



Gemeinde Zeuthen

z.Hd. Bürgermeister, Amt für Bauen und Ortsentwicklung, Gemeindevertreter,
Ortsentwicklungsausschuss, Umweltausschuss

Schillerstraße 1
15738 Zeuthen

Zeuthen, den 04.12.2022

Kritische Bedenken zur geplanten Billigung des Vorentwurfs zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 142 "Dorfstraße 8-11" sowie zur 5. Änderung des FNP im Parallelverfahren (neuer EDEKA-Markt am Miersdorfer Anger)

Beschlussvorlage: BV-077/2022

Einreicher: Bürgermeister, Amt für Bauen und Ortsentwicklung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Herzberger, sehr geehrter Herr Schönecke, sehr geehrte Gemeindevertreter/innen, sehr geehrte Ausschussmitglieder,

mit großem Schrecken haben wir die beim letzten Ortsentwicklungsausschuss am 29.11.2022 vorgestellten und auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlichten aktuellen Unterlagen zum neuen EDEKA-Markt am Miersdorfer Dorfanger von der NOVA Miersdorf GmbH & Co. KG (Bauherr) zur Kenntnis genommen. Geplant sind im Geltungsbereich von 1,85 ha ortsuntypische 3 Vollgeschosse, plus Tiefgarage – 54 Stellplätze, eine 2-geschossige Wohnnutzung oberhalb des Supermarktes und Neuversiegelung für 132 Stellplätze im östlichen Teil des Grundstücks. Wir sehen die Dimension des geplanten Vorhabens im historischen Dorfkern, die fehlende Alternativenprüfung zu Optimierung / Ausbau des bereits langjährig funktionierenden EDEKA-Marktes (Dorfstraße 14) und drohende nächste Industriebrache aufgrund fehlender Konzeption zur Nachnutzung sehr kritisch.

Wir äußern uns daher bewusst frühzeitig außerhalb des formellen Beteiligungsverfahrens, im Einzelnen:

zu den rechtlichen Grundlagen / zum Verfahrensprozess:

Die Gemeinde hat am 22.06.2021 durch Beschluss der Gemeindevertretung die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes (kurz vBP) Nr. 142 unter Anwendung der Vorschriften des § 12 BauGB im Regelverfahren gefasst. Im Anschluss wurden etwa 18 Monate keine weiteren Informations- oder Beschlussgrundlagen mehr vorbereitet. Erst jüngst, am 29.11.22 wurde das Projekt im Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur wieder aufgenommen. Nun soll innerhalb nur einer

Geschäftskonto

Mittelbrandenburgische Sparkasse
in Potsdam

IBAN DE13 1605 0000 3672 0214
57

BIC WELADED1PMB

Naturschutzkonto

Mittelbrandenburgische Sparkasse
in Potsdam

IBAN DE22 1605 0000 3672 0213
92

BIC WELADED1PMB

Naturschutzbund Deutschland

(NABU) Regionalverband

„Dahmeland“ e.V.

Heidesee OT Prieros

Vereinsregister VR 5032 CB

Sitz des Amtsgerichtes Cottbus

Der NABU ist ein staatlich anerkannter Naturschutzverband (nach §63 BNatSchG)

und Partner von Birdlife International. Spenden und Beiträge sind steuerlich absetzbar.

Erbschaften und Vermächtnisse an den NABU sind steuerbefreit.

Woche der in vielen Punkten unzureichende Vorentwurf des B-Planes von den Gemeindevertretern gebilligt und das öffentliche Beteiligungsverfahren eingeleitet werden.

Der aktuell gültige FNP sieht eine deutlich kleinere Fläche zur Nutzung vor. Die massiven Wohnbauvorhaben basieren auch auf der Annahme, den FNP passend zu machen.

Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2a BauBG erforderlichen Angaben zu enthalten.

Wenn der Aufstellungsbeschluss zum vBP laut eigenem Bekunden der Gemeinde im Regelverfahren aufgestellt wurde, greift aus unserer Sicht der § 2 Absatz 4 des BauBG (Aufstellung der Bauleitpläne). Demzufolge hat eine Umweltprüfung (inkl. Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Prüfung) zu erfolgen, die im Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange zur Abwägung und rechtssicheren Festsetzung des B-Planes erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist also in der Abwägung zu berücksichtigen. Die im § 2 (4) BauGB weitergenannten Erleichterungen treffen aus unserer Sicht nicht zu, da sowohl das B-Planverfahren als auch das FNP-Verfahren nicht vorgezogen wurden, sondern erst jetzt begonnen werden.

