

Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ Stadt Zehdenick

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Abwägungsvorschlägen zur Berücksichtigung im Entwurf

Stand: März 2024

B = Begründung ändern oder ergänzen  
P = Änderung oder Ergänzung der Planzeichnung  
T = Textliche Festsetzung/Hinweise ändern  
SV = Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag  
H = Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks  
K = Keine Abwägung erforderlich  
N = Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen  
UB = Umweltbericht ändern oder ergänzen  
V = Vorschlag bereits im Plan berücksichtigt  
Z = Zurückweisung einer Argumentation

## **Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden**

Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2

BauGB:

Postausgang der Information zum Planvorhaben: 30.06.2023

Abgabe der schriftlichen Stellungnahmen bis zum: 31.07.2023

Zeitraum der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:

Bekanntmachung im Amtsblatt: 14.07.2023

Auslegungszeitraum: vom 24.07. bis einschließlich zum 25.08.2023

## I. Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen.

## II. Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
1	<b>Amt Gransee und Gemeinden</b> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.		
2	<b>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum</b> <b>Abteilung Praktische Denkmalpflege</b> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.		
3	<b>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum</b> <b>Abteilung Bodendenkmalpflege, Gebietsbodendenkmalpflege</b> Stellungnahme vom 03.07.2023		
3.1	In Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG) nehmen wir wie folgt zu o.g. Planungen Stellung:	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
3.2	Im Bereich der genannten Planungen sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.	Der Hinweis, dass keine Bodendenkmale vorhanden sind, wird in den Entwurf aufgenommen.	B
3.3	Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weisen wir als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:	Die Hinweise auf Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes zum Bodendenkmalschutz werden dankend zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Umsetzung der Planung und werden daher über den Vorhabenträger an die Bauausführenden weitergeleitet.	H

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).</p> <p>2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).</p>		
3.4	<p><u>Hinweis:</u> Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Stellungnahme der Abteilung Baudenkmalpflege ist nicht eingetroffen.	K
4	<p><b>Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH</b> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.</p>		
5	<p><b>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA</b> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.</p>		
6	<p><b>BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH</b> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.</p>		
7	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> Stellungnahme vom 10.07.2023</p>		
7.1	Wir haben Ihr Schreiben dankend erhalten. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.		
7.2	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.	Es sind Telekommunikationslinien im Plangebiet vorhanden. Auf den vorhandenen Leitungsbestand wird in der Begründung hingewiesen. Diese ist durch Vorhabenträger bei Umsetzung der Planung zu beachten.	B H
7.3	Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Unterlagen werden nicht an Dritte weitergegeben.	H
7.4	Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Die Einteilung und bauliche Gestaltung ist nicht Gegenstand des B-Planverfahrens. Für die Falkenthaler Chaussee läuft ein Planfeststellungsverfahren, das durch den Landesbetrieb Straßenwesen betreut wird. Der Hinweis betrifft das Planfeststellungsverfahren (Ausbau der B 109 Ortsdurchfahrt Zehdenick – Falkenthaler Chaussee). Eine Festsetzung im B-Plan zur Errichtung einer Leitungszone kann daher nicht aufgenommen werden. Im laufenden Planfeststellungsverfahren wird der Leitungsbestand in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche berücksichtigt.	V H
7.5	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	Das Merkblatt wird an die Fachplaner weitergegeben und bei der Standortwahl von Bäumen berücksichtigt.	H
7.6	Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und wurde an den Vorhabenträger weitergegeben.	H

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu beantragen:...</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel),</li> <li>- Nutzung des Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH (<a href="http://www.infrest.de">www.infrest.de</a>) oder</li> <li>- E-Mail: ...</li> </ul> <p>über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>		
7.8	Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.	Der Hinweis, dass die Stellungnahme ebenfalls für die FNP-Änderung gilt, wurde zur Kenntnis genommen.	K
8	<b>E.DIS Netz GmbH</b> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.		
9	<b>Neptun Energie Deutschland GmbH</b> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.		

Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ Stadt Zehdenick

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Abwägungsvorschlägen zur Berücksichtigung im Entwurf

Stand: März 2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
10	<b>Gemeinde Löwenberger Land</b> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.		
11	<b>Gemeinde Schorfheide</b> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.		
12	<b>Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation</b> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.		
13	<b>Industrie- und Handelskammer (IHK)</b> Stellungnahme vom 27.07.2023		
13.1	Im Namen der Industrie- und Handelskammer Potsdam bedanke ich mich für die Einbeziehung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
13.2	Mit dem Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ bzw. mit der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zehdenick wird das Ziel verfolgt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachhaltige Sicherung eines im städtischen Einzelhandelsgefüge der Stadt Zehdenick etablierten Nahversorgungsstandortes zu schaffen. Mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Nahversorgung“ soll Baurecht für die geplante Modernisierung und Erweiterung der Bestandsmärkte der Fa. Aldi und der Fa. Rewe ermöglicht werden.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
13.3	In Bezug auf die Änderung des FNP der Stadt Zehdenick liegen seitens der IHK Potsdam in Anbetracht der angestrebten Modernisierungen und der damit verbundenen nachhaltigen Sicherung einer qualitätsvollen Nahversorgung in der Stadt Zehdenick im Grundsatz keine Bedenken vor, sofern von dem Planvorhaben keine negativen städtebaulichen Wirkungen ausgehen.	Es bestehen keine Bedenken, sofern von dem Planvorhaben keine negativen städtebaulichen Wirkungen ausgehen. Die Auswirkungsanalyse hat belegt, dass keine wesentlichen Auswirkungen von dem geplanten Vorhaben ausgehen. Der Hinweis betrifft die Änderung des FNPs. In der Begründung und im Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung dargelegt.	B

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
13.4	Zu dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ (Stand Juni 2023) nimmt die IHK Potsdam wie folgt Stellung:	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
13.5	Mit dem Planvorhaben ist eine Erweiterung der Bestandsmärkte Aldi von 700 m <sup>2</sup> VK um 355 m <sup>2</sup> VK auf künftig 1.055 m <sup>2</sup> VK bzw. für den Rewe-Markt von 1.499 m <sup>2</sup> um 481 m <sup>2</sup> auf künftig 1.980 m <sup>2</sup> vorgesehen. Insbesondere hinsichtlich des Marktes der Fa. Aldi teilt die IHK die Einschätzung, dass es sich um eine unterdurchschnittliche und wenig zeitgemäße Verkaufsflächengröße für einen modernen Lebensmittelmarkt handelt.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
13.6	Das Einzelhandelskonzept der Stadt Zehdenick, das im Rahmen der zur Verfügung gestellten Auswirkungsanalyse für die Ableitung der einzelhandelsrelevanten Zielstellungen herangezogen wurde, stammt aus dem Jahr 2007 und ist damit bereits sechzehn Jahre alt. Die IHK Potsdam hält dies in Anbetracht des Strukturwandels im Einzelhandel für keine geeignete Beurteilungsgrundlage.	Die Anmerkung wird unterstützt. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Zehdenick ist nicht mehr zeitgemäß und soll daher parallel zur Bauleitplanung fortgeschrieben werden.	H
13.7	In der vorliegenden Auswirkungsanalyse wird dargelegt, dass eine teilräumliche Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für diesen Standort vorgesehen ist. Die IHK Potsdam regt hingegen eine Aktualisierung auf gesamtstädtischer Ebene an, um perspektivisch eine zielgerichtete Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Zehdenick insgesamt zu gewährleisten.	Der Hinweis, dass eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes auf gesamtstädtischer Ebene angeregt wird, wird an die Stadt weitergegeben. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes betrachtet die Gesamtstadt. Der inhaltliche Schwerpunkt liegt auf der Nahversorgung.	H
13.8	Die IHK Potsdam stellt hierfür gerne die im Zuge der landesweiten Einzelhandelserhebung Brandenburg 2022 erfassten Rohdaten der erfassten Einzelhandelsbetriebe nach Sortiment, Verkaufsfläche, Standort etc. zur Verfügung.	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Anmerkung der Stadtverwaltung: Zur Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes ist im Oktober 2023 eine Begehung der Kernstadt durchgeführt worden. Zudem erfolgte eine digitale Erfassung der Betriebe in der Kernstadt. Diese Daten sind aktueller als die Erhebung 2022.	K
13.9	Der Aktualisierungsbedarf des Einzelhandelskonzeptes zeigt sich auch darin, dass in Bezug auf den Verbundstandort Aldi und	Die Hinweise betreffen die Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes. Parallel zur Bauleitplanung soll die Einzelhandelskonzeption der Stadt	H

