schillerstraße 57
15738 Zeuthen
T [unreadable]
Fax [unreadable]
eMail: [unreadable]
Web: www.zeuthen.de

Von: [unreadable]
Gesendet: Sonntag, 29. Mai 2022 17:44
An: [unreadable]@ze [unreadable]
Betreff: Stellungnahme B-Plan 115-3

Sehr geehrte Frau

ich bin Schülerin des Humboldt-Gymnasiums in Eichwalde, wohne aber in Zeuthen. Ich möchte mich in dieser E-Mail zu dem vorliegenden Bebauungsplan Zeuthener Winkel Mitte äußern.

Die noch unbebaute Fläche soll größtenteils für neuen Wohnraum genutzt werden und nur zum kleinen Teil für die Gemeindevnutzung. Ich möchte jedoch nicht noch ein weiteres eintöniges Wohngebiet haben, welches die Natur weiter zurück drängt.

Stattdessen spreche ich mich dafür aus, die Fläche für die Freizeitgestaltung von Jugendlichen zu nutzen. Inzwischen gibt es einige Vorschläge, wie das Aussehen könnte. Zum Beispiel hat Oliver Brandt, Schüler der Paul-Dessau-Gesamtschule, eine Facharbeit über einen möglichen Skatepark im Zeuthener Winkel geschrieben. Das zeigt auch das Interesse bei der Jugend besteht, sich zu beteiligen. Außerdem wird oft beklagt, dass wir uns auf Spielplätzen oder ähnlichen Orten aufhalten zum Ärger der Erwachsenen. Leider gibt es aber keine anderen Orte, an denen wir uns treffen und zusammen abhängen können, ohne jemanden in die Quere zu kommen. Ich bitte darum die genannten Punkte in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

15738 Zeuthen

Gemeindeverwaltung Zeuthen
Amt für Ortsentwicklung und Bauen
Schillerstraße 1
15738 Zeuthen

laufende Nr.		R
	EINGEGANGEN	
	30. Mai 2022	
Z. U. A.		0
WV	Gemeinde Zeuthen	RP
Kopie an:		X 80

Zeuthen, 18.05.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplan Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ möchten wir folgende Bedenken vorbringen:

Es sind erhebliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen betreffen das Schutzgut Boden, dessen Funktion durch die zulässige Mehrversiegelung eingeschränkt wird, sowie das Schutzgut Biotope, da 60 Bäume gefällt werden müssen. Der Lebensraum diverser Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechsen, Amphibien etc. wird vernichtet. Wir haben hier bestandsbedrohte Arten wie Baumpieper, Feldlerche und Graureiher. Feldlerchen gelten als gefährdet, Graureiher und Baumpieper stehen auf der Vorwarnliste – und dennoch soll gebaut werden? Im Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan sind nicht alle vorhandenen Arten – wie Biber und Fasane aufgeführt. Und sind Rehe, die ihre Kitze gerne in der Heide verstecken nicht erwähnenswert?

Es ist äußerst erschreckend, dass so viel Grünfläche vernichtet werden soll für noch ein Mammut-Bauvorhaben, von denen es schon viel zu viele in der Region gibt. Es sollte auf jeden Fall die Größenordnung des Bauvorhabens überdacht werden.

Wir widersprechen der Änderung des Bebauungsplans was den Wegfall des Rad-/Wanderwegs unmittelbar anschließend an die Rückseite unseres Grundstücks betrifft. Laut neuem Bebauungsplan soll nunmehr direkt das Nachbargrundstück angrenzen, damit sind wir nicht einverstanden.

Ferner sind wir nicht mit der Planung von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 3 Vollgeschossen einverstanden, das passt nicht zum Zeuthener Winkel Nord und Süd.

Warum wird eine Photovoltaik-Anlage geplant und in Kauf genommen, dass auch hier Lebensraum für Tiere verloren geht und Zauneidechsen umgesiedelt werden müssen?

Unsere Bedenken sollten bei der Abwägung im Gemeinderat zur Sprache kommen und sachlich diskutiert und bewertet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

WG: Bebauungsplanung Zeuthener Winkel Mitte - Stellungnahme

Amt für Bauen und Ortsentwicklung
Hochbau/Bauleitplanung



Gemeinde Zeuthen
Wald. Wasser. Leben.