Zu § 2a BauGB Ziffer 2 (Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht) bleibt zu bemerken, dass im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Gesetzbuch, die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dazulegen sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Diesen gesetzlichen Anforderungen entspricht bisher weder a) der Vorentwurf der Fa. LANDPLAN GmbH / Göx Architekten (2022) vom November 2022 noch b) die vermeintliche Biotoptypenkartierung und Potentialeinschätzung zur Fauna vom Planungsbüro Stadt Land Brehm (2022) von März 2022, die außerhalb der Vegetationsperiode, außerhalb der Aktivitätszeit streng geschützter Fledermäuse und erst allmählich beginnenden Brutzeit besonders geschützter Vogelarten angefertigt worden und damit fachlich-inhaltlich völlig unzureichend ist!

[zum Vorentwurf vB-Plan Nr. 142 "Dorfstraße 8-11" \(Landplan GmbH, Oktober 2022 i.V.m. Stadt Land Brehm, März 2022 und Göx Architekten, November 2022\):](#)

Ziffer 2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Gelände weist zur L 402 hin einen deutlichen Höhenversatz auf. Zur Herstellung einer ebenen Fläche ist mit erheblichen Bodenaufschüttungen durch den Vorhabenträger zu rechnen. Die Herstellung eines solchen Planums wird im Bericht nicht thematisiert und in der Planzeichnung nur indirekt, teils in widersprüchlichen Ansichten, durch eine Markierung und eine Treppe zum Fußweg durch das rückwärtige Wiesen- und östlich angrenzende Bruchwald-Biotop angedeutet.

Von uns werden ein massiver Eingriff in den Boden bzw. Grund- und Schichtenwasserführende Bodenschichten und damit einhergehend die weitere Austrocknung des Ebbegrabens und Zerstörung feuchter bis nasser Habitate im Umfeld befürchtet, u.a. für die Tiefgarage.

Der Grundwasserflurabstand wird mit etwa 1 m bezeichnet. Im Bericht zur Biotoptypenkartierung und Potentialanalyse Fauna werden die Grundwasserflurabstände jedoch mit Bereichen von über 16m beschrieben. Was stimmt denn nun?

Besonderer Artenschutz (gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG)

Die Biotoptypenkartierung ist wegen aktuell vorliegender methodischer und fachlicher Unzulänglichkeit (s. Stadt Land Brehm 2022) innerhalb einer vollständigen Vegetationsperiode (zwischen Mai und Juli/August) und im unberührten Zustand (keine Nutzung durch Zirkuszelt, keine vorherige Mahd) zu wiederholen. Nach eigener überschlüssiger Erhebung handelt es sich in weiten Teilen um eine durch Schilf (*Phragmites australis*) und Gräser dominierte Feuchtwiese. Die Gehölze im westlichen Hangbereich bieten verschiedenste Brut- und Rückzugsmöglichkeiten für Vögel. Die alten Obstbäume im Nordwesten haben einen großen naturschutzfachlichen Wert als Habitatbäume. Am naturschutzfachlich wertvollsten ist der gesamte „verwilderte“ nordöstliche und östliche Bereich. Hier kommen feuchte bis nasse Bruchwaldrelikte (mittelalte Bäume) mit stark ausgeprägter Strauchschicht und Lianen artigem Hopfenbewuchs vor. Die Anzahl und Diversität der vorkommenden Brutvogelarten sind dort auf kleinem Raum sehr hoch (s.u.). Im weiteren südöstlichen Verlauf grenzen alte Streuobstwiesen und artenreiche Gärten von Privaten an.

Die Aussage zum Fehlen von geschützten Tierarten ist weder durch hinreichenden Untersuchungsumfang noch geeignete Erfassungsmethoden zu geeigneten Vegetations-/Aktivitätszeiten (s.o.) belegt. Demgegenüber sind die Einschätzungen des Planungsbüros Stadt Land Brehm (2022) ausdrücklich fachlich zutreffend und gesetzlich erforderlich:

Nach Ziffer 4 Rechtliche Bewertung sind **gezielte Kartierungen zur Erfassung** der Vorkommen von besonders geschützten Vögeln und Hornissen, streng geschützten Fledermäusen (*eig. Anmerkung: von Abriss/Sanierung betroffene Gebäude, Bäume, Nutzung der Wiese als Jagdhabitat*) und sonstigen Wildbienen in der **Erfassungsperiode von Ende März bis Juli/August (eig. Anmerkung: Vögel, Insekten, Baumhöhlen; zusätzlich Anfang Mai bis Ende Juni (Wochenstubenzeit Fledermäuse) sowie Januar bis Februar (Kontrolle von potenziellen Fledermaus-Winterquartieren in Gebäuden/Bäumen))** erforderlich. Der Kartierungsumfang ist mit der Unteren Naturschutzbehörde LDS abzustimmen. **Da vom Vorhaben diverse Vogelarten betroffen sein werden und auch das Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, sind diese Arten nach Methodenstandards zu erfassen, ist ein Artenschutzfachbeitrag zu erstellen und die artenschutzrechtliche Genehmigungsfähigkeit des B-Planes von der unteren Naturschutzbehörde hinreichend zu prüfen.**

