

Bekanntmachung der Stadt Zehdenick

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57 – Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 29.06.2023 wurde beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57 zu erweitern (Beschluss-Nr.: 029/23). Der erweiterte Geltungsbereich ist in der Abbildung 1 dargestellt.

In ihrer Sitzung am 06.06.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick den Entwurf zur Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57 (Stand März 2024) mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht gebilligt und zur förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt (Beschluss-Nr. 034/24).

Der Entwurf zur Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57 wird mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung der in Satz 1 genannten Unterlagen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick liegt im südlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Zehdenick, an der Falkenthaler Chaussee 57 (Bundesstraße B109), gegenüber der Straße des Friedens. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha, die zum größten Teil bereits durch zwei Lebensmittelmärkte mit vorgelagerter Stellplatzanlage bebaut ist. Lediglich ein südlicher Streifen ist Acker und wird im Zeitpunkt der Planaufstellung landwirtschaftlich genutzt.

Die Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind den beigefügten Abbildungen zu entnehmen.

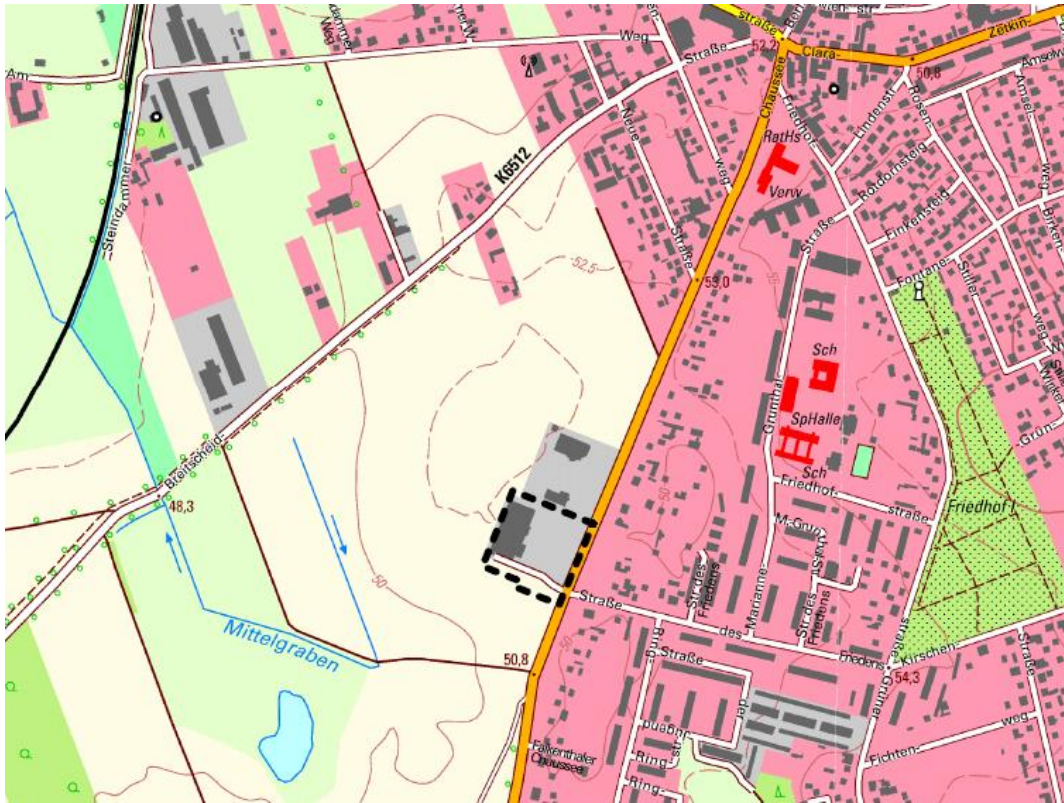


Abbildung 1: Lage des räumlichen Änderungsbereich des Flächennutzungsplans im Stadtgebiet (Plangebiet mit Strich-Linie umrandet)

Quelle: DTK 10: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Stand: 17.11.2020