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>Rewe an der Falkenthaler Chaussee 57 Aussagen dahingehend getroffen werden, dass als Entwicklungsspielraum eine Erweiterung von bis zu 20 % der Gesamtverkaufsfläche innerhalb der nächsten 10 Jahre gewährleistet sein soll. Zwar sind bereits 16 Jahre vergangen, dennoch gilt es nach Einschätzung der IHK Potsdam diese Aussage zu überprüfen, da die vorliegende Planung eine Erweiterung um nahezu 40 % darstellt und damit den ursprünglich ausgewiesenen Wert erheblich übersteigt. Auch würde die IHK Potsdam eine Überprüfung der dargestellten Abgrenzung des ZVB VZ Altstadt befürworten, die basierend auf dem Einzelhandelskonzept vorgenommen wurde.</p>	<p>Zehdenick aus dem Jahr 2007 fortgeschrieben werden. Die Hinweise werden an die Bearbeiter der Konzeptfortschreibung weitergegeben. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Verkaufsflächenvergrößerung sind Gegenstand der Abwägung zum B-Plan; Grundlage bildet die vorliegenden Auswirkungsanalyse.</p>	B
13.10	<p>Die Auswirkungsanalyse weist gegenüber dem Bestand innerhalb des ZVB als städtebaulich schützenswerter Bereich eine Umsatzumverteilung von 10 % aus, welches den Schwellenwert darstellt, ab dem negative städtebauliche Wirkungen vermutet werden können. Da es sich hierbei um eine Regelvermutung handelt, können negative Wirkungen auch bereits unterhalb der Schwellenwertes verursacht werden. Hier regt die IHK eine differenziertere Betrachtung mit Schwerpunkt auf den zentrenrelevanten Sortimenten an, die bei den Lebensmittelmärkten im Randsortiment angeboten werden, um negative Wirkungen gänzlich ausschließen zu können. Bei einer vorgesehenen und üblichen Zulässigkeit von 10 % zentrenrelevanter Randsortimente belaufen sich diese bei einer Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens von 3.035 m<sup>2</sup> auf über 300 m<sup>2</sup>, welches der Größenordnung von mehreren kleinteiligen Fachgeschäften entspricht.</p>	<p>Durch die TF 1 im Bebauungsplan wird der Umfang des zentrenrelevanten Sortimente geregelt. Für die Abwägung zur Bauleitplanung ist keine Ergänzung der Auswirkungsanalyse erforderlich. Das begründet sich wie folgt: Die Aussage der IHK, wonach es sich bei einer Umsatzumverteilung von 10 % um einen Schwellenwert mit einer Regelvermutung handelt, ist nichtzutreffend. In der baurechtlichen Praxis ist es üblich, die schädlichen Auswirkungen mit Hilfe von Gutachten über den zu erwartenden Kaufkraftabfluss bzw. die zu erwartende Umsatzumverteilung zu beurteilen; dies ist von der Rechtsprechung gebilligt worden. Allerdings gibt es keine festen Prozentwerte, bei deren Überschreitung schädliche Auswirkungen angenommen werden können; es kommt insoweit vielmehr auf den Einzelfall an (OVG Münster 1.7.2009 – 10 A 2350/07 – BauR 2009, 1701 = BRS 74 Nr. 98). Es muss jeweils ortsbezogen geprüft werden, ob ein Vorhaben in seiner Gesamtschau schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche haben kann. Das ist hier erfolgt; im Kap. 6.3.1 setzen sich die Fachgutachter mit den städtebaulichen Auswirkungen auseinander. Deren Schlussfolgerungen ist für die Stadt Zehdenick als Plangeber nachvollziehbar und nicht zu</p>	V N



Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		<p>beanstanden. Ebenso wie die IHK es im Ergebnis begrüßt, hält die Stadt Zehdenick an der Planungsabsicht fest.</p> <p>Die Anregung der IHK wurde dennoch zur Prüfung an den Fachgutachter weitergeleitet. Dieser führt an, dass die zentrenrelevanten Sortimenten lediglich jeweils 10 % der Verkaufsflächen der beiden Lebensmittelmärkte des Planvorhabens ausmachen. Dabei setzen sich die Verkaufsflächen aus mehreren unterschiedlichen zentrenrelevanten Sortimenten zusammen. Die Verkaufsflächenanteile und damit auch die Umsätze der einzelnen Sortimente sind dabei als äußerst gering zu beurteilen, sodass sich heraus keine nennenswerten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ergeben. Zudem handelt es sich bei den Sortimenten um klassische Mitnahmeartikel, welche im Rahmen eines Versorgungseinkaufs üblicherweise nachgefragt werden. Damit stehen die angebotenen, zentrenrelevanten Sortimente nicht im Wettbewerb zu den zentrenrelevanten Angebotsstrukturen in den Zentren. Eine Anpassung der Auswirkungsanalyse ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.</p>	
13.11	<p>Die landesweite Einzelhandelserfassung zeigt zudem, dass zwischen den Jahren 2016 und 2022 auf gesamtstädtischer Ebene ein Rückgang der kleinteiligen Geschäfte (&lt; 100 m<sup>2</sup> VK) von 13,5 % vorlag. Demgegenüber hat sich die Verkaufsfläche der großflächigen Lebensmittelbetriebe außerhalb des Stadtzentrums sowie die Verkaufsfläche im nahversorgungsrelevanten Sortiment je EW von 0,49 m<sup>2</sup> auf 0,61 m<sup>2</sup> vergrößert.</p> <p>Quelle: Einzelhandelserfassung im Land Brandenburg 2022, 10/2022, S 307</p>	<p>Der Hinweis zu den Ergebnissen der Einzelhandelserfassung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Zehdenick ist sich der ungleichen Flächenverhältnisse bewusst. Da die kleinteiligen Angebote in der Altstadt nicht allein zu einer hochwertigen, möglichst fußläufig erreichbaren Nahversorgung beitragen, hält sie an ihrer Planungsabsicht fest, die Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet zu qualifizieren.</p> <p>Die Fachgutachter haben den Hinweis der IHK wie folgt bewertet:</p> <p>Die zum landesweiten und zum städtischen Wert gemäß Einzelhandelserfassung 2022 differente Kennziffer in der Auswirkungsanalyse ist zum einen auf den anderweitigen Bezugsraum sowie auf die differente Erhebungsmethodik zurückzuführen. So bezieht sich der in der Auswirkungsanalyse genannte Wert von 0,41 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW auf den bundesdeutschen Durchschnitt. Des Weiteren umfasst diese Kennziffer lediglich die Verkaufsflächen strukturprägender</p>	V