Laut Anwohnern wird die **Feuchtwiese als Jagdhabitat durch zahlreiche Fledermäuse** genutzt. Ganzjährig geschützte Quartiere in angrenzenden Gebäuden, insbesondere auch der benachbarten alten Scheune, liegen nahe und müssen daher von einem Fledermaussachverständigen mit geeigneten Methoden untersucht und nachvollziehbar dokumentiert werden.

Avifauna

Insbesondere für den nachweislich vorkommenden **Grünspecht** und die **Nachtigallen** (mind. 2 Brutpaare, 1 davon im westlichen Hangbereich, 1 im nordöstlichen Bruchwald, *nach*

eig. Erhebungen Mai/Juni 2022 in Anlehnung an Südbeck et al. 2005) ist eine **artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, ob sich der lokale Erhaltungszustand der Arten** mit Wegfall der Reviere durch direkte und indirekte Auswirkung des Vorhabens **nicht verschlechtert**. Weitere nachweislich vorkommende Brutvogelarten sind: **Eisvogel**, Buntspecht, Fitis, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke (2 BP); Sumpf-, Kohl- und Blaumeisen, Amsel (jeweils mehrere BP); Star, ggf. weitere (*eig. Erhebungen Mai/Juni 2022, Hinweise von Anwohnern*). **Insbesondere das Bruchwald-Biotop und der alte Garten auf dem Flurstück 9 sind enorm artenreich.**

Weiterhin kommen Rauchschwalben vor (Wiese ist essentielles Nahrungshabitat, Brut in angrenzenden Gebäuden, ggf. alter Scheune Flurstück 112 liegt nahe und muss daher zwingend überprüft werden).

Amphibien

Die nördliche Wiese (Umfeld des Ebbegrabens), der nordöstliche Bruchwald und die östlichen Gärten werden von besonders geschützten Erdkröten mindestens als Landlebensraum, zur Wanderung zwischen Habitaten und Überwinterung genutzt. Es liegen Nachweise von mehreren (subadulten und adulten) Erdkröten von Anwohnern der Dorfstraße 8 vor. D.h. die Tiere **reproduzieren aktuell in direkter Nähe**. Das Laichgewässer ist uns bisher nicht bekannt.

Die einst sehr häufige Erdkröte ist mittlerweile auch in Miersdorf und Zeuthen vom Aussterben bedroht! Die lokalen Populationen im NSG Höllengrund-Pulverberg und Waldpfuhl Zeuthen (Landesforst Höhe Bachstelzenweg) sind wegen zunehmendem Verkehr und langjährigem Trockenstress höchstwahrscheinlich in den letzten Jahren erloschen. Einige wenige Nachweise (ausschließlich adulte Tiere, keine Jungtiere in den letzten Jahren!) gibt es aktuell noch am und im Umfeld des Kienpfuhls und der Grundschule am Wald/Miersdorfer Chaussee. Auch hier bedrohen der stark erhöhte Verkehr, fehlende Amphibienschutzzäune zu Wanderungszeiten und fehlende geeignete Laichgewässer jedoch die letzten Restvorkommen (*nach eig. Erhebungen, schriftliche/mündliche Mitteilungen von Funden durch Dritte und Naturschutzbeirat Zeuthen*).

Insekten

Etwaige Umsiedlungen z.B. von geschützten Insekten, sind nach hinreichender Kartierung und Abstimmung mit der Naturschutzbehörde vor dem Abriss von Gebäuden ggf. fachgerecht durchzuführen.

Ziffer 5. Planinhalt (GEMARKUNG MIERSDORF, FLUR 7 FLURSTÜCKE 1, 2, 3, 5, 9, 10, 12, 13, 111, 112)

Das geplante „Wohn- und Geschäftshaus“ umfasst eine Tiefgarage (54 Stellplätze), einen EDEKA-Markt mit Bäckerei und Café im Erdgeschoss, zwei zusätzliche Vollgeschosse für Wohn- und Büronutzung (**insg. 3 (!) Staffelgeschossen**) sowie 134 Stellplätze im östlichen Teil des Grundstückes, d.h. **Stellplätze für insg. 186 Fahrzeuge (!)**.