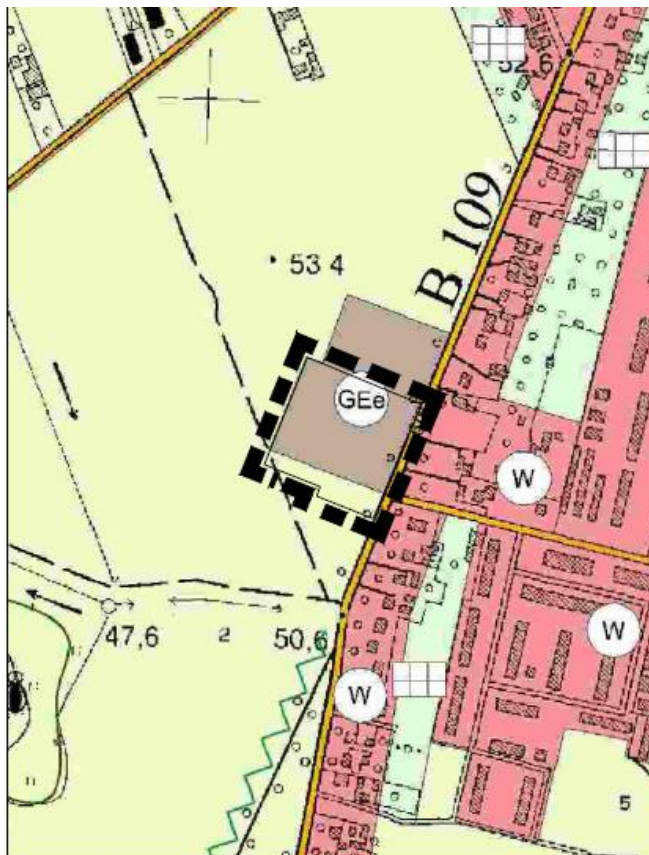


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP i.d.F vom 12.02.2021 mit Abgrenzung des Änderungsbereichs

Quelle: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Zehdenick, Blatt 3/6, Mitte-West: Kernstadt Zehdenick, Badingen, Osterne, Klein Mutz, Mildeberg, Tonstichlandschaft Süd vom 08.06.2010 in der Fassung der Änderung vom 12.02.2021

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der an der Falkenthaler Chaussee 57 vorhandene und konzeptionell gebilligte Nahversorgungsstandort soll qualifiziert werden. Die am Standort ansässigen Marktbetreiber beabsichtigen, ihre Märkte zu modernisieren und zu vergrößern. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bauvorhaben zu schaffen, sollen die Flächen im Änderungsbereich künftig als Sondergebiet nach § 11 BauNVO für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dargestellt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ der Stadt Zehdenick durchgeführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans selbst erfolgt im sogenannten Regelverfahren nach §§ 2 bis 6a BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57 wird zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Dokumenten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen nach Satz 1 werden während der Dauer der Veröffentlichung (sog. Veröffentlichungsfrist) vom **01.07.2024 bis einschließlich 09.08.2024** auf der Internetseite der Stadt Zehdenick veröffentlicht; sie sind auch über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich.

Internetseite der Stadt Zehdenick: <https://www.zehdenick.de/bekanntmachungen.html>

Internetportal des Landes: <https://www.planungsportal.brandenburg.de>

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB werden folgende Hinweise gegeben:

1. Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans abgegeben werden.
2. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (per E-Mail); sie können bei Bedarf aber auch schriftlich (per Post oder Fax) oder während der Dienststunden zur Niederschrift in der Stadtverwaltung abgegeben werden:
E-Mail: stadtplanung@zehdenick.de
Fax: 03307 / 4684-119
Postanschrift und Anschrift der Verwaltung: Stadtverwaltung Zehdenick, Falkenthaler Chaussee 1, 16792 Zehdenick
3. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.
4. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt während der Veröffentlichungsfrist als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit eine öffentliche Auslegung der genannten Unterlagen in der Stadtverwaltung Zehdenick, Falkenthaler Chaussee 1, 16792 Zehdenick, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen, Fachdienst Infrastruktur, 1. Obergeschoss, grüner Flur während der Dienststunden. Die Dienststunden sind:

Montag und Mittwoch	von 7.30 bis 12.00 und 13.00 bis 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag	von 7.30 bis 12.00 und 13.00 bis 16.00 Uhr
Freitag	von 7.30 bis 12.00 Uhr
5. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Abs. 3 BauGB eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen

Zu den nach Einschätzung der Stadt Zehdenick wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Dokumenten, die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bereitgestellt werden, gehören:

- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit vorläufigen Abwägungsvorschlägen zur Berücksichtigung im Entwurf;
- Biotopkartierung;
- Ergebnisse faunistischer Erfassungen, Bewertung und Konfliktanalyse;
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag;
- Angaben zu den externen Kompensationsmaßnahmen;
- Verträglichkeitsanalyse für die geplanten Erweiterungen der Betriebe REWE und ALDI Nord, Falkenthaler Chaussee 57 in Zehdenick, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO;
- Geotechnischer Bericht zu Baugrund und Gründung;
- Umwelttechnisches Gutachten Boden;
- Kurzkonzept zur Planung der Entwässerungsanlagen;
- Schalltechnische Untersuchung;
- Verkehrstechnische Voruntersuchung zum Verkehrsaufkommen sowie Videoverkehrserhebung und Auswertung zum Verkehrsaufkommen auf der anliegenden Bundesstraße B 109;
- Außenanlagenplan des Bauvorhabens im Änderungsbereich.

