

## Niederschrift

### Sitzung des Umweltausschusses der Gemeinde Zeuthen

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Donnerstag, 09.02.2023
<b>Ort:</b>	Hybridsitzung im Mehrzweckraum des Sport- und Kulturzentrums, Schulstraße 4, 15738 Zeuthen
<b>Sitzungsbeginn:</b>	19:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	22:00 Uhr

---

#### Anwesenheit

##### **Ausschussvorsitz**

Herr Jonas Reif - B'90/Grüne

##### **Gemeindevertreter**

Herr Dr. Jens Burgschweiger - SPD/ChW

Frau Gabriele Figge - CDU

Herr Heiko Fuchs - FDP

Herr Udo Itzeck - BfZ

Frau Sonja Pansegrau - DIE LINKE

##### **Sachkundige Einwohner**

Herr Jens Kamischke - BfZ

nicht anwesend

Herr Torsten Kampe - B'90/Grüne

nicht anwesend

Herr Sebastian Posselt - FDP

Herr Dirk Schulz - SPD/ChW

nicht anwesend

Herr Christian Selch - CDU

nicht anwesend

Herr Uwe Tegeler - DIE LINKE

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

Herr Uwe Bruns - B'90/Grüne

Herr Ulrich Miekley -

nicht anwesend

Herr Axel Mieritz -

##### **Verwaltung**

Frau Christine Urban -

##### **Protokoll**

Frau Nancy Dagge -

## Niederschrift

### öffentlicher Teil:

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

Der Vorsitzende des Ortsentwicklungsausschusses Herr Hassler eröffnet die gemeinsame Sitzung des OE, UA und FA. Der Vorsitzende des UA Herr Reif stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung und die Beschlussfähigkeit des UA fest. Zu Beginn der Sitzung sind 6 Mitglieder anwesend.

Bestätigung der Tagesordnung:

#### Abstimmungsergebnis:

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

#### 2. Einwohnerfragestunde

Frau Schindler bittet darum, zu dem geplanten Projekt eine Lärmschutzwand einzuplanen. Weiterhin weist sie daraufhin, dass laut Katasterkarte die Grundstücksgrenzen im Bebauungsplan nicht ordnungsgemäß eingezeichnet sind.

#### 3. Anfragen der Mitglieder der Gemeindevertretung

Frau Wehle äußert Ihren Unmut darüber, dass Ihre Fragen und Antworten zur BV-009/2023 nicht ebenfalls im ALLRIS hinterlegt wurden.

Herr Martens fragt, wer von der Verwaltung heute Abend anwesend ist.

→ anwesend sind: Frau Urban und Frau Silberborth (beide online)

#### 4. Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 142 "Dorfstraße 8-11" sowie die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren Vorlage: BV-009/2023

Der Ausschussvorsitzende des OE Herr Hassler ruft den TOP 4 auf und übergibt das Wort an Frau Urban. Frau Urban leitet den TOP 4 ein und übergibt an den Investor (NOVA Miersdorf GmbH & Co. KG). Dieser stellt an Hand einer Präsentation noch einmal die drei Varianten mit den gewünschten und eingearbeiteten Änderungen vor. Der geplante Infrastrukturausgleich bleibt bestehen.

Die Fragen der Ausschussmitglieder OE, UA und FA werden ausführlich beantwortet.

- spezifische Fachplanungen und Untersuchungen erfolgen im weiteren Verfahren
- ein Durchführungsvertrag besteht derzeit nicht, eine Absichtserklärung zum Bauvorhaben liegt vor
- eine Schallimmissionsprognose zum Lärmschutz wird durchgeführt und ggf. umgesetzt
- die Grundstücksgrenzen lt. Katasterkarte werden geprüft
- der Wegeplan in Bezug auf die Verkehrssicherheit wird überarbeitet
- Farbmuster für die Fassade können zur Verfügung gestellt werden
- eine anteilige Sozialbindung (WBS) für den entstehenden Wohnraum ist möglich
- das Objekt bleibt nach Fertigstellung nicht im Bestand der NOVA Miersdorf GmbH & Co. KG

Alle schriftlich gestellten Fragen wurden in Vorbereitung der Sitzung beantwortet und an alle Ausschussmitglieder per Mail übermittelt.

Herr Bogisch erhält das Wort:

- die Prüfung für eine Modernisierung am alten Standort ist erfolgt
- die Erweiterung der Verkaufsfläche ist nicht möglich
- eine Kaufoption besteht nicht
- die Verkaufsfläche ist auf Grund der Sortimentsvielfalt nicht mehr ausreichend
- benötigt werden ca. 1800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- die Laufzeit des Mietvertrages beträgt noch 3,5 Jahre

Herr Reif stellt den Änderungsantrag der Fraktion B´90/Die Grünen vor. Es erfolgt eine rege Diskussion unter den Ausschussmitgliedern. Im Ergebnis werden die Punkte A, C, D, F, G und H befürwortet. Zu Punkt A erfolgt eine Rücksprache mit dem Investor, ob die Reduzierung der Größe der Laderampe realisierbar ist.

