

## Niederschrift

### Sitzung des Ausschusses für Ortsentwicklung und Infrastruktur der Gemeinde Zeuthen

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, 29.11.2022
<b>Ort:</b>	Hybridsitzung im Mehrzweckraum des Sport- und Kulturzentrums, Schulstraße 4, 15738 Zeuthen
<b>Sitzungsbeginn:</b>	19:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	22:15 Uhr

---

#### Anwesenheit

##### **Bürgermeister**

Herr Sven Herzberger - Bürgermeister

##### **Ausschussvorsitz**

Herr Jörgen Hassler - SPD/ChW

##### **Gemeindevertreter**

Frau Gabriele Figge - CDU

ab 22.00 Uhr Vertretung Hr. Wolter

Herr Dieter Karczewski - BfZ

Herr Andreas Krahn - FDP

Frau Sonja Pansegrau - DIE LINKE

Herr Jonas Reif - B'90/Grüne

Herr Michael Wolter - CDU

bis 22.00 Uhr

##### **Sachkundige Einwohner**

Herr Uwe Bruns - B'90/Grüne

Herr Thomas Hagedorn - FDP

Herr Marek Neumann - DIE LINKE

Herr Michael Schulz - BfZ

Frau Beate Tetzlaff - SPD/ChW

entschuldigt

Herr Marco Wiegand - CDU

entschuldigt

##### **Baum- und Naturschutzbeirat**

Herr Ulrich Miekley -

nicht anwesend

Herr Axel Mieritz -

entschuldigt

##### **Seniorenbeirat**

Herr Wolfgang Laute -

nicht anwesend

##### **Verwaltung**

Frau Silke Lange -

Frau Christine Urban -

##### **Protokoll**

Frau Nancy Dagge -

##### **Gäste**

Herr Jesús Comesaña M. -

Herr Sascha Göx -

Herr Hillmann -

Herr Hirschfelder -

Herr Dr. René und Bernd Knöchel -

nicht anwesend

Frau Lisnenko -

Herr Konstantin Voigt -

Frau Jacqueline Volk -

## Niederschrift

### **öffentlicher Teil:**

#### **1. Eröffnung und Bestätigung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung und Feststellung der Beschlussfähigkeit sowie Bestätigung der Tagesordnung**

Der Vorsitzende Herr Hassler eröffnet die Sitzung und stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung und die Beschlussfähigkeit fest. Zu Beginn der Sitzung sind 6 Mitglieder anwesend.

Herr Hassler nimmt den Beschluss - Aufhebung Aufstellungsbeschluss „Fontaneallee 27“ - als neuen TOP 10 in die Tagesordnung auf. Die Abstimmung hierzu erfolgt einstimmig.

Bestätigung der Tagesordnung mit der Änderung:

#### **Abstimmungsergebnis:**

Mitglieder	anwesend	ja	nein	enthalten	ausgeschlossen <sup>1)</sup>
6	6	6	0	0	0

<sup>1)</sup>Verfahrensvermerk: Ausschluss von der Beratung und Abstimmung aufgrund des § 22 BbgKVerf

#### **2. Entscheidung über Einwendungen zur Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung am 04.10.2022**

keine Einwendungen

#### **3. Entscheidung über Einwendungen zur Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung am 20.10.2022**

keine Einwendungen

#### **4. Einwohnerfragestunde**

keine Anfragen

#### **5. Anfragen der Mitglieder der Gemeindevertretung**

Frau Pansegrau bittet um bessere Ausleuchtung bzw. Markierung in den schwierigen Kreuzungsbereichen, hier sollten zu mindestens kurzfristig reagiert werden.

Hier antworten Herr Herzberger und Frau Urban: auf Grund der besprochen Stromsparmaßnahmen wurden hier keine weiteren Schritte eingeleitet, es liegt kein konkreter Arbeitsauftrag vor. Für die Forstallee finden Gespräche mit dem Landesbetrieb und dem Straßenverkehrsamt statt. Hier mangelt es an den Kapazitäten der Planer.