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsfläche > 300 m <sup>2</sup> (inkl. Nonfood-Flächen) und passt sich daher der Erhebungsmethodik an. Nach dieser wurde innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der gesamte Bestand an Verkaufsflächen mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel erfasst, während außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche lediglich strukturprägende Betriebe mit einer untersuchungsrelevanten Verkaufsfläche von über 300 m <sup>2</sup> erfasst wurden. Unter Berücksichtigung der Argumente ist eine Anpassung der Auswirkungsanalyse nicht erforderlich.	
13.12	Zusammengefasst kann die IHK Potsdam die Bestrebung der Stadt Zehdenick den Nahversorgungsstandort an der Falkenthaler Chaussee 57 zukunftssicher aufzustellen im Grundsatz nachvollziehen und unterstützen. Die IHK hält jedoch eine Betrachtung des Vorhabens auf Grundlage eines aktualisierten Einzelhandelskonzeptes erforderlich, um negative städtebauliche Wirkungen gänzlich ausschließen zu können.	Das Vorhaben ist für die IHK nachvollziehbar und wird unterstützt. Die Bewertung des Planvorhabens anhand des fortzuschreibenden Nahversorgungskonzeptes ist unerlässlich.	K H
13.13	Um eine weitere Einbindung wird gebeten. Vielen Dank!	Der TöB wird auch weiterhin am Verfahren beteiligt.	H
14	<b>Jasper Resources GmbH</b> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.		
15	<b>Kreisbauernverband Oberhavel</b> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.		
16	<b>Kreishandwerkerschaft Oberhavel</b> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.		
17	<b>Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV)</b> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.		
18	<b>Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg</b> Stellungnahme vom 10.07.2023		
18.1	Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung/Vorhaben wie folgt:		
18.2	<b>B Stellungnahme</b> Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.	Keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K
18.3	<b>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:</b> Keine.	Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K
18.4	<b>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:</b> Keine.	Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K
18.5	<b>3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan: Geologie:</b> Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeoiDG)).	Der Hinweis der bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung. Die Ergebnisse sind in den landschaftsplanerischen Fachbeitrag und in den Umweltbericht eingeflossen.	V UB
19	<b>Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung</b> Stellungnahme vom 05.07.2023		
19.1	Das Planungsgebiet ist weder von punktuellen Bodenordnungsmaßnahmen nach § 64 LwAnpG noch von großflächigen Bodenordnungsverfahren nach dem	Der Hinweis, dass das Plangebiet von keinen Bodenordnungsmaßnahmen oder Bodenordnungsverfahren betroffen ist und auch kein Antrag auf ein	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	Flurbereinigungsgesetz betroffen. Es liegen auch keine entsprechenden Anträge vor.	solches Verfahren vorliegt, wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.	
<b>20</b>	<b>Landesamt für Umwelt</b> Stellungnahme vom 17.08.2023		
<b>20.1</b>	Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
<b>20.2</b>	Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel.	Keine Betroffenheit der Fachabteilung Wasserwirtschaft. Keine Abwägung erforderlich. Die untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken oder Hinweise zum B-Plan (siehe Lfd. Nr. 26.19). Fazit: Keine Abwägung erforderlich.	K
<b>20.3</b>	Belang <b>Immissionsschutz</b> 4. Weitergehende Hinweise (x) Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <b>1. Planungsziel</b> Ziel der Planung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der vorhandenen Märkte (Aldi ca. 1.850 m <sup>2</sup> , REWE ca. 1.850 m <sup>2</sup> ) und den dazugehörigen Stellplätzen zu schaffen. Das Vorhaben steht im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes. Hierzu wurde das Landesamt für Umwelt zur Stellungnahme aufgefordert.	Sachverhaltsdarstellung und Wiederholung der Planungsinhalte. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
20.4	<p><b>2. Stellungnahme</b>  <b>2.1 Rechtsgrundlage</b>                      Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen                      Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können durch die Emissionen ausgehender Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht und ähnliche Erscheinungen hervorgerufen werden. Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2023.</p>	<p>Der Hinweis auf den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG wird in die Begründung aufgenommen.                      Die Hinweise auf die Berücksichtigung der entsprechenden Rechtsgrundlagen wird an den Fachplaner weitergegeben.</p>	<p>B  H</p>
20.5	<p>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. mit Pflichten der Betreiber von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen sind in den §§ 3, 22 und § 66 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz, in den Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) und der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) geregelt. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie ermittelt und bewertet. Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm –Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm)<sup>6</sup> gilt für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen und beinhaltet Bestimmungen zur Anordnung von Immissionsrichtwerten zum Schutz der Nachbarschaft.</p>	<p>Die Hinweise auf die anzuwendenden Rechtsgrundlagen und -vorschriften werden an den Fachplaner weitergegeben und bei der Erstellung des Schallgutachtens berücksichtigt.                      Lärm während der Bauphase betrifft die Umsetzung der Planung. Der Umweltbericht behandelt auch den Zeitraum der Bauphase.</p>	<p>H UB</p>
20.6	<p><b>2.2 Immissionsschutz</b></p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung eingeholt (Werner Genest und Partner</p>	<p>H</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	Der Standort und Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist geprägt durch die vorhandene Nutzung einschließlich Erschließung und die schutzbedürftige Nutzung östlich der B109 (u.a. Geltungsbereich BP „Falkenthaler Chaussee/Straße des Friedens“ (allgemeines Wohngebiet). Relevant sind die Auswirkungen des Vorhabens infolge der Geräuschemissionen auf die schutzbedürftige Wohnbebauung östlich der B 109.	Ingenieurgesellschaft mbH, Gutachten Nr. 042L9). Diese untersucht, ob die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld eingehalten sind. Zudem werden die zusätzlichen Verkehrsgeräusche außerhalb des Plangebiets quantifiziert und beurteilt. Das Gutachten wird als umweltbezogene Information ausgelegt.	
20.7	Den Ausführungen des Informationsblattes zum Schutzgut Mensch unter Pkt. 11 (S.7) wird gefolgt. Die gutachterliche Untersuchung der Schallimmissionen ist Grundlage zur Entscheidung von Festsetzungen, die u.a. vorsorgend der Vermeidung schädlichen Umwelteinwirkungen dienen.	Dem Hinweis wird gefolgt. Ein Schallgutachten wurde eingeholt und ausgewertet. Die Ergebnisse sind der Begründung, dem Umweltbericht sowie dem Schallgutachten selbst zu entnehmen (siehe auch Lfd. Nr. 20.6). Im Ergebnis ist geklärt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und die Planung umsetzbar ist. Denn: 1.) Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm können eingehalten werden. Es sind allein Auflagen zu bestimmten Details des Betriebskonzepts in der Baugenehmigung erforderlich. 2.) Die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche im Umfeld werden durch das Vorhaben nur tags beeinflusst. Dabei kommt es zu einer Erhöhung um maximal 0,2 dB. Die Beurteilungspegel liegen bei maximal LrT = 59 dB(A).	H B / UB
20.8	<b>3. Fazit</b> Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum vorliegenden Planentwurf keine Bedenken. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren kann und ist mit den vorliegenden Detailkenntnissen u.a. zu den technischen Anlagen und Aggregaten und der Betriebsweise der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ggf. durch bauliche und betriebliche Maßnahmen der Minderung dargelegt werden.	Der Hinweis, dass keine Bedenken gegen den Planentwurf bestehen wird zur Kenntnis genommen. Die weiteren Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung und werden daher an den Vorhabenträger weitergegeben. Das eingeholte Gutachten bestätigt die Einschätzung der Behörde.	B
20.9	<b>4. Mitteilung</b> Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Die	Das Landesamt für Umwelt wird weiterhin am Planverfahren beteiligt.	H

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	Planung berührt immissionsschutzrechtliche Belange. Dem Landesamt für Umwelt ist im weiteren Verfahren Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.		
21	<b>Landesbauernverband Brandenburg e.V.</b> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.		
22	<b>Landesbetrieb Forst Brandenburg</b> Stellungnahme vom 05.07.2023		
22.1	Die Oberförsterei Neuendorf als untere Forstbehörde (uFB) hat den o. g. Vorentwurf des Bebauungsplanes geprüft und nimmt dazu wie folgt Stellung. Bei den Planungen ist kein Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) betroffen. Andere forsthoheitliche Belange werden nicht berührt.	Die Belange der Forst werden nicht berührt. Keine Abwägung erforderlich.	K
22.1	Gegen den vorliegenden Vorentwurf der geplanten Änderung des FNP der Stadt Zehdenick bestehen aus Sicht der uFB keine Einwände.	Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K
23	<b>Landesbetrieb Straßenwesen</b> Stellungnahme vom 24.08.2023		
23.1	Mit Schreiben vom 30.06.2023 beteiligten Sie den Landesbetrieb Straßenwesen (LS), Dienststätte Eberswalde als Träger öffentlicher Belange an der o.g. Planung. Die verkehrliche Erschließung des BP-Gebietes erfolgt wie bisher über zwei Zufahrten an die Bundesstraße B 109 innerhalb der Ortslage Zehdenick. Die Zufahrten zum BP-Gebiet befinden sich gegenüber den Gemeindestraßen Straße des Friedens auf dem Abschn. 95 bei km 9,562 sowie gegenüber dem Eschenweg bei km 9,648. Die Verkehrszahlen auf der B 109 sind nach Verkehrszählung von 2021 mit DTV 2.861 Kfz/24h ermittelt worden.	Einleitung und Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich. Die von der Behörde übermittelten Verkehrszahlen wurden an die Fachplaner weitergegeben. Aussagen zum Verkehrsaufkommen werden in die Begründung aufgenommen.	K H B

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
23.2	<p><u>Straßenrechtliche Stellungnahme</u> Die Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) ist vorbereitend zum Neubau mit Erweiterung der Verkaufsflächen für die Verkaufsanlagen ALDI und REWE vorgesehen. Der Umbau der Gebäude und der Außenanlagen soll der Steigerung der Attraktivität der Märkte bei steigenden Wettbewerbsveränderungen dienen. Das BP-Gebiet befindet sich im ausgewiesenen Sondergebiet "Nahversorgung". Aus straßenrechtlicher Sicht gibt es keine Bedenken zur Planung.</p>	Keine Bedenken gegen die vorliegende Planung. Keine Abwägung erforderlich.	K B
23.3	Gegebenenfalls erforderliche Baustellenzufahrten sind mit dem LS abzustimmen.	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und wird daher an den Vorhabenträger weitergegeben.	H
23.4	<p><u>Planfeststellungsverfahren B 109 00 Zehdenick, Falkenthaler Chaussee</u> Das BP-Gebiet befindet sich innerhalb der Planfeststellungsgrenzen des Straßenbauvorhabens des LS - "B109 00 Zehdenick, Falkenthaler Chaussee". Die Straßenplanung aus den Planfeststellungsunterlagen wurde in den Unterlagen zum Bebauungsplan - Lageplan der Entwässerungsmaßnahmen - eingearbeitet. In den weiteren Phasen des Bebauungsplanes sind die Details der Straßenplanung zu berücksichtigen und zu beachten, insbesondere die Lage des gepl. gem. Geh- und Radweges einschl. der Mittelinsel als Querungshilfe.</p>	<p>Die Hinweise zu den Details der Straßenplanung werden an die Anlagenplaner weitergegeben und im weiteren Verfahren berücksichtigt. In der Begründung wird auf die Erschließungssituation und das laufende Planfeststellungsverfahren hingewiesen. Die im B-Plan festgesetzten Baugebiets- und Verkehrsflächen stehen der Straßenplanung des Landesbetriebs grundsätzlich nicht entgegen. Der geplante Geh- und Radweg sowie die Mittelinsel können innerhalb des Grundstücks der öffentlichen Straßenverkehrsfläche realisiert werden. Sollten Randbereiche der privaten Grundstücksflächen für Straßenbestandteile (ggf. Entwässerungsflächen) benötigt werden, so kann dies im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens geklärt werden. Die Planfeststellung würde – soweit erforderlich – die B-Planfestsetzung ändern. Eine Anpassung der B-Planzeichnung in der Entwurfsfassung ist nicht möglich und auch nicht erforderlich. Es liegt keine Ausführungsplanung für das Planfeststellungsverfahren vor, die eine geeignete Grundlage darstellen würde. Zudem hat der Landesbetrieb selbst keine Anpassung gefordert. Dem Landesbetrieb Straßenwesen ist bekannt, dass die Lage und Breite der beiden Grundstücksfahrten in der Ausführungsplanung der Planfeststellungsunterlagen angepasst werden müssen, um dem privaten Planvorhaben zu entsprechen. Die Lage und Breite der im B-Plan</p>	H B



Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		festgesetzten Zufahrten weicht von den Planentwürfen 2021 des LS ab. Der Vorhabenträger hat den Landesbetrieb mit E-Mail vom 23.03.2022 und vom 15.03.2024 um Anpassung gebeten.	
23.5	Bei Änderung der Zufahrten zu den Märkten gegenüber den Plänen der Planfeststellungsunterlagen ist der LS zu beteiligen und der Nachweis der Schleppkurven der ein- und ausfahrenden Lieferfahrzeuge zu erbringen.	Der Vorhabenträger steht in Kontakt mit dem Landesbetrieb Straßenwesen bezüglich der Verbreiterung des Zufahrtsbereichs entlang der Falkenthaler Chaussee. Auch durch die Beteiligung im Rahmen des laufenden B-Planverfahrens erfolgt die Abstimmung. Der Plangeber sieht die Anlage von zwei Zufahrtsbereichen mit einer Breite von 10m vor. Dem hat der Landesbetrieb nicht widersprochen. Der Schleppkurvennachweis ist bereits im Bestand (bei einer Zufahrtsbreite von weniger als der geplanten 10,0 m) erfüllt. Detaillierte Abstimmungen zur Ausgestaltung der Zufahrtssituation erfolgen auf Ebene der Baugenehmigung.	H
23.6	Die Oberflächenentwässerung des BP-Gebietes ist in geschlossener Bauweise mit Anschluss an die RW-Leitung der Stadt (DN 1.000) geplant. Der RW-Anschluss ist nicht Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens. Die Anbindung ist genehmigungspflichtig, die Zustimmung der Stadtwerke Zehdenick und der unteren Wasserbehörde des Landkreises sind einzuholen.	Die Hinweise zur Ausführung der Oberflächenentwässerung und Genehmigungspflicht zur Anbindung an die bestehende Leitung betreffen die Umsetzung der Planung und werden daher an den Vorhabenträger weitergegeben. In die Begründung und in den Umweltbericht werden Aussagen zur Entwässerung aufgenommen.	H, B, UB
23.7	<u>Verkehrstechnische Stellungnahme</u> Die Entwässerung der Verkehrs- und Gebäudeflächen des BP-Gebietes auf die Verkehrsflächen der Bundesstraße wird nicht gestattet. In der weiteren Planung des BP-Gebietes sind dem LS hierzu Lagepläne zur Entwässerung mit Angaben zum Gefälle der befestigten Flächen einzureichen.	Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Es wurde bereits eine Berechnung zum Niederschlag auf der Grundlage der Baugrundgutachten und aktuellen Planung erarbeitet und den Stadtwerken Zehdenick zur Verfügung gestellt. Diese sagt aus, dass es zwingend notwendig ist Niederschlagswasser gedrosselt einzuleiten. Die Stadtwerke stimmen dem unter Voraussetzungen zu. Es ist jedoch zu prüfen, ob die ableitenden RW-Anlagen einen gedrosselten Ablauf im Starkregenereignis (mit Drosselabfluß = 17 l/s) aufnehmen kann. Die eigentliche Klärung folgt auf der Ebene der Planumsetzung.	B H

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
23.8	Weitere flächenrelevante Planungsabsichten bestehen unsererseits zurzeit nicht in diesem Gebiet.	Es gibt keine weiteren eigenen Planungsabsichten innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung. Keine Abwägung erforderlich.	K
23.9	Unter Berücksichtigung der o.g. Auflagen wird der Aufstellung des Bebauungsplanes "Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57" nebst paralleler Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee zugestimmt.	Zustimmung zur vorliegenden Planung unter Voraussetzung der zuvor genannten Bedingungen. Keine weitere Abwägung erforderlich.	K
24	<b>Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR</b> Stellungnahme vom 28.07.2023		
24.1	Die im Landesbüro vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs bedanken sich für die Beteiligung und übermitteln Ihnen nachfolgend ihre Stellungnahme, Äußerung und Einwendung zum o.g. Verfahren:	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
24.2	Für die Umweltprüfung und die weitere Planung relevant sind: - Die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Flora und Fauna für die neu zu versiegelnden Flächen. Es muss eine Flächenbilanzierung erfolgen, die aufschlüsselt, wie viel Fläche in welchem Grad neuversiegelt werden soll. Vollversiegelung und Abgrabungen sind als schwerwiegende Bodenfunktionsstörungen zu klassifizieren. Die Wasserversickerung muss auf der Fläche erfolgen. Beeinträchtigungen der Flora und Fauna sind abzuschätzen. Bei Fällung von Bäumen und Entfernung von anderer Vegetation ist auf floristisch und faunistisch wertvolle Arten zu achten und die Arbeiten müssen außerhalb der Vegetationsperiode stattfinden. Vor der eventuellen Fällung von Bäumen ist ein Baumgutachten zu erstellen und die entsprechenden Satzungs Vorschriften der Gemeinde zu beachten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, an die Fachplaner weitergegeben und im Umweltbericht berücksichtigt. Der Umweltbericht behandelt die benannten Schutzgüter. Der Baumbestand wurde erfasst; ebenso erfolgte eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Die Regenwasserbehandlung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser wird in der Hauptsache über gedrosselte Einleitung in den vorhandenen Kanal erfolgen. Die Versickerung auf dem Baugrundstück ist nur begrenzt möglich. Aussagen zu Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen werden detailliert im Umweltbericht getroffen und auch in der Begründung benannt.	H UB / B
24.3	- Für das gesamte Bebauungsplangebiet ist ein artenschutzfachliches Gutachten zu erstellen, um die Störung	Dem Hinweis wurde nachgekommen. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, der als Bestandteil der	H, UB

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	von besonders schützenswerten Arten wie Vögel (v.a. auch Gebäudebrüter), Fledermäusen und Reptilien ausschließen zu können oder entsprechend vorzubeugen.	Beteiligungsunterlagen im Rahmen der förmlichen Beteiligung mit ausgelegt wird.	
24.4	- Die Flächenneuversiegelung muss entsprechend kompensiert werden. Die Verbände fordern die Entsiegelung von Flächen innerhalb der betreffenden Gemeinde. Aufwertungsmaßnahmen von Acker- oder Grünland sind sekundär zu betrachten, wenn eine Entsiegelung vollends unmöglich ist. Eine Kompensation in Geld wird von den Verbänden abgelehnt.	Für die zusätzlich versiegelte Fläche, werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen in den Umweltbericht und in die Begründung aufgenommen. Folgende Maßnahmen sind geplant: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 16 E Entsiegelungsmaßnahme im Flächenpool „Streuobstwiese Bergsdorf“</li> <li>• 17 E Grünlandextensivierung im Flächenpool „Schönebeck EA1“</li> <li>• 18 E Gehölzpflanzungen im Flächenpool „Schönebeck EA1“</li> <li>• 19 E Baumpflanzungen im Ziegeleipark Mildenberg</li> <li>• 20 E Heckenpflanzungen in Kremmen</li> </ul> Detaillierte Maßnahmenbeschreibungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.	UB, B
24.5	- Eventuell entfernte Sträucher und gefällte Bäume sollen mindestens 1:1 kompensiert werden. Die Eingrünung der Fläche ist beizubehalten.	Dem Hinweis wird nachgekommen. Die Bäume und Strauchflächen werden mind. mit einem Faktor von 1:1 kompensiert. Die Eingrünung der Fläche wird beibehalten. Entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie nördlich des Gebäudes werden niedrige Gehölzpflanzung vorgesehen, im Süden werden die Flächen zudem durch Hochstämme strukturiert. Das verbleibende Ausgleichsdefizit (2.193 m <sup>2</sup> ) wird durch die externe Maßnahme 18 E Gehölzpflanzungen im Flächenpool „Schönebeck EA1“ 1:2 kompensiert (4.386 m <sup>2</sup> ). Die Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.	V UB TF
24.6	- Die Parkfläche ist bei Erweiterung entsprechend zu begrünen. Die Pflanzung eines Baumes pro 50 m <sup>2</sup> Parkfläche wird hier als Optimum betrachtet.	Die Parkplatzfläche wird durch begrünte Inseln gegliedert. Innerhalb des Plangebiets können aufgrund der begrenzten Flächengröße lediglich 34 standortgerechte Laubbäume (STU 16 -18 cm) gepflanzt werden. Auf einer externen Ausgleichsflächen werden zusätzlich nochmal 20 Bäume (STU 16 -18 cm) gepflanzt. Nach Absprache mit der UNB können	UB TF