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Schutzgut	Informationen dazu in Stichworten
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Geringe bis maximal mittelwertige naturschutzfachliche Bedeutung der vorhandenen Vegetation; kein Vorkommen von Amphibien, Fischen, Schmetterlingen, Tagfaltern und Schrecken sowie Fledermäuse im Geltungsbereich, im Plangebiet nachgewiesen: zehn Brutvogelarten mit 16 Revieren und Verdacht potenzieller Zauneidechsenhabitate; keine Hinweise auf das Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten; Auswirkungen der Planumsetzung auf Flora Fauna und biologische Vielfalt, Ausschluss von Verbotstatbeständen durch CEF-Maßnahmen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Erhaltung und Ausgleich der Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs;
Fläche und Boden	Baugrunduntersuchung, Versiegelung durch bauliche Anlagen, Eingriffs-Ausgleichs-Konzept, Kompensation der zusätzlichen Versiegelung, Beeinträchtigung von Bodenfunktionen, Bodenschutz bei Baumaßnahmen, Alternativenprüfung für die Flächeninanspruchnahme
Wasser	Auswirkungen auf Wasserhaltevermögen, Versickerungsfähigkeit und Grundwasser, Grundwasserschutz, keine Wasserschutzgebiete berührt, keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer, Oberflächenentwässerung des Plangebiets, Einleitung in Regenwasserkanal, Maßnahmen zu Vermeidung und Minderung.
Luft und Klima	Kleinräumige Auswirkungen auf Kaltluftentstehung und Luftaustausch, keine Funktion als Frischluftentstehungsgebiet, lokale Aufheizungseffekte, Verlust verdunstungsrelevanter Vegetation geringe Auswirkungen auf das Mikroklima, Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, Immissionen sind durch den Verkehr, wie auch im Bestand, zu erwarten; Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	Auswirkungen von Lärmimmissionen (Gewerbelärm, Verkehrslärm, in der Bauphase); Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG; keine genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG vorhanden; Angaben zum Brandschutz; Entwässerungskonzept, verkehrsbedingte Auswirkungen; Lichtemissionen; Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Emissionen; grundlegende Erneuerung der Falkenthaler Chaussee (B 109)

Kultur und sonstige Sachgüter	keine Bau-, Kunst- oder Bodendenkmale im Plangebiet vorhanden; nächstgelegenes Bodendenkmal in ca. 600 m Entfernung; Nahversorgungsstandort mit Marktgebäuden und Stellplatzanlage, Versorgungsfunktion, Vorhaben ist an Ziele der Raumordnung angepasst, Abfallentsorgung,
Landschaft	insgesamt nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild; keine Erholungsfunktion des Plangebiets, Radwegeausbau an Falkenthaler Chaussee, keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planumsetzung.
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Auswirkung der Inanspruchnahme von Fläche auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere. Kompensation der Eingriffe. Durch das Vorhaben finden keine nennenswerten Veränderungen in Ökosystemkomplexen mit besonderen Standortfaktoren statt.
Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	Keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

Sonstige Hinweise

Im Rahmen der Beteiligung werden personenbezogene Daten erhoben und verarbeitet. Die Datenverarbeitung erfolgt auf der rechtlichen Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Abs. 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung und § 5 Abs. 1 Brandenburgisches Datenschutzgesetz. Die Daten werden benötigt, um den Umfang Ihrer Betroffenheit oder Ihr sonstiges Interesse hinsichtlich des Bauleitplanverfahrens beurteilen zu können. Die Daten werden darüber hinaus verwendet, um Sie über das Ergebnis der Prüfung und dessen Berücksichtigung zu informieren. Es besteht die Möglichkeit, eine Stellungnahme ohne die Angaben personenbezogener Daten abzugeben. In diesem Fall kann jedoch keine Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahme an den Stellungnehmenden/ die Stellungnehmende erfolgen. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt.

Zehdenick, den 17. Juni 2024

Lucas Halle
Bürgermeister