Herr Hassler bittet Frau Pansegrau ihre Anfragen zur Prüfung durch die Verwaltung schriftlich zu formulieren. Herr Reif schlägt eine Begehung vor Ort vor, um eine schnelle Lösung herbei zu führen und die Situation zu verbessern. Hierzu soll von der Verwaltung ein entsprechender Termin vorgeschlagen werden.

#### **6. Informationen zum Stand des BP 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte" Vorlage: IV-066/2022**

Der geänderte Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan wird an Hand einer Präsentation vom Planungsbüro MKS und HiBu-Plan vorgestellt, für Fragen steht im Anschluss Herr Comesaña von der BBF Projekt GmbH zur Verfügung.

Die Änderung und Anpassung des B-Plan erfolgte auf Grundlage der Hinweise und Anregungen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung / Auslegung. Nach fachlicher Prüfung wurden die Anregungen in den Planentwurf und die dazugehörige Begründung eingearbeitet.

Herr Hassler weist daraufhin, dass die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung nicht bekannt gemacht wurden. Diese Übersicht soll noch zur Verfügung gestellt werden.

Herr Reif schlägt ein reduziertes B-Plan-Gebiet inkl. Flächentausch der Gemeinde / Investor vor. Die Vorteile stellt er wie folgt und in einer Präsentation dar:

- Bebaubarkeit variabler
- Intensität möglicher Bebauung höher
- größere Fläche für Soziales
- es wird weniger Natur zerstört
- es werden weniger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig
- potentielle Tauschflächen werden benannt

Es wird kritisiert, dass diese Vorschläge in Vorbereitung zur Sitzung nicht zur Verfügung standen. Es folgt eine rege Diskussion.

Herr Hassler bitte um Einarbeitung der neuen Anregungen und Auswertung der frühzeitigen Beteiligung.

Herr Comesaña versichert, dass alle Anregungen und Hinweise umgesetzt wurden. Die Bebauung wurde erheblich reduziert und die Geschossigkeit von drei auf zwei verändert. Es wird mehr Grünfläche geschaffen und die Eichen werden bis auf eine erhalten. Dem Aufstellungsbeschluss und auch dem 1. Vorentwurf wurden mehrheitlich zugestimmt. Die Ziele der Bebauung wurden in Absprache mit den Gemeindevertretern und der Verwaltung aufgestellt. Die der frühzeitigen Beteiligung Auswertung wird den Ausschussmitgliedern und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

Die Präsentation soll im Anschluss an die Sitzung zur Verfügung gestellt werden.

Für eine Information in der GVT am 06.12.2022, hält der Bürgermeister vorab Rücksprache mit dem Vorsitzenden der GVT und dem Vorhabenträger.

**7. Billigung des Vorentwurfes und die frühzeitige Beteiligung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 142 "Dorfstraße 8-11" sowie die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren  
Vorlage: BV-077/2022**

Der Entwurf für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt vor. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger\*innen und der Träger öffentlicher Belange soll durchgeführt werden. Herr Voigt - NOVA Miersdorf GmbH & Co. KG – und Herr Göx – Göx Architekten - stellen an Hand einer Präsentation den B-Plan und den Vorhaben- und Erschließungsplan vor. Die Präsentation liegt den Ausschussmitgliedern vor.

Weiterhin wird der geplante Infrastrukturausgleich vorgestellt:

- Sanierung des Bestandsgebäude der Ortschronisten
- Wegeführung und Herstellung einer Fußgängerbrücke Richtung Ebereschenring
- Wegeführung in Richtung des geplanten Fußballplatzes

Frau Pansegrau und Herr Bruns widersprechen dem Beschlussvorschlag, hier wird die letzte Grünfläche der Bebauung geopfert und das Gebäude passt nicht in das Ortsbild. Es entsteht eine hohe Verkehrsbelastung durch Lieferverkehr und Zuzug. Der Standort wird als nicht ideal eingestuft.