Aus **städtebaulicher Sicht und ortsüblicher Bauleitplanung** sind die geplante **Gesamthöhe von schätzungsweise mind. 12-13 m, Neuversiegelung durch das Gebäude mit 2.240 m² sowie durch angrenzende Zufahrten und Stellplätze vollkommen überdimensioniert** (*vgl. Abb. 1 und 2*).

Die geplante Grundflächen-Inanspruchnahme für Zufahrten und Stellplätze außerhalb des Gebäudes ist den veröffentlichten Unterlagen nicht zu entnehmen, was sehr kritisch gesehen wird. **Dem Konzeptvorschlag (siehe Präsentation, Folie 13) ist zu entnehmen, dass – trotz geplanter Tiefgarage – über die Hälfte der Gesamtfläche von 1,85 ha**

bebaut bzw. versiegelt werden sollen – nach eig. Schätzung mind. 1 ha inkl. schützenswerter Biotope im Osten. Dies wird sehr kritisch gesehen und daher von Seiten des NABU abgelehnt.

Das Vorhaben passt sich nicht in die vorhandene, angrenzende Bebauung hinsichtlich der Dimension und ortstypischen Bauweise ein und läuft dem ursprünglichen Charakter und Ortsbild unseres Dorfgangers mit der Dorfkirche zuwider.



Ansicht Süd



Ansicht Nord



Ansicht Ost

Abb. 1: Grafische Darstellung zum geplanten Neubau (Anm.: Ansicht Süd grenzt direkt an die Dorfstraße 8-10 an) (Ausschnitte nach Göx Architekten, 11.11.2022, VEP Plan-Nr.: GP VE Vorhaben- und Erschließungsplan)

Die Ansicht-Darstellungen entsprechen nicht den örtlichen Gegebenheiten und sind willkürlich gewählt, so z.B. der Übergang zum östlich angrenzenden Grundstück von Bauer Rühle. Die Modelldarstellung Draufsicht täuscht hinsichtlich des realen Baumbestandes, entspricht also nicht der Realität. Die **Stellplatzansicht missachtet den realen**

Baumbestand. Für die Stellplatzanlage müssten mindestens auf dem Flurstück 9 viele **Altbäume gefällt** werden. Die genaue Verortung und Anzahl sind bisher nicht nachvollziehbar.

Die **Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Rechte**, insbesondere der Anlieger im Norden und Osten werden in keiner Weise thematisiert, was ebenfalls sehr kritisch gesehen wird.



Abb. 2: Konzeptvorschlag (Ausschnitt nach NOVA Miersdorf GmbH & Co. KG, Präsentation vom 29.11.2022)

Aus **klimatischer Sicht** hat die bestehende, aktuell unbebaute Feucht- und Festwiese auf das bebaute Umfeld im OT Miersdorf einen bedeutenden Kühlungseffekt. **Für einen wirksamen Klimaschutz und zur Klimaanpassung entspricht die bestehende Wiese bereits idealen Verhältnissen und ist daher von enormem Wert für die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden der unmittelbaren AnwohnerInnen und Erholungssuchenden.**

Ziffer 5.2 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung des Plangebietes über die L 402 im Bereich der Dorfaue an diesem engen Knotenpunkt wird als hoch problematisch wahrgenommen. Die nur informell mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmte Ein- und Ausfahrt für den Einkaufsmarkt plus Wohn- und Büronutzung trifft auf schon heute erhebliche Verkehrsströme aus PKW, LKW und ÖPNV-Bussen. **Die Verkehrsanbindung und der Verkehrsfluss scheinen durch absehbare zusätzliche 180-200 Fahrzeuge hoch konfliktreich.**

Die Zufahrt der Tiefgarage ist u.a. in der Ansicht Nord nicht dargestellt – die bestehende Hanglage im nördlichen Bereich ist demnach völlig vernachlässigt.

Der geplante Standort ist von 4 Kiten, der Bibliothek gegenüber, dem westlich angrenzenden Jugendclub sowie östlich und nördlich angrenzenden Einfamilienhäusern und dörflichen, artenreichen Gärten umgeben. Entsprechend gibt es zu bestimmten Zeiten viel Besucherverkehr mit PKW, Zweirädern und Lastenfahrrädern. Der Bereich um die Dorfaue ist zur Lärminderung und zur Sicherheit für die Kinder tagsüber von 06.00 bis 18.00 Uhr mit einer 30 km-Regelung versehen. Dies würde durch den Liefer- und Besucherverkehr für den Supermarkt absehbar drastisch in sein Gegenteil verkehrt.