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		die übrigen notwendigen 16 Baumpflanzungen in ein Flächenäquivalent von 50 m <sup>2</sup> pro Baum für Heckenpflanzung in Kremen (Maßnahme 20 E), gemessen am Kronendurchmesser, umgewandelt werden. Da es nicht so viele geeignete Maßnahmen für Baumpflanzungen gibt, wurde dem Vorgehen von der UNB zugestimmt.	
24.7	- Bei der Begrünung der Fläche ist auf standortgerechte und regionale, aber auch klimaangepasste Arten zu achten. Grünflächen sollen insektenfreundlich mit Blühmischungen ausgestaltet werden.	Der Hinweis auf die Verwendung von standortgerechten und regionalem Pflanzgut wurde vom Landschaftsplanungsbüro und dem Vorhabenträger geprüft. Im Ergebnis werden im Plangebiet heimische Arten verwendet. Die Grünflächen werden nicht mit Blühmischungen versehen, sondern mit Baumpflanzungen, Bodendecker- und Heckenpflanzungen. Die Gehölze können Insekten ebenso als Nahrungsquelle dienen. Ausführung hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen (7.2 V <sub>ASB</sub> ).	UB TF
24.8	- Es ist zu prüfen, ob eine Doppelnutzung (z.B. Wirtschaft und Wohnen oder Einkaufen und Büro) denkbar ist.	Die Anregung wurde geprüft: Der private Eigentümer strebt eine rein gewerbliche Nutzungsmischung der Flächen im Plangebiet an. Wohnen ist nicht vorgesehen, dies könnte zudem zu Immissionskonflikten führen. Dem stimmt der Plangeber zu. Die Ergänzung der Einzelhandelsangebote durch Dienstleitungen oder Büros soll nicht zu einer Konkurrenz mit der Altstadt führen. Daher steht die Konzentration auf eine Einzelhandelsnutzung im Interesse der Stadt Zehdenick und entspricht der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept der Stadt Zehdenick. Dementsprechend werden die Festsetzungen zu den im Sondergebiet zulässigen Nutzungen konkretisiert. Wohnen soll nicht stattfinden.	N V TF
24.9	- Die Dächer sind so zu gestalten, dass das unkomplizierte Installieren von Solaranlagen möglich gemacht wird. Dachflächen sollen begrünt werden.	Das Baukonzept des Vorhabenträger sieht Solaranlagen auf den Dächern der Lebensmitteleinzelhändler vor. Da sich die Kombination von Solaranlagen auf Dächern und wirksamer Dachbegrünung schwierig gestaltet, soll nach Aussagen des Vorhabenträgers keine Dachbegrünung erfolgen. Die Festsetzungen im B-Plan gestatten die Errichtung von Solaranlagen auf Dächern und schließen auch keine Gründächer aus.	V UB

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		Nach dem Eingriffs-Ausgleichs-Konzept ist eine Dachbegrünung nicht als festzusetzende Maßnahme erforderlich.	
24.10	- Große Fensterfronten sind auszuschließen, um Vogelschlag zu vermeiden. Alternativ sind nachweislich wirksame Vogelschlagschutzfolien an die Fenster anzubringen.	Die beiden Märkte sehen lediglich zur Ostseite des Geltungsbereichs Fensterfronten vor. Ein expliziter Ausschluss großer Fensterfronten im Bebauungsplan ist nicht erforderlich; Vogelschlagschutzfolien könnten bei Bedarf durch die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen. Der Landschaftsplaner sieht derzeit jedoch kein Erfordernis. Die Stadt Zehdenick hat darüber hinaus auch keine Gestaltungssatzung, die dies fordert.	N UB
24.11	- Die Außenbeleuchtung soll insekten- und fledermausfreundlich gestaltet werden. Um die "Lichtverschmutzung" einzugrenzen sind Leuchten mit einem Lichtspektrum im orangefarbenen Bereich ohne Blauanteil zu verwenden (z.B. LED-Leuchten mit der Lichtfarbe "amber" oder Natriumdampf-Niederdrucklampen). Es ist auf eine Abschirmung der Leuchten zu achten, um eine Abstrahlung in die Horizontale zu vermeiden. Außerdem sind Lampen mit geschlossenem Gehäuse zu nutzen (siehe auch "Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen" vom BfN 2019). Außerhalb der Nutzungszeiten ist die Beleuchtung entsprechend auf ein geringes Maß zu dimmen, vorzugsweise auch abzuschalten.	Der Hinweis wurde an das Landschaftsplanungsbüro und den Vorhabenträger weitergegeben. Im Umweltbericht werden emissionsmindernde Maßnahmen / artenschutzrechtliche Maßnahmen benannt. Aus Artenschutzgründen (insbesondere Insekten) sind die Beleuchtungseinrichtungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Im Umweltbericht wird auf die Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen hingewiesen. Für detaillierte Ausführungen siehe Umweltbericht Kapitel Vermeidungsmaßnahmen mit regelndem Charakter und Maßnahme zur Vermeidung 7.2 V <sub>ASB</sub> . Vermeidungsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag vereinbart.	V UB SV
24.12	Wir bitten um weitere Einbeziehung in das Verfahren.	Der TÖB wird weiterhin am Verfahren beteiligt.	H
25	<b>Landesjagdverband e.V.</b> Stellungnahme vom 05.07.2023		
25.1	Wir bedanken uns für die Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB. Anbei übersenden wir Ihnen die Stellungnahme unseres örtlichen Jagdverbandes Oberhavel.	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
25.2	Da vorhandene Märkte nur vergrößert bzw. modernisiert werden sollen und ich keinen Plan vorliegen habe kann ich nicht recht was dazu sagen. Ich gehe aber davon aus, dass nichts dagegen	Der Hinweis, dass es sich lediglich um die Vergrößerung und Modernisierung der Bestandsmärkte handelt ist korrekt. Es wird kein neuer	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	einzuwenden ist, wenn es sich um den gleichen Standort handelt.	Marktstandort entwickelt. Das ergibt sich eindeutig aus den Unterlagen, die zur frühzeitigen Beteiligung bereitgestellt wurden.	
25.3	Wir möchten jedoch darauf drängen, dass für Flächenversiegelung Ersatzpflanzung zu tätigen sind und für die Beseitigung von Brutstätten, Ersatznistkästen errichtet werden. Weidmannsheil	Dem Hinweis wird nachgekommen. Ein Landschaftsplanungsbüro ermittelt die Kompensationsbedarfe. Einzelheiten ergeben sich aus dem Umweltbericht. Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation werden getroffen und / oder im zugehörigen städtebaulichen Vertrag geregelt.	UB H TF, SV
26	<b>Landkreis Oberhavel FB Bauordnung und Kataster</b> Stellungnahme vom 25.07.2023		
26.1	Der Landkreis Oberhavel wurde nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Sie zur Mitarbeit aufgefordert. Die koordinierende Aufgabe der Bündelung der Stellungnahme der Kreisverwaltung obliegt dem FB Bauordnung und Kataster; FD rechtliche Bauaufsicht/Planung.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
26.2	Zur Beurteilung wurden mir neben dem Anschreiben folgende Unterlagen vorgelegt: - Vorentwurf des BPL "Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57" im Maßstab 1:1.000 Stand Juni 2023 mit Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie - Gutachten-Verträglichkeitsanalyse für die geplanten Erweiterungen der Betriebe REWE und ALDI Nord, Falkenthaler Chaussee 57 in Zehdenick, gern. § 11 Abs. 3 BauNVO mit Stand 06/2023.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
26.3	Der Landkreis nimmt zum Vorentwurf des BPL Stand Juni 2023, insbesondere im Hinblick auf Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, wie folgt Stellung. Ich bitte Sie, diese in den Abwägungsprozess einzubeziehen.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	Die formellen und materiellen Regelungsinhalte sowie Erfordernisse, die aus weiteren Rechtsvorschriften entstehen, bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.		
26.4	<p>1. Belange des Bereiches Planung</p> <p><b>1.1 Weiterführende Hinweise</b></p> <p>1.1.1 Hinweise zum Vorentwurf</p> <p>a) Im beigefügten "Gutachten-Verträglichkeitsanalyse für die geplanten Erweiterungen der Betriebe REWE und ALDI Nord, Falkenthaler Chaussee 57 in Zehdenick, gern. § 11 Abs. 3 BauNVO" wird unter Pkt. 1 "Ausgangssituation und Zielsetzung" (S. 1) eine Erweiterung für den REWE-Markt auf 1980 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. für den ALDI Nord-Markt eine Erweiterung auf 1055 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angegeben, während im Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung Stand 14.04.2023 eine Erweiterung der Verkaufsfläche REWE Markt auf 1850 m<sup>2</sup> und ALDI Nord auf 1042 m<sup>2</sup> (Pkt. 1 "Ausgangslage und Vorhaben; S.1) angegeben wird. Die Inhalte sind zwingend aufeinander abzustimmen.</p>	Der Anregung wird gefolgt. Die Angaben zu den Verkaufsflächengrößen werden harmonisiert. Grundsätzlich ist der Plangeber jedoch nicht an die zwingende Festsetzung der im Gutachten geprüften VKZ-Zahlen gebunden. Im Rahmen seiner planerischen Abwägung sind Abweichungen möglich.	B
26.5	b) Die unter Pkt. "Geltungsbereich der Bauleitplanung" des Informationsblattes erfolgte Abbildung 1 stellt den Geltungsbereich des Bauleitplanes entgegen der getroffenen Aussage, dass dieser auch Teilflächen der Straßenverkehrsfläche umfasst, ohne eine Teilfläche der anliegenden Straßenverkehrsfläche dar. Die Planinhalte (auch Pkt. 5/ Informationsblatt) sind in Übereinstimmung zu bringen.	Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planurkunde zu entnehmen. Der Übersichtplan mit Darstellung des Plangebiets auf der Grundlage der DTK wird an die Plangebietsabgrenzung angepasst.	B
26.6	In Satz 3 wird angeführt, dass " <i>der FNP-Änderungsbereich dem B-Plan Geltungsbereich entspricht</i> ". Die Abbildungen 2 und 3 (Pkt. 5 "Darstellung im Flächennutzungsplan"; S. 2/Informationsblatt) sind im Hinblick auf die Abgrenzung des Geltungsbereiches insofern ebenso entsprechend zu korrigieren.	Bei der Abbildung 2 und 3 handelt es sich lediglich um unmaßstäbliche, nicht parzellenscharfe Abgrenzungen zur ungefähren Lage des FNP-Änderungsbereichs. In den Entwurfsfassungen werden die Plangebietsabgrenzungen der FNP-Änderung überprüft und harmonisiert.	B