Zu den Punkten B und E erfolgt eine Abfrage des Meinungsbildes mit folgendem Ergebnis:

**Meinungsbild zu Punkt B**

(... die festgesetzte Geschossflächenzahl beträgt 1,8 und Pkt. 1.4: Es sind maximal 2 Vollgeschosse gestattet. Beides ist in der Planzeichenerklärung zu übernehmen)

OE	2x ja	3x nein	1x enthalten
UA	2x ja	3x nein	1x enthalten
FA	2x ja	3x nein	1x enthalten

**Meinungsbild zu Punkt E**

(5.2 Die Anzahl der Parkplätze auf der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ wird auf 90 reduziert, davon mindestens 6 mit Elektrosäulen zu versehen. Alle weiteren pflichtigen (laut Stellplatzsatzung) und gewünschten Stellplätze sind in einer Tiefgarage vorzusehen.)

OE	2x ja	1x nein	3x enthalten
UA	2x ja	1x nein	3x enthalten
FA	2x ja	2x nein	2x enthalten

Der Änderungsantrag wird durch die Fraktion B´90/Die Grünen zur Gemeindevertretersitzung in aktualisierter Form eingereicht.

Der eingereichte Änderungsantrag lag der NOVA Miersdorf GmbH & Co. KG und auch den Amtsleitungen der Verwaltung im Vorfeld nicht vor.

Der TOP 4 wird unterbrochen und die Abstimmung des Beschlussvorschlages wird nach der Behandlung von TOP 5 und 6 durchgeführt.

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Zeuthen beschließt, dass die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des Vorentwurfs (Variante 3) 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>*)</sup>
6	6	3	2	1	0

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

**5. Natur- und Umweltauswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 142 "Dorfstraße 8-11"**

Der Ausschussvorsitzende des UA Herr Reif ruft den TOP 5 auf. Die Stellungnahme des NABU ist uneingeschränkt gültig und liegt allen Ausschussmitgliedern vor. Hier erfolgt die Bitte diese Stellungnahme zu würdigen.

Die Position des Baum-und Naturschutzbeirates, vertreten durch Herrn Bruns folgt:

- eine Betrachtung der gesamten Vegetationsperiode ist nicht vorhanden
- Auflistung der schützenswerten Arten fehlt
- keine Verbindung zwischen den einzelnen Grünflächen
- Achsen für den Wildwechsel schaffen

**6. Rahmenbedingungen für einen städtebaulichen Vertrag des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 142 "Dorfstraße 8-11"**

Der Ausschussvorsitzende des FA Herr Wolter ruft den TOP 6 auf. Die Eckpunkte des für einen städtebaulichen Vertrag sind den Ausschussmitgliedern bekannt. Weiterhin sollen folgende Punkte geprüft und aufgenommen werden:

- Infrastrukturausgleich – Heimatstube nicht sinnvoll
- Zuzug durch Wohnungsbau berechnen
- Infrastrukturausgleich in Bezug auf den Zuzug schaffen

- anteilig sozialen Wohnungsbau einplanen (Berechtigung über WBS)
- Bodenrichtwert (Bauerwartungsland) nicht realistisch
- Bodenrichtwert als Bauland ansetzen
- wirtschaftliche Vorteile durch Wertsteigerung des Grundstückes nach Bebauung
- Investor/Eigentümer soll Gewerbe in Zeuthen anmelden → Gewerbesteuer pflichtig

Der Vertrag soll zeitnah erarbeitet und die genannten Punkte berücksichtigen werden.

Herr Schult, sachkundiger Einwohner des Finanzausschusses, schlägt folgende Punkte als Beschlussvorschlag vor:

1. Im Kaufpreis sollen die sich zukünftig ergebenden Bodenrichtwerte zu Grunde gelegt werden, damit der Mehrwert der Gemeinde zu Gute kommt
2. Für den entstehenden Mehrwert des Investors, soll dieser eine Ausgleichsabgabe zahlen, die der Gemeinde frei zur Verfügung steht und zu einem späteren Zeitpunkt sinnvoll genutzt werden kann

Frau Wehle reicht diese Anträge in der nächsten Sitzung des Finanzausschusses schriftlich ein.  
Die Mitglieder des Finanzausschusses stimmen der Einreichung mit folgendem Ergebnis zu:  
5x ja / 1x enthalten

Nach Abschluss der Tagesordnungspunkte 5 und 6 wird zu Tagesordnungspunkt 4 zurückgekehrt.

Die Abstimmung zur BV-009/2023 wird durchgeführt. Das Ergebnis erscheint unter TOP 4

Die Ausschussmitglieder des OE, UA und FA stimmen nur über die Billigung der bevorzugte Variante 3 ab. Es wird keine weitere Empfehlung / Abstimmung zu den beiden anderen Varianten geben.

Sitzungsende 22.00 Uhr - TOP 7 und 8 entfallen auf Grund der Uhrzeit

Jonas Reif  
Ausschussvorsitz

Nancy Dagge  
Schriftführung