Herr Wolter verweist auf die Notwendigkeit einer Einkaufsmöglichkeit in Miersdorf und findet den vorgeschlagenen Infrastrukturausgleich in Form der Sanierung des Gebäudes Dorfstraße 8 fragwürdig.

Herr Hassler verweist auf die hohe Verkehrsintensität und dass der Standort nicht ideal gewählt wurde. Er empfindet die Baumasse von ca. 30 000 cbm als zu groß, ebenso die Dreigeschossigkeit.

Herr Reif stellt an Hand einer eigenen Präsentation seine Änderungsvorschläge vor:

- Reduzierung der Fläche für die Außenstellplätze  
Ein Meinungsbild wird abgefragt: 2x ja 4x enthalten
- Geschosshöhe reduzieren (50% 3-geschossig / 50% 2-geschossig)  
Ein Meinungsbild wird abgefragt: 4x ja 2x enthalten

Eine Fortführung des Einzelhandels am bisherigen Standort ist langfristig nicht möglich.

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Zeuthen beschließt, dass die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 142 und der 5. Änderung des FNP frühzeitig am Verfahren beteiligt werden.

**Abstimmungsergebnis empfohlen für die GVT:**

Mitglieder	anwesend	ja	nein	enthalten	ausgeschlossen <sup>1)</sup>
6	6	3	2	1	0

<sup>1)</sup>Verfahrensvermerk: Ausschluss von der Beratung und Abstimmung aufgrund des § 22 BbgKVerf

## 8. Radweg L 402; Abschluss Vereinbarung LS Vorlage: BV-076/2022

Frau Urban stellt die Beschlussvorlage vor. Da der Landesbetrieb den Radweg an der L 402 mit untergeordnetem Bedarf eingestuft hat, haben sich die Gemeinden Zeuthen und Schulzendorf gemeinsam entschlossen den Bedarf auszuführen. Die Planung und der Bau wird durch die Gemeinden übernommen. Die Kosten werden mit 80% Fördermitteln vom Landkreis unterstützt.

Herr Bruns, stellt seine Fragen. Es fehlt die Anlage 2 der Vereinbarung und damit der genaue Verlauf des Radweges. Wo beginnt der Radweg ? Wie breit ist die Baubreite ? Wie viele Bäume müssen gerodet werden und welche Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden getroffen ?

Die Anlage 2 wird nachgereicht. Ein Vorentwurf mit verschiedenen Varianten wurde bereits besprochen die genauen Details werden im weiteren Verlauf vorgestellt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beauftragt den Bürgermeister, die Vereinbarung mit dem LS zu unterzeichnen.

### **Abstimmungsergebnis empfohlen für die GVT:**

Mitglieder	anwesend	ja	nein	enthalten	ausgeschlossen <sup>*)</sup>
6	6	6	0	0	0

<sup>\*)</sup>Verfahrensvermerk: Ausschluss von der Beratung und Abstimmung aufgrund des § 22 BbgKVerf

## 9. Ausweisung Landschaftsschutzgebiet "Heideberg und Zeuthener Winkel Süd" Vorlage: BV-064/2022

Herr Reif stellt seine geänderte Beschlussvorlage vor. Der Beschlussvorschlag wurde in der Sitzung des Unterausschusses am 13.10.2022 besprochen und entsprechend angepasst. In einer Grafik stellt er das Gebiet dar, welches laut Flächennutzungsplan als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden soll und schlägt gleichzeitig potenzielle Erweiterungsflächen bzw. Ausgleichsflächen für die Bebauung vor.

Herr Krahn weist daraufhin, dass mit der Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet zukünftig alle weiteren Möglichkeiten zur Nutzung verhindert werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beauftragt den Bürgermeister, sich sowohl bei den zuständigen Stellen im Land Brandenburg als auch im Landkreis Dahme-Spreewald dafür einzusetzen, dass entsprechend des gültigen Flächennutzungsplans (FNP) ein Landschaftsschutzgebiet „Heideberg und Zeuthener Winkel Süd“ ausgewiesen wird (entsprechend der Markierung im Flächennutzungsplan sowie Erläuterungsbericht FNP Seite 51f, dort bezeichnet als geplantes LSG „Heideberg und Eichengrund“, 87ha).