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
26.7	<p>c) Unter Pkt. 6.1 "Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben" (S. 31/ Gutachten-Verträglichkeitsanalyse für die geplanten Erweiterungen der Betriebe REWE und ALDI Nord, Falkenthaler Chaussee 57 in Zehdenick, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, 06/2023) wird angeführt, dass <i>"die teilräumliche Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Zehdenick im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich an dem bestehenden Zentren- und Standortmodell festhält"</i>. Ergänzend wird angegeben:                      Das EHK Zehdenick 2007 ist aufgrund des erheblichen zeitlichen Versatzes und der zwischenzeitlich deutlich veränderten Rahmenbedingungen und Rechtslage als überholt zu bewerten. Aufgrund dessen wird zusammen mit dem B-Plan-Aufstellungsverfahren das Zentrenkonzept fortgeschrieben. Gegenstand der Fortschreibung ist die Bestätigung des Standortes als Nahversorgungsanlage. Diese soll modernisiert und langfristig gesichert werden. Im Zuge dessen werden auch städtebaulich verträgliche Verkaufsflächenerweiterungen der Nahversorgungsangebote gebilligt. Das Planvorhaben ist als konform zu einer städtebaulich verträglichen Entwicklung zu bewerten.                      Zu der hier erfolgten sachlichen Erläuterung sollten Aussagen zu verfahrensrechtlichen Aspekten der <i>„Fortschreibung des EHK Zehdenick 2007“</i> ergänzt werden, welche den Nachweis für diese Vorgaben, als auch die kommunale Bindung an diese Ziele widerspiegeln.</p>	<p>In der Begründung auf die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes eingegangen. Diese erfolgt parallel zur Bauleitplanung. Um § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu entsprechen, genügt es, wenn die Verabschiedung des Nahversorgungskonzeptes in der gleichen Sitzung des Stadtrates erfolgt – wie die Beschlussfassung über die Abwägung und den Satzungsbeschluss zur Bauleitplanung.</p>	B
26.8	<p>d) Im weiteren Verfahrensverlauf ist dem Begründungstext eine Standortalternativenprüfung im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB beizufügen. In dieser sind die entscheidenden fachlich inhaltlichen Argumente, welche zur Standortwahl führten, darzulegen.</p>	<p>Dem Hinweis wird nachgekommen und in der Begründung ein Kapitel zur Alternativenprüfung ergänzt. Die Standortalternativenprüfung erfolgt maßgeblich auf der Eben der parallelen FNP-Änderung.</p>	B



Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
26.9	<p><u>1.1.2 Hinweise zu den Festsetzungen</u>                      a) Für die getroffene Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist der erforderliche Bezugspunkt gem. § 18 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu bestimmen.</p>	<p>Dem Hinweis wird nachgekommen. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen beziehen sich auf das amtliche Höhenbezugssystem. Die Bezugnahme auf den Meeresspiegel erfolgt in Brandenburg im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016). Die Höhen sind in Meter über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 angegeben. Die Bezugnahme kann (ohne textliche Festsetzung) in der Legende des Bebauungsplans erfolgen.</p>	V
26.10	<p>b) In der textlichen Festsetzung (TF) Nr.I.1 (2) werden als allgemein zulässig <i>"Dienstleistungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe"</i> sowie <i>ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe</i> festgesetzt. Das Erfordernis für das Festsetzen von <i>"sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben"</i> ist im weiteren Verfahren städtebaulich in Kontext zum Planungsansatz "Entwicklung des Nahversorgungsstandortes" zu setzen und zu begründen. Die Formulierung „ladenmäßig betrieben“ sollte hinsichtlich der erforderlichen inhaltlichen Rechtsklarheit geprüft werden.</p>	<p>Eine Begründung der textlichen Festsetzung TF 1 (2) erfolgt in der Begründung zum Entwurf. Die Formulierung „ladenmäßig betrieben“ stammt aus der Kommentarliteratur der Baunutzungsverordnung und ist eine offiziell verwendete Formulierung zur Beschreibung der Begrifflichkeiten „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe“ (vgl. hierzu Fickert/ Fieseler/ Determann/ Schimpfermann/ Stühler BauNVO § 3 Rn. 86-92). Die TF 1 wird an die Empfehlungen des Nahversorgungskonzepts angepasst.</p>	B K
26.11	<p>c) Das Erfordernis für das Festsetzen eines <i>Verkaufsflächenfactors</i> [TF Nr. I.1 (4)] ist, hinsichtlich der konkret herangezogenen städtebaulichen Aspekte, in dem zu erarbeitenden Begründungstext argumentativ zu erläutern.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die textliche Festsetzung 1.1 (4) wird ebenfalls in der Begründung zum Entwurf erläutert.</p>	B
26.12	<p>d) In der TF Nr. I.1 (5) werden über die Regelungen des § 14 BauNVO hinaus keine weitergehenden Regelungen getroffen. Das Erfordernis für diese Festsetzung ist zu prüfen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. In der Entwurfsfassung wird auf die Wiederholung der Rechtslage zu § 14 BauNVO verzichtet. TF 1 Absatz 5 entfällt.</p>	TF
26.13	<p>e) Das Erfordernis für die getroffene Festsetzung Nr. III. 3 (1), dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen/Baufeld) auch Stellplätze und Nebenanlagen sowie freistehende Werbeanlagen zulässig sein sollen, ist ebenfalls zu prüfen.</p>	<p>Der Sachverhalt wurde geprüft. Die Festsetzung dient der Klarstellung, dass Nebenanlagen und die dazugehörigen Stellplatzanlagen, auch innerhalb der Baugrenze und damit außerhalb der Fläche für Stellplätze (ST) errichtet werden können. Dies wird in der Begründung zur TF ausgeführt.</p>	B