Gemeinde Zeuthen
Schillerstraße 57
15738 Zeuthen
Tel.
Fax: 0 56 31 11 11
eMail: gemeinde@zeuthen.de
Web: www.zeuthen.de

Von:
Gesendet: Dienstag, 17. Mai 2022 21:33
An: Gemeinde Zeuthen <gemeinde@zeuthen.de>
Cc:
Betreff: Bebauungsplanung Zeuthener Winkel Mitte - Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich beziehe mich auf die geplante Bebauung des Zeuthener Winkels und der ehemaligen Deponie.

1. Unsere Familie wohnt seit vielen Jahrzehnten in der Wiesenstraße, welche sich ja in unmittelbarer Nähe des Zeuthener Winkels befindet. Mit unseren drei Kindern und nunmehr auch Enkelkindern nutzen wir - wie auch die meisten der in dieser Gegend lebenden Bürger - dieses letzte naturbelassene Gebiet um spazieren zu gehen, Tiere zu beobachten und Pflanzenkunde zu betreiben - kurz - sich von Lärm, Verkehr und Stress der Stadt zu erholen.

WARUM muss diese natürliche Idylle nun zerstört werden?
WOHIN sollen die (teilweise seltenen) Tiere flüchten?

2. Unsere Tochter sucht für ihre beiden Kinder (Zwillinge) dringend Kitaplätze bzw. eine alternative Betreuungsmöglichkeit. Durch die geplante intensive Bebauung mit Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern wird es noch mehr junge Familien mit Kindern geben, sodass sich die Betreuungs- und Schulsituation weiter verschärfen wird!
Daran ändert dann auch der Grundschulneubau nichts!

3. Die Infrastruktur ist bereits jetzt am Limit!
Wer dies bestreitet, sollte sich einfach mal über die Gleise bewegen wollen.

4. Durch immer mehr Menschen entsteht eine immer höhere Klimabelastung in unserem Raum!

WARUM muss unsere Gemeinde die gleichen Bebauungsfehler wie andere Gemeinden machen

und grüne Erholungsflächen Beton opfern?
WAS wird aus unserer angeblich so "grünen" Gemeinde Zeuthen?

WARUM geht in Zeuthen Bewohner**quantität** vor Lebens**qualität** für die Einwohner?

WER hat den wirklichen Nutzen davon??
Die eingesessenen Einwohner und Einwohnerinnen wohl kaum!!

WER profitiert tatsächlich von dieser Entscheidung??
Der Investor auf jeden Fall!!

Leider scheinen Entscheidungen in unserer Gemeinde vollkommen an den Wünschen und Interessen der Bürgerinnen und Bürger vorbei getroffen zu werden.

Mit unzufriedenen Grüßen

Von: [unleserlich]
Gesendet: 01. Juni 2022 10:38
An: [unleserlich]
Betreff: WG: Bebauungsplan Zeuthener Winkel

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [unleserlich]
Gesendet: Mittwoch, 1. Juni 2022 15:35
An: Gemeinde Zeuthen <gemeinde@zeuthen.de>
Betreff: Bebauungsplan Zeuthener Winkel

An Hochbau/Bauleitplanung

Eine Bebauung mit voller Erschließung und Oberflächenversiegelung nach den Plänen für den Zeuthener Winkel sehe ich für sehr bedenklich!

Begründung:

Es fehlen schon jetzt für die heutigen Wetterereignisse ausreichend Versickerungsflächen. Es werden weitere Blühwiesen vernichtet und damit das Bienensterben und evtl andere Arten vorangetrieben. Freie grüne Flächen für Erholung und Aktivitäten im Freien für alle Menschen, hauptsächlich Kinder, werden noch mehr reduziert. Die Infrastruktur Zeuthens gibt einen so großen weiteren Zuzug von Menschen gar nicht mehr her, der Autoverkehr wird langfristig ohne die aktuellen Bahnquerungen total zusammenbrechen. Kitas und Schulen reichen schon jetzt nicht, siehe ewige Planung der 2. Grundschule, wie sollen da weitere Bedarfe umgesetzt werden?

Ich bin selbst 2011 von Schulzendorf nach Zeuthen zugezogen. Allerdings habe ich ein bestehendes altes Grundstück erworben und nicht neu gebaut.

Eine Fläche, wie den Ritterschlag in Schulzendorf, wünscht sich niemand. Das ist ein absolutes Horrorbeispiel eines Wohngebietes für unsere Region und passt einfach nicht hierher!

Ich bitte meine Bedenken innerhalb der möglichen Einspruchsfrist zu berücksichtigen und an die entsprechende Stelle weiter zu leiten.

Von: [redacted]
Gesendet: [redacted]
An: [redacted]
Betreff: WG: Zeuthener Winkel Bebauungsplan

Mit freundlichen Grüßen

Amt für Bauen und Ortsentwicklung
Hochbau/Bauleitplanung



Gemeinde Zeuthen
Wald. Wasser. Leben.

Gemeinde Zeuthen
Schillerstraße 57
15738 Zeuthen
Tel.: 033 62 75 11
Fax
eMail:
Web: www.zeuthen.de

Von: [redacted]
Gesendet: Donnerstag, 2. Juni 2022 17:51
An: La [redacted]
Betreff: Zeuthener Winkel Bebauungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich, als Zeuthener Einwohner, zum o.g. Thema Einfluss nehmen und spreche mich für eine weitere Bebauung des Zeuthener Winkels aus. In diesem Zusammenhang möchte ich unbedingt auf die Bereitstellung einer Fläche zum Bau einer Schule, auch in freier Trägerschaft, hinweisen.

Mit freundlichen Grüßen

15738 Zeuthen

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

WG: ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG FÜR DIE AUFSTELLUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 115-3 "ZEUTHENER WINKEL MITTE"

Von:
Gesendet: Montag, 6. Juni 2022 19:27
An: Gemeinde Zeuthen
Betreff: ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 115-3 "ZEUTHENER WINKEL MITTE"

Sehr geehrte Damen und Herren,
im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung für die Aufstellung des
Bebauungsplans Nr. 115-3 nehme ich wie folgt Stellung.

Die Wiesenlandschaft des Zeuthener Winkels bietet in ihren noch nicht bebauten Teilen ein wertvolles Erholungsgebiet mit einem Freiraum wie er wohl einzigartig im „grünen Gürtel“ Berlins ist. Der Horizont wird durch den Waldrand begrenzt und bietet somit Momente des Durchatmens und Abschaltens für alle Bürgerinnen und Bürger die hier wandern, Sport treiben und verweilen wollen. Darüber hinaus bietet der Zeuthener Winkel einen wertvollen Lebensraum für bedrohte Pflanzen und Tiere. Seltene Vogelarten wie die Dorngrasmücke und das Schwarzkelchen sind hier (noch) heimisch. Dazu landschaftsprägende Arten wie die Goldammer und die Feldlerche (inzwischen bedroht). Einen Lebensraum für Reptilien und Amphibien bietet der Flutgraben (-> siehe NABU Bestandseinbruch Amphibien Brandenburg). Die Verbindung, Flutgraben, Wiese und Wald erzeugt Ruhe und ein harmonisches Landschaftsbild. Solche Ästhetiken sind durchaus Argumente, um für einen nachhaltigen Zuzug zu werben. Viele Einwohnerinnen und Einwohner aus Zeuthen und Umgebung sind im Zeuthener Winkel immer wieder anzutreffen. Sie sind es auch, die diese Landschaft schätzen gelernt haben und nicht mehr missen wollen.

Die nordöstlich der Baustraße gelegenen Hügel einer Erdaufschüttung sind teilweise bewaldet (CO₂- Speicher). Jugendliche Fahrradfahrer nutzen die Hügel im Rahmen sportlicher Aktivitäten/ Freizeitgestaltung.

Durch die in dem vorliegenden Planentwurf skizzierte Bebauung würde das erholungsspendende Landschaftsbild verloren gehen. Die Möglichkeiten für die Erholung und Freizeitgestaltung in Zeuthen würden weiter eingeschränkt werden. Die geplanten Wohneinheiten würden über die Bebauung hinaus Stress für die umgebende Landschaft erzeugen. Somit wird nicht nur vor Ort in die Natur eingegriffen sondern auch weitläufig. Zeuthener Bürgerinnen und Bürger verlieren hier mehr als sie gewinnen. Zeuthen und Eichwalde würden letztendlich an Attraktivität für den, offensichtlich gewünschten, Zuzug verlieren.

Aus diesen Gründen unterbreite ich folgende Vorschläge:

- Deutliche Reduzierung der Bebauung und Erhalt des Wanderweges entlang der Alteichen. Keine Bebauung der Gebiete WA1, WA2 und WA3.
- Einhaltung eines Mindestabstandes der neuen Bebauung zum Flutgraben von 100 m.
- Ausweisung der Fläche WA9 für die Freizeitgestaltung (Sport, Spiel, Grünflächen)
- Planung der Solaranlage auf der ehemaligen Deponie unterer strenger Berücksichtigung der Anforderungen des Artenschutzes hinsichtlich der dort vorkommenden Zauneidechsen
- Als Ausgleichsmaßnahme sollte der unmittelbar anliegende Flutgraben im Hinblick auf seine ökologischen Selbstreinigungskräfte aufgewertet werden. Dafür sollte das enge Grabenbett in einer Länge von ca. 100 m aufgeweitet werden, so dass in diesem Bereich der Bewuchs mit Wasserpflanzen zugelassen werden kann, ohne die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers zu stark einzuschränken. Für die bessere Erlebbarkeit des Wassers sollte die Böschung in diesem Bereich abgeflacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

.....
.....
.....

15738 Zeuthen

Von:
Gesendet:
An:
Betreff: WG: Unser Zeuthener Winkel

Von:
Gesendet: Donnerstag, 2. Juni 2022 17:19
An: Gemeinde Zeuthen
Betreff: Unser Zeuthener Winkel

Unser Zeuthen - Bebauungsverlangen Zeuthener Winkel

Mit Traurigkeit sehe ich jede mir seit Kindheit bekannte Fläche dem Konsum unterliegend. Die Waldfläche auf der östlichen Seite der Bahn entlang der Seestraße ist total vernachlässigt und die westlich der Schillerstraße zur Abholzung freigegeben.

Nun soll wieder Freifläche verschwinden - im Zeuthener Winkel.

Ich bin dagegen !

Die stetig wachsende Konzentration der Menschen in Zeuthen benötigt zur Gesunderhaltung Erholungsraum; Freiflächen für Mensch und Tier.

Forderungen/Vorschläge:

- Erhalt der Wanderwege entlang des Flutgrabens sowie entlang der Alt-Eichen (Weg von Brücke zum Zeuthener Winkel)
- Erhalt von Wiesenflächen östlich und westlich des Grabens als Biotop für Kleinsttiere und Vögel
- Verbesserung des z. Z. wasserarmen Zustandes des Flutgrabens
- Anlegen bzw. Beibehalt von Sportflächen für Jugendliche, z.B. Rollschuh-, BMX-, Skaterbahn, Rodelbahn... Dafür scheint mir der Platz der ehemaligen Deponie, die m.E. rekultiviert genug sein müsse, am geeignetsten.
- Anlegen eines dringend benötigten Hundauslaufgebietes

Liebe Gemeinde, so sehr auch die Menschen z. Z. hierher drängen. Eines ist gewiss: Alle möchten ein lebenswertes Leben für Jung und im Alter auf Dauer. Dafür vorausschauend zu denken und zu handeln ist Ihre Aufgabe! Bitte erhalten Sie unsere Natur, bitte verbessern Sie diese zu unser aller Wohl.

Gemeindeverwaltung Zeuthen
Postanschrift
Schillerstraße 1
15738 Zeuthen

Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte"

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Mitarbeiter:innen der Gemeindeverwaltung Zeuthen,

vielen Dank für die Einräumung der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Zeuthener Winkel Mitte.

Wir sind selbst Bewohner des Zeuthener Winkels. Die Bebauung des Zeuthener Winkels Mitte ist ein notwendiger Schritt zur Zusammenführung der beiden Wohngebiete Nord und Süd. Wir befürworten die Bebauung des Zeuthener Winkels Mitte grundsätzlich, jedoch nicht in der aktuellen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115-3. Die Bebauung sollte nur, wie zunächst geplant westlich der Otto-Nagel-Allee zwischen dem Zeuthener Winkel Nord und Süd durchgeführt werden. Das vorgelegte Konzept der Einfamilienhäuser passt in den Charakter der Siedlung. Östlich der Otto-Nagel-Allee schließt die bisherige Reihe an Einfamilienhäusern von Süd bis Nord auf. Die Bebauung rund um die stillgelegte Baustraße lehnen wir bisher ab, um den bestehenden Siedlungscharakter zu erhalten und die Infrastruktur (Verkehr, Soziales (Kita, Grundschule weiterführende Schule)) nicht weiter zu überlasten.

Begründung:

Die stillgelegte Baustraße ist zu einem Freizeit- und Erholungsbereich für die Bewohner:innen Zeuthens geworden. Sie wird von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen zum Skaten, Fahrradfahren, Spazieren o. Ä. genutzt. Auch die kleine Hügellandschaft nordwestlich der Baustraße wird täglich von Kindern genutzt. Dieser schon etablierte erlebbare Raum des Gebietes sollte erhalten bleiben und ausgebaut werden. Der Spielplatz östlich der Baustraße könnte durch eine Vergrößerung und Anpassung durch z.B. einen Calisthenics Park, dazu beitragen, dass dieses Gebiet zentral im Zeuthener Winkel von Alt und Jung genutzt wird.

Als Mutter von drei Kindern kenne ich die soziale Infrastruktur Zeuthens. Die Kitas sind an ihren Kapazitätsgrenzen und die Grundschule hat die Grenzen ihrer Kapazität längst weit überschritten. Sie wurde dreizügig gebaut und wird ab dem nächsten Schuljahr zum 4. Mal fünfzügig laufen. Zuletzt wurde der WAT Raum abgebaut, d.h. Kinder können wichtige handwerkliche Fähigkeiten in dieser Schule nicht mehr erlernen. Die Kapazitäten der sozialen Infrastruktur lässt die Bebauung nach dem Bebauungsplan Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte" bisher nicht zu.

Auch die Verkehrsinfrastruktur im Zeuthener Winkel insgesamt ist dem Bebauungsvorhaben Nr. 115-3 nicht angepasst. Bisher ist es der Gemeinde innerhalb von 9 Jahren nicht gelungen Verkehrsinseln

zur Beruhigung des Verkehrs entlang der Otto-Nagel-Allee zu errichten. Die Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km wird hier sehr häufig von Autofahrer:innen überschritten.

Die verlängerte Otto-Nagel-Allee führt in einer Kurve über den Flutgraben. Hier ist die Verkehrssituation sehr eng und nicht geeignet für das Verkehrsaufkommen nach Durchführung des Bebauungsvorhaben Nr. 115-3. Ähnlich eng ist die Verkehrslage an der Kreuzung am Bahnübergang. Die Straßen sind bisher nicht für ein Verkehrsaufkommen mit einer Personensteigerung von bis zu 420 Einwohner:innen mehr ausgelegt. Hier müsste zuerst die Infrastruktur geschaffen und dann die Bebauung zugelassen werden.

Ein großes Argument des Bebauungsvorhaben Nr. 115-3 ist der fehlende Wohnraum in Zeuthen, dem stimmen wir zu. Für die Entwicklung der Gemeinde und für die Zufriedenheit ihrer hier schon wohnenden Bürger:innen, ist aber eine gemäßigte und vor allem der Infrastruktur angepassten Bebauung notwendig.

Ein Kompromiss könnte die in dieser Stellungnahme vorgeschlagene Verkleinerung der Bebauung und eine Überprüfung der Infrastruktur und Nachfrage nach 10- 15 Jahren sein, so dass dann erneut über eine Vergrößerung des Zeuthener Winkels entschieden werden kann.

Mit freundlichem Gruß

15738 Zeuthen

laufende Nr.		
	EINGEGANGEN	SA
	02. Juni 2022	Personal
		Fi
		BS
S.d.A.		OBK
WV	Gemeinde Zeuthen	RPA
Kopie an:		BO

Gemeinde Zeuthen
Amt für Bauen und Ortsentwicklung
Schillerstraße 1
15738 Zeuthen

Zeuthen, 01.06.2022

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 115-3 "ZEUTHENER WINKEL MITTE" - FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner im Zeuthener Winkel Nord haben wir folgende Anregungen und Einwendungen zum Bebauungsplan Nr. 115-3 in der aktuellen Form:

Entlang der aktuell stillgelegten Baustraße sollten keine 3-geschossigen Stadthäuser errichtet werden. Es bedarf zweifelsfrei bezahlbarer Wohnraum zur Miete in Zeuthen. Die hier angedachten Wohnungen unterliegen mit Sicherheit dem Markt und haben keine Preisbindung oder werden als sozialer Wohnraum angeboten. Es geht hier um reine Gewinnmaximierung zu Lasten der jetzigen Anwohner bezüglich der Zunahme des Verkehrs, weniger Grün und dergleichen mehr.

Auf der Gemeinbedarfsfläche befinden sich aktuell Hügel, die durch die Kinder und Jugendliche als BMX Strecke genutzt werden, Dies sollte unbedingt bleiben.

Kinder im Alter von 12 – 18 Jahre haben in Zeuthen hier ihren letzten Rückzugsort in Zeuthen, wo sie sich frei bewegen können, ohne ständig unter Aufsicht zu stehen. In Zeuthen entstehen Spielplätze für Kleinkinder und Erholungsorte für Senioren, doch die Jugendlichen werden überall vertrieben. Jugendclub und die Sportplätze sind in der Regel organisierter Betrieb, wo sich auch jugendliche Kinder zu festen Uhrzeiten treffen können. Doch was ist zu den Schließzeiten oder spontan am Wochenende? Der Zeuthener Winkel ist zu einem Magnet von Besuchern in der Freizeit und am Wochenende geworden.

Die Menschen gehen hier spazieren, Skaten und fahren Rad, lassen Drachen steigen und die Jugendlichen treffen sich auf der Strecke oder am Fluss.

Der neue Spielplatz ist aus unserer Sicht (wir haben 5 Kinder) am schlechtesten Ort geplant, den man sich aus Sicht der Siedlung denken kann. Auch hier wird die Gewinnmaximierungsabsicht des Investors sehr deutlich.

Der alte Spielplatz, welcher durch die VEWA errichtet wurde, sollte erweitert und ausgebaut werden. Zudem sollte an entsprechender Bepflanzung als Schattenspender gedacht werden.

Die jetzt geplante Fläche ist zwar groß. Doch sie liegt außerhalb der Siedlung an dann 2 befahrenen Straßen. Zudem steht dort die Sonne komplett darauf.

Die Kinder sind Teil der Siedlung und gehören integriert. Zudem fehlt es an einer grünen Fläche, wo zukünftig gebolzt und/oder Drachen steigen gelassen werden kann. Auch ein paar Bänke zum Verweilen wären aus Sicht von Jung und Alt sehr hilfreich.

Die geplanten Grünstreifen zwischen den jetzigen Anliegern an der Otto-Nagel-Allee und den neuen Anliegern an der jetzigen Baustraße sollten unbedingt in öffentlicher Hand bleiben.

Bezüglich der Bebauung auf der Seite des Flusses sollten unbedingt die über 50-jährigen Eichenbäume erhalten werden. Sie sind Teil dieser Siedlung. Zudem sollte der Zugang zum Fluss für Jedermann weiterhin leicht zugänglich sein.

Bei der Errichtung der Solaranlage muss zwingend darauf geachtet werden, dass das Regenwasser auf der Anlage nicht in die ehemalige Deponie eindringt. Es gibt sehr negative Beispiele in Deutschland, wo dies geschehen ist.

Wichtiger wäre es, wenn die Eigenheimbesitzer Solar auf Ihren Dächern zu Eigenversorgung errichten. Und es ist wichtig, dass genügend Parkplätze im Öffentlichen Raum entstehen. Die Eigentümer werden sicherlich alle 2 Parkplätze pro Einheit nachweisen müssen, doch das reicht heute schon nicht! Allein für den Besucherverkehr, die Handwerker und dergleichen sind es zu wenige Parkplätze.

Im Fazit wollen wir eine behutsame Schließung der Lücke im Zeuthener Winkel. Die aktuellen Pläne sind im Detail nur auf reine Gewinnmaximierung ausgelegt.

Auch wenn die Gemeinde aus ihrer Sicht eventuell auf die Kompensationszahlungen des Investors für den Sporthallenbau oder dergleichen angewiesen scheint, es gibt immer mehrere Lösungen! Die Bodenrichtwerte sind aktuell so hoch, dass die Gemeinde auch andere Grundstücke veräußern kann, um notwendige Investitionen tätigen zu können.

Bitte entwickeln Sie den Winkel zusammen mit den Anwohnern und lassen Sie uns auch dabei noch einige wenige Grünflächen bewahren.

Mit freundlichen Grüßen



Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

WG: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte"
- Stellungnahme

Betreff: WG: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte" - Stellungnahme

Von:
Gesendet: Freitag, 3. Juni 2022 15:01
An: Gemeinde Zeuthen
Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte" - Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr gerne möchte ich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte" äußern. Ich lebe seit 1998 in Zeuthen, bin bewusst mit meiner Familie aus der Großstadt in diese grüne Gemeinde gezogen. In den folgenden Jahren habe ich die Bebauung des Zeuthener Winkels Nord und Süd erlebt. Wir haben uns damals gegen ein Grundstück auf der „grünen Wiese“ entschieden, das wir uns hätten leisten können und sind lieber weiterhin Mieter im bestehenden Gemeindegebiet geblieben.

Warum bin ich gegen diesen Bebauungsplan?

Der heutige Zeuthener Winkel ist ein Naherholungsgebiet, das täglich von vielen Menschen besucht wird. Auch wenn westlich des Flutgrabens die Wiesen (noch) bestehen bleiben, ist es natürlich ein Unterschied, ob gegenüber Häuser stehen oder der Blick ins Grüne schweift. Die alten, riesigen Eichen müssen unbedingt erhalten bleiben! Das ist erlebbare Natur in unserer Gemeinde. Ich bin natürlich Laie und habe kein Hintergrundwissen, aber ich kann mir nicht vorstellen, dass die alte Wassertrasse genau an der gleichen Stelle erneuert werden muss. Dann müssten alle Bäume gefällt werden, was für den Investor sicher genehm wäre. Eine neue Wassertrasse kann man nicht ein paar Meter verlegen und die alte im Bereich der Bäume stilllegen?

Bis vor Kurzem wurde auf der Homepage der Gemeinde mit einem Foto der Wiesen (noch ohne ZW Süd) Werbung gemacht. Slogan: Wald, Wasser, Wiesen. Was machen wir daraus? Ende der 1990er Jahre wurde der ZW Mitte geplant, inzwischen wissen wir doch vom Klimawandel und wie wichtig Frischluftschneisen sind. Und jetzt soll noch mehr Fläche als damals geplant, bebaut werden?

Der geplante Erholungspark ist für mich ein großer Kritikpunkt. Müssen wir alles bearbeiten, planen, abnen, designen? Kann Natur nicht einfach Natur sein? Das Gebiet der alten Kläranlage ist heute ein Rückzugsgebiet für allerlei Tiere. Wo sollen Rehe, Wildschweine, Füchse, Hasen, Fasane hin? Ein Erholungspark mag in einer Großstadt gut aufgehoben sein. Hier leben wir in der NATUR!

Mit dieser Bebauung würden viele Menschen nach Zeuthen ziehen, dessen Infrastruktur bereits heute nicht mehr ausreicht. In Zeuthen wird überall bereits gebaut, Einfamilienhäuser, aber auch Mehrfamilienhäuser (H-H-Straße, NP Markt Forstallee). Es werden schon viele weitere Menschen hierherziehen. Dazu kommt, dass viele alte Menschen hier wohnen, in wenigen Jahren werden in diese Häuser wieder Familien einziehen. Es gibt heute schon zu wenige Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten, Straßen (Tunnel???), Ärzte. Selbst für einen Wartungsvertrag muss man auf Heizungsfirmen in weiter Entfernung ausweichen. Und wie sieht dann die weitere Entwicklung aus? Welche Flächen hat die Gemeinde für weitere Schulen, Kitas usw.? Werden dann weitere Waldflächen gerodet oder sind dann die restlichen Wiesen dran? Ein weiteres, großes Wohngebiet würde die Lebensqualität jetzt und für die Zukunft erheblich mindern. Und es würde das Bild der Gemeinde völlig verändern. Ja, Wohnraum ist Mangelware, vor allem aber bezahlbarer Wohnraum, der hier wohl kaum entsteht.

Ich finde es nicht unredlich, wenn Gemeindevertreter sich umentscheiden. Vielleicht gab es Gespräche mit Bürgern, vielleicht hatte man manches nicht bedacht. Unredlich empfinde ich, dass diese erste Abstimmung in der GVT (ebenso für den Edeka Markt in Miersdorf auf der Wiese) durchgeführt wurde und **danach** von den Bürgern ein Leitbild für Zeuthen erarbeitet werden „darf“. Erst Fakten schaffen und dann sind wir ganz demokratisch. Vielen Dank dafür!

Rechtlich mag hier alles seine Richtigkeit haben. Ich habe diese Stellungnahme lange aufgeschoben, in der Hoffnung, meine Emotionen besser im Griff zu haben. Ich fürchte, es hat nichts genutzt.

Mit hoffnungsvollen Grüßen