Die Gemeindevertretung soll regelmäßig über den weiteren Prozess informiert werden.

Im Rahmen eines Ausweisungsverfahrens soll zudem geprüft werden, ob weitere Offenlandflächen im Zeuthener Winkel östlich bis zur Bahntrasse sowie Waldflächen südlich des Zeuthener Winkels in das Landschaftsschutzgebiet integriert werden können. Die potenzielle Ausgleichsfläche für die Bebauung Zeuthener Winkel könnte zu einem späteren Zeitpunkt in das Landschaftsschutzgebiet integriert werden.

### **Abstimmungsergebnis nicht empfohlen für die GVT :**

Mitglieder	anwesend	ja	nein	enthalten	ausgeschlossen <sup>*)</sup>
6	6	3	3	0	0

<sup>\*)</sup>Verfahrensvermerk: Ausschluss von der Beratung und Abstimmung aufgrund des § 22 BbgKVerf

## 10. Aufhebung Aufstellungsbeschluss „Fontaneallee 27“ Vorlage: BV-082/2022

Herr Hassler stellt die Beschlussvorlage vor:

Grundlage des ursprünglichen Beschlusses war die Ergänzung der bestehenden Hotelanlage. Die Nutzung des Standorts „Seehotel Zeuthen“ wurde durch den Betreiber selbst aufgegeben. Der Eigentümer wird entgegen baurechtlicher Vorschriften, baulich tätig. Es wurden, ohne ein Vorliegen der erforderlichen baurechtlichen Voraussetzungen, nachweislich Rodungen vorgenommen und das Ge-

lände bauvorbereitend geplant. Auf Grund der Nutzungsänderung durch den Eigentümer soll die Beschlussvorlage BV-043/2020 aufgehoben werden.

Herr Herzberger merkt an, dass der Vorhabenträger vorab informiert und gehört werden sollte. Eine rechtliche Prüfung ist bisher nicht erfolgt.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Beschluss der Gemeindevertretung Zeuthen vom 23.06.2020 Nr. BV-043/2020 zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 141 „Fontaneallee 27“ wird aufgehoben.

### **Abstimmungsergebnis empfohlen für die GVT:**

Mitglieder	anwesend	ja	nein	enthalten	ausgeschlossen <sup>*)</sup>
6	6	4	1	1	0

<sup>\*)</sup>Verfahrensvermerk: Ausschluss von der Beratung und Abstimmung aufgrund des § 22 BbgKVerf

### **11 . Sonstiges**

Herr Reif stellt seine Anfragen, Frau Urban beantwortet diese:

Der Bedarf für barrierefreie Querungen von Kreuzungen im Rahmen der Straßen- / Gehwegsanierung sollte realisiert werden und eine Priorisierung erfolgen.

→ die Ausschreibung läuft und eine Priorisierung ist erfolgt

Findet ein Verkehrsaudit an der Kreuzung Forstweg / Bahnstraße statt ?

→ hier wird auf freie Kapazitäten des Auditors gewartet

Durch die Verlängerung der S8 nach Wildau, hat der Rückstau durch die Schrankenschließzeiten zugenommen. Hier muss eine Entspannung der Situation geschaffen werden.

→ derzeit ist keine Verbesserung der Situation realisierbar

Laut Lärmaktionsplan sollte das Tempo 30 ganztags in der Fontaneallee noch einmal besprochen werden.

→ hier sind Messungen erfolgt und eine Überschreitung der Grenzwerte wurden nicht festgestellt

Frau Figge wird auf Bitte von Herrn Wolter als Diskussionsteilnehmer hinzugefügt und soll Herrn Wolter auf Grund von Befangenheit im nicht öffentlichen Teil - BV-071/2022 - Nutzungsänderung Kastanienpassage - vertreten. Die Reihenfolge von TOP 14 und TOP 15 wird getauscht.

Jörgen Hassler  
Ausschussvorsitz

Nancy Dagge  
Schriftführung