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
26.14	f) In der TF Nr. III. 3(2) wird festgesetzt, dass "innerhalb der Flächen für Stellplätze auch Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 zulässig sein sollen". § 12 der BauNVO regelt die Zulässigkeit von "Stellplätzen und Garagen". Die Formulierung ist insofern in sich nicht schlüssig und zu überarbeiten.	Regelmäßig sind innerhalb der Flächen für Stellplätze lediglich Stellplätze und keine anderen Nebenanlagen zulässig. Mit der TF 3 Abs. 2 wird klargestellt, dass auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung für Stellplätze Nebenanlagen und Werbeanlagen zulässig sind.	TF
26.15	g) Der Vorentwurf des BPL (Planzeichnung) setzt plangraphisch abschließend zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche (Planzeichen Nr. 6.4 "Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen"; Planzeichenverordnung-PlanZV) fest. Die TF Nr. IV.4 trifft keine darüberhinausgehende Regelung. Der Sachverhalt ist zu prüfen.	Der Sachverhalt wurde geprüft. Mit der textlichen Festsetzung zusammen mit der zeichnerischen Darstellung wird eindeutig und leserfreundlich geregelt, dass die Zufahrten an andere Stelle unzulässig sind. Dies ist notwendig, damit der Landesbetrieb Straßenwesen die Sicherheit hat, dass an der zwischen Vorhabenträger und Landesbetrieb Straßenwesen abgestimmten Planung keine Veränderungen vorgenommen werden.	K
26.16	h) In der TF VI. 6 ist der erforderliche Bezugspunkt für die getroffene Höhenfestsetzung gem. § 18 Abs. 1 BauNVO zu bestimmen und das Höhenbezugssystem anzugeben.	Dem Hinweis wurde nachgekommen. Die TF zu den zulässigen Höhen für Werbeanlagen wurde klargestellt und um Angaben zum Höhenbezugssystem ergänzt.	TF
26.17	<p><u>1.1.3 Hinweise zur Planzeichnung</u></p> <p>a) In der Planzeichnung erfolgte die Festsetzung der Zweckbestimmung durch Einschrieb. Dieser Einschrieb sollte aus Gründen der Rechtsklarheit in dem entsprechenden Symbol in der Planzeichenerklärung ergänzt werden.</p> <p>b) Das Höhenbezugssystem ist in der Planzeichenerklärung für die getroffene Höhenfestsetzung zu ergänzen.</p>	<p>Die Hinweise sind nur bedingt nachvollziehbar.</p> <p>Das Symbol SO ist in der Planzeichenerklärung aufgelistet auch die farbliche Darstellung des Sondergebiets ist enthalten. Auch die Zweckbestimmung Sondergebiet „Nahversorgung“ ist beschrieben.</p> <p>Auch die Höhenpunkte sind unter Punkt „III. Darstellung der Plangrundlage“ wie folgt erklärt: <i>Höhenangaben in Meter über NHN im System des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN2016.)</i></p> <p>Das Höhenbezugssystem wird in der Planzeichenerklärung unmittelbar unter der OK ergänzt.</p>	P
26.18	<p>2. Belange des Fachbereiches (FB) Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz</p> <p><b>2.1 Weiterführende Hinweise</b></p> <p><u>2.1.1 Hinweise des Bereiches Landwirtschaft</u></p> <p>Die vom Bereich Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.</p>	Belange werden nicht berührt. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
26.19	<p><u>2.1.2 Hinweis der unteren Naturschutzbehörde (uNB)</u>                      Die untere Naturschutzbehörde hat keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem Vorhaben.                      Im weiteren Verfahren ist eine Eingriffs-Ausgleichsplanung mit Darstellung konkreter Kompensationsmaßnahmen zu erarbeiten.</p>	<p>Keine grundsätzlichen Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.                      Eine Eingriffs-Ausgleichsplanung mit Darstellung konkreter Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Erstellung des Umweltbericht.</p>	K, UB
26.20	<p>In der Vorplanung werden bereits Vorschläge zur Kompensation gemacht. Bezüglich der Kompensation der Baumfällungen ist vorgesehen, "möglichst viele Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umzusetzen". Das begrüßt die uNB.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>	K
26.21	<p>Für den Neubau der Verbrauchermärkte ist der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Ein Gutachten zur Kontrolle der zu fällenden Bäume auf höhlenbewohnende Arten (Vögel/Fledermäuse) wurde bereits in Auftrag gegeben.</p>	<p>Die Sachverhaltsdarstellung ist korrekt. Im Rahmen der faunistischen Erfassung, hat der Gutachter für das Schutzgut Tiere wurden für die Arten(-gruppen) Gebäude- und Höhlenbrüter sowie Fledermäuse im Jahr 2023 faunistische Erfassungen durchgeführt. Es konnten häufige Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter, überwiegend ungefährdete Brutvögel der Gehölze (Blaumeise, Kohlmeise) im Plangebiet nachgewiesen werden. Für die betreffenden Arten werden entsprechende Vermeidung und CEF-Maßnahmen vorgesehen, die im Umweltbericht beschrieben werden. Beeinträchtigungen durch Vorhaben für höhlenbewohnende Fledermausarten werden durch das Vorhaben nicht verursacht.</p>	UB H
26.22	<p>Der Vorhabenstandort, insbesondere der mit einer Hecke bewachsene Erdwall, könnten zudem Lebensraum der Art Zauneidechse darstellen. Die Abgrabung kann zum Eintritt von Verbotstatbeständen (Tötungs- und Verletzungsverbot) nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG führen. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung sind mindestens 3 Begehungen zur Kontrolle auf das Vorkommen von Zauneidechsen durchzuführen.</p>	<p>Der Hinweis ist korrekt. Durch das Vorhaben kommt es zum Verlust potenzieller Zauneidechsenhabitat auf dem Erdwall und an Gehölzrändern am Grundstücksrand. Der potenzielle Habitatverlust der Zauneidechse wird durch das Stellen eines Reptilienschutzzaunes (9 VASB), die Vergrämungsmahd (10 VASB) sowie das Abfangen potenziell vorkommender Zauneidechsen (9 VASB), vermieden. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden können. Im Umweltbericht wurden entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen formuliert.</p>	UB H

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
26.23	<p>Durch die Schaffung einer großflächigen Glasfassade, wie sie für moderne Verbrauchermärkte typisch sind, kann ein erhöhtes Tötungsrisiko durch Vogelschlag nicht ausgeschlossen werden. Der Verbotstatbestand (Tötungs- und Verletzungsverbot) nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wäre in diesem Fall erfüllt.</p>	<p>Die Supermärkte sind regelmäßig so konzipiert, dass diese mit einer Frontfassade aus Glas versehen werden. Diese Fassadenfronten sind durch Fensterrahmenelemente gegliedert. Dies entspricht dem Konzept einer transparenten und offenen Gestaltung. Auch bei der Erweiterung der bereits bestehenden Märkte an der Falkenthaler Chaussee soll von diesem Konzept nicht abgewichen werden.</p> <p>Zur Berücksichtigung der Forderung wird im Umweltbericht die Vermeidungsmaßnahme 7.2 V<sub>ASB</sub> Artenschutzrechtliche Emissionsmaßnahmen aufgenommen. Hier wird u.a. darauf hingewiesen, dass auf für bestimmte Tiergruppen oder -arten risikoreiche Anlagen oder Bauteile (z.B. Lichtquellen mit großer Lockwirkung, große ungegliederte oder reflektierende Glasfassaden) bei der Wahl der Bautypen und -formen zu verzichten ist. Die Anforderung ist dem Vorhabenträger bekannt. Im städtebaulichen Vertrag wird ein Passus zu Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen. Die Regelung im Vertrag ist besser geeignet, um auf die vorhabenkonkreten Möglichkeiten zu reagieren, als eine allgemeine und ggf. unbestimmte Festsetzung im B-Plan. Letztere wäre zudem unzulässig.</p>	H UB SV
26.24	<p>Um ein erhöhtes Risiko von Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Für diese muss eine entsprechende hoch wirksame Erfolgswahrscheinlichkeit (Kategorie A) gemäß den Tabellen der Seiten 36-41 der Publikation Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof &amp; C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 3. bearbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte Sempach nachgewiesen sein.</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an die Landschaftsplanerin sowie den Vorhabenträger weitergegeben. Siehe auch Lfd. Nr. 26.23.</p>	H UB
26.25	<p>3. Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt  <b>3.1 Weiterführende Hinweise</b>  <u>3.1.1 Hinweise des Fachdienstes Wasserwirtschaft</u>                      Der Bereich befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone. Zu wasserrechtlichen Belangen enthält das "Informationsblatt zur</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung und in den Umweltbericht aufgenommen.</p>	B, UB

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB" bis dato keine Regelungen.		
26.26	Im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren ist die untere Wasserbehörde zur Prüfung der wasserrechtlichen Belange zu beteiligen. Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auch die untere Wasserbehörde wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung um Stellungnahme gebeten.	H UB
26.27	Das Niederschlagswasser ist schadlos flächig zu versickern. Ein Überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern. Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden	Den Hinweisen zur Niederschlagswasserbehandlung wird nachgekommen. Ein Baugrundgutachten liegt vor. Dieses führt aus, dass eine Versickerung von Niederschlagswassers einen durchlässigen Untergrund und einen ausreichenden Abstand ( $\geq 1$ m) der Mulden- bzw. Rigolensohle vom Grundwasser voraussetzt. Im Plangebiet stehen oberflächennah Auffüllungen bis im Mittel 0,8 m u. GOK an. Diese wären für eine Versickerung auszutauschen. Das Baugrundgutachten benennt weitere Einschränkungen für die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet. Daher sieht der Vorhabenträger vor, die Mehrheit des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Nur in Teilflächen ist eine eingeschränkte schadlose Versickerung vor Ort möglich. Der Vorhabenträger steht bereits im Zeitpunkt der Planaufstellung mit den berührten Fachbehörden im Austausch, um die Einleitung abzustimmen. Die Genehmigung ist bei Umsetzung der Planung einzuholen.  Der Hinweis zur Bauausführung betrifft die Umsetzung der Planung und wird an den Vorhabenträger weitergegeben.	B UB  H
26.28	<u>3.1 .2 Hinweise der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde</u>	Da die Fläche des Plangebiets ist nicht als Altlastenverdachtsfläche geführt. Es bestehen keine Bedenken.	UB

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>Der oben genannte Flächenbereich wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher derzeit keine Bedenken gegen die geplante Nutzung als Nahversorgungsstandort. Bei Vorlage neuer, bodenschutzrechtlich relevanter Erkenntnisse (z. B. im Rahmen der Erstellung eines Baugrundgutachtens) ist die untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde davon in Kenntnis zu setzen.</p> <p>Allgemein gilt: Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p>	<p>Die Hinweise zu Erdarbeiten betreffen die Umsetzung der Planung. Sie werden daher an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>	<p>H</p>
<p><b>26.29</b></p>	<p><u>3.1.3 Hinweis des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers</u>                      Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für dieses Vorhaben zu gewährleisten, ist eine entsprechende Verkehrserschließung sicherzustellen. Dazu weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin:</p>	<p>Einleitung. Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>
<p><b>26.30</b></p>	<p>Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise zur Abfallentsorgung werden berücksichtigt und an den Vorhabenträger weitergegeben. Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um die Erweiterung der bestehenden Märkte handelt und bereits vor dem Zeitpunkt des Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die beiden bestehenden Ein- und Ausfahrtsbereiche erfolgt, wird auch künftig die Befahrung des Plangebiets mit Entsorgungsfahrzeuge möglich sein.</p>	<p>V H</p>
<p><b>26.31</b></p>	<p>Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist für die Achslast gemäß § 34 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen sicherzustellen.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung und werden daher an den Vorhabenträger weitergegeben. Das Konzept des Vorhabenträgers sieht vor, die beiden Märkte im rückwärtigen Bereich durch u.a. größere LKW zu beliefern. Diese können über die beiden geplanten Zufahrten in das</p>	<p>H B</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RSt 06 für ein 3-achsiges Entsorgungsfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Entsorgungsfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht.	Plangebiet Einfahren, auf dem Gelände wenden und ebenfalls wieder über beide Zufahrten ausfahren. Dementsprechend ist die Befahrung eines 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugs sichergestellt. Aussagen hierzu werden in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.	
26.32	Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und wird daher an den Vorhabenträger weitergegeben. Die Abfallbehälter werden für die beiden Lebensmittelmärkte werden in den Gebäuden selbst untergebracht.	H
26.33	Das B-Plangebiet ist durch die Falkenthaler Chaussee erschlossen. Sofern alle vorgenannten Anforderungen an die Verkehrserschließung berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken gegen dieses Vorhaben.	Der Hinweis, dass gegen das Vorhaben keine Bedenken bestehen, wenn die genannten Anforderungen beachtet werden, wird zur Kenntnis genommen. Die einzelnen Punkte sind unter den oben aufgeführten Punkten abgewogen. Das Baugebiet ist ausreichend groß bemessen, Nebenanlagen sind planungsrechtlich zulässig. Damit stehen die Festsetzungen nicht im Widerspruch zu den Anforderungen an eine geordnete Abfallentsorgung. Die Ausgestaltung der Abfallentsorgung selbst obliegt dem Vorhabenträger bei Planumsetzung.	K
26.34	4. Belange des Fachdienstes Baudienstleistungen und Liegenschaften <b>4.1 Weiterführender Hinweis</b> 4.1.1 Hinweis Gegen den BPL "Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57" der Stadt Zehdenick werden seitens des FD Baudienstleistungen und Liegenschaften keine Einwände geltend gemacht. Kreisstraßen sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.	Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K
26.35	5. Belange des Fachdienstes Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht <b>5.1 Weiterführende Hinweise</b> 5.1.1 Hinweise	Belange sind nicht betroffen. Der Hinweis bezüglich des Vorkommens von Wild und des eigenständigen Ergreifens ggf. von Schutzmaßnahmen wird zur Kenntnis und an den Vorhabenträger weitergegeben.	K, H

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>Jagdrechtliche und fischereirechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der betroffenen Fläche um eine Fläche im Außenbereich handelt, bei der es nicht ausgeschlossen ist, dass diese Fläche weiterhin vom Wild aufgesucht wird. Es obliegt dem Eigentümer ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.</p>		
<p><b>26.36</b></p>	<p>6. Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde  <b>6.1 Weiterführende Hinweise</b>  <u>6.1.1 Hinweise</u>                      Gegen das Vorhaben bestehen aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken.                      Das Versorgungszentrum ist an die Falkenthaler Chaussee angebunden. Da perspektivisch noch mehr Fußgänger und Radfahrer das Versorgungszentrum nutzen werden, ist auf eine sichere Führung derselben auf dem Parkplatz zu achten. Ebenso sollten Abstellmöglichkeiten für Fahrräder mit eingeplant werden. Zudem sollte im Rahmen des Ausbaus die Entwässerung des Parkplatzes geprüft und verbessert werden, da der dieser nebst Ausfahrt nach Regenfällen regelmäßig massiv überschwemmt ist, was die Ausfahrt erschwert und somit die Sicherheit beeinträchtigt.</p>	<p>Die untere Straßenverkehrsbehörde hat keine Bedenken gegen das Vorhaben.                      Das Bebauungskonzept sieht für die Fußgänger eine sicher und großzügig angelegte Führung über die Stellplatzflächen zum Teil mittel Zebrastreifen vor. Auch Fahrradabstellmöglichkeiten werden vorgesehen.                      Der Hinweis bezüglich der Entwässerung wurde an die Anlagen- und Entwässerungsplaner weitergegeben. Die Versickerung vor Ort ist nur stark eingeschränkt möglich. Der Vorhabenträger strebt die Einleitung in den Regenwasserkanal der Stadt an. Er steht diesbezüglich bereits im Zeitpunkt der Planaufstellung im Austausch mit den zuständigen Fachbehörden.                      Der Hinweis wird bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p>	<p>K, V B  H</p>
<p><b>26.37</b></p>	<p>Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>K</p>
<p><b>26.38</b></p>	<p>7. Belange des Fachdienstes Liegenschaftskataster  <b>7.1 Weiterführender Hinweis</b>  <u>7.1.1 Hinweis</u>                      Belange des Fachdienstes Liegenschaftskataster sind von der vorliegenden Planung nicht berührt.</p>	<p>Belange sind nicht berührt. Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>



Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
26.39	8. Belange des Fachdienstes Technische Bauaufsicht/ vorbeugender Brandschutz <b>8.1 Weiterführender Hinweis</b> 8.1.1 Hinweis Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.	Keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.	B
26.40	<b>C SCHLUSSBEMERKUNGEN</b> Diese Stellungnahme entbindet nicht von notwendigen Abstimmungen oder Genehmigungen. Für ein Erörterungsgespräch mit Bezug auf die o. g. Satzung steht die im Briefkopf genannte Sachbearbeiterin bei Bedarf gerne zur Verfügung.	Der Hinweis, dass von den notwendigen Abstimmungen oder Genehmigungen durch die Stellungnahme nicht entbunden wird, wird zur Kenntnis genommen.	K
27	<b>Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL)</b> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.		
28	<b>Gemeinsamen Landesplanungsabteilung</b> Stellungnahme vom 14.08.2023		
28.1	x Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages x Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB <b>Beurteilung</b> der angezeigten Planungsabsicht: x Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen	Der Hinweis, dass keine Ziele der Raumordnung dem Vorhaben entgegen stehen wird zur Kenntnis und in die Begründung aufgenommen.	B
28.2	<b>Zielmitteilung / Erläuterungen:</b>  Ziel der o. g. Vorhaben ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der im Plangebiet ansässigen Nahversorger zu schaffen.  Für die Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung maßgeblich:	Die Auswirkungsanalyse wurde hinsichtlich der Einordnung in die landesplanerische Zielstellung angepasst. Die für die Planung relevanten Ziele, die Zehdenick betreffen, werden in die Begründung aufgenommen und erläutert.	V  B

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>- Ziel Z 3.6 Abs. 1 und 3 LEP HR definiert die Stadt Zehdenick als Mittelzentrum (in Funktionsteilung mit Gransee) im Weiteren Metropolenraum: Beide Städte übernehmen gemeinsam Versorgungsfunktionen für den gemeinsamen Verflechtungsbereich. Die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist gemäß Ziel Z 2.6 LEP HR hier zulässig (Konzentrationsgebot).</p> <p>- Ziel Z 2.7 LEP HR bekräftigt das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot, wonach großflächige Einzelhandelseinrichtungen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen.</p> <p>- Gemäß Ziel Z 2.13 Abs. 2 LEP HR sind innerhalb Zentraler Orte großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 der Begründung des LEP HR) auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 % nicht überschreitet.</p> <p>- Gemäß Grundsatz G 2.11 LEP HR soll bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden (Bezugsraum für die Nahversorgungsfunktion ist auch in Zentralen Orten das jeweilige eigene Gemeindegebiet, die Bewertung in der Auswirkungsanalyse ist insoweit zu korrigieren und in die planerische Abwägung einzustellen).</p>		

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	- Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Ziel 2.14 LEP HR).		
28.3	Im Einzelhandelskonzept der Stadt Zehdenick wird der Standort als Ergänzungsstandort definiert. Das städtische Einzelhandelskonzept soll nun fortgeschrieben und der Standort als Nebenzentren abgebildet werden. Wir gehen davon aus, dass eine Beteiligung zur Fortschreibung des EHK noch erfolgt. Über die Festsetzungen im aufzustellenden Bebauungsplan für den Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee werden der Umfang der Einzelhandelsverkaufsflächen und die zulässigen Warensortimente definiert.	Das Einzelhandelskonzept soll fortgeschrieben werden. Der Entwurf zum Nahversorgungskonzept sieht den Bereich als Nahversorgungsstandort mit entsprechenden Entwicklungsoptionen vor. Die Fortschreibung des Konzeptes erfolgt parallel zur Bauleitplanung. Die GL wird auch an der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes beteiligt.	H
28.4	Entsprechend der erfolgten Verträglichkeitsanalyse (Stand: Juni 2023) möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche bzw. der verbrauchernahen Versorgung ausgelöst.	Die Sachverhaltsstellung ist korrekt. Die Schlussfolgerung, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche ausgelöst werden ist korrekt.	B
28.5	Das Planvorhaben als großflächige Einzelhandelseinrichtung bietet nahezu ausschließlich Sortimente für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 an. Somit stehen keine