Ziffer 5.3 Schutz vor Immissionen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Es wird, wie schon unter Ziffer 5.2 ausgeführt, erhebliche Beeinträchtigungen für schutzwürdige Nutzungen auf der Eingriffsfläche und im direkten Umfeld geben.

Ziffer 5.5 Ver- und Entsorgung

Wohin wird das Regenwasser aus Flächen für den ruhenden Verkehr (Parkplätze) abgeleitet und wie wird sichergestellt, dass kontaminiertes Wasser aus Abriebstoffen und Öl vom Kfz-Betrieb nicht die Umwelt belastet?

Was bedeutet in diesem Zusammenhang "belebte Bodenzone"?

Ziffer 6 Auswirkungen der Planung

Alle unter dieser Ziffer genannten Äußerungen sind äußerst mangelhaft und daher kommentierungsbedürftig!

Die Planfläche hat ihren höchsten Wert als extensiv genutzte Wiesenfläche mit besonderem Kühlungseffekt und vorgelagerter Abgrenzung zu einer angrenzenden Biotopfläche/Bruchwaldrelikt im Nordosten sowie Streuobstwiesen im Osten, die als Feuchtgebiet bereits sehr gut Wasser speichern und neues Grundwasser bilden können. Zudem ist die Eingriffsfläche nachweisliches Habitat für Amphibien (mindestens Erdkröte), diverse Brutvögel und Fledermäuse (s.o.), die bisher nicht mal ansatzweise hinreichend erfasst worden sind.

Der bisherige EDEKA-Einkaufsmarkt wirbt selbst mit einem Sortiment von 7.000 Artikeln und ist für die Nahversorgung der Bevölkerung angemessen dimensioniert. Es gibt im Gemeindegebiet von Zeuthen mehrere Einkaufsmärkte, die den Versorgungsbedarf hinreichend abdecken können. Die direkt anliegenden Gemeinden Wildau und Schulzendorf bieten mehrere, auch großflächige Einkaufsmärkte, darunter auch das A10-Center, an.

Die Verkehrssituation und damit auch die Unfallgefahr würde rund um die Dorfaue durch den Betrieb des Einkaufsmarktes erheblich zunehmen. Die L 402 ist aus Richtung Schulzendorf

und von der Ausfahrt der A 113 die direkte Verbindung, um nach Zeuthen zu gelangen. Entsprechend wird diese Strecke schon jetzt viel befahren. Diese Entwicklung wird mit dem Bau der Anschlussstelle Kiekebusch an der A 113 noch weiter zunehmen.

Die im OT Miersdorf spürbaren Folgen an Eingriff in den Naturraum, Verdrängung von dort noch lebenden Tierarten und fehlenden Ökosystemleistungen (insbesondere Kaltlufteffekte bei Hitze durch fehlende Grün-/Freiflächen) sind nicht mehr auszugleichen. Eine Kompensation an anderer Stelle würde den Bürgerinnen und Bürgern, die dort ihren Wohnsitz haben, nichts nützen.

Aufgrund der oben aufgeführten kritischen Punkte, insbesondere der Überdimensionierung und erheblichen Neuversiegelung des Vorhabens, unzureichenden Plandarstellungen, fehlenden Bemaßungen und Flächenberechnungen usw. behalten wir uns einen Normenkontrollantrag vor.

Für Vorschläge im Zuge der Vermeidung, Eingriffsminimierung, Erhaltung geschützter Biotop/Habitate, Alternativenprüfung oder sonstige Abstimmungen stehen wir gerne zur Verfügung.

Die Stellungnahme wird auch im Namen des Naturschutzbeirates Zeuthen mitgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Matthias Rackwitz

1. Vorsitzender

NABU „Dahmeland“ e.V.



Juliane Bauer

Leiterin der Gruppe „Zeuthen“ im NABU „Dahmeland“ e.V.

Kontakt: zeuthen@nabu-dahmeland.de / nabu.dahmeland@gmx.de

Quellen:

BauGB (Baugesetzbuch) vom 23. Juni 1960; (BGBl. I S. 341), zuletzt geändert am 8. Dezember 1986; (BGBl. I S. 2191, 2253)

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

LANDPLAN GmbH sowie Göx Architekten (November 2022): VBP Nr. 142 und VEP "Dorfstr. 8-11" - Vorentwurf - Planzeichnungen

Stadt Land Brehm (März 2022): Feststellung der realen Vegetation und Ermittlung der Biotoptypen Potentialabschätzung Fauna. 9 S.

Südbeck et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell. 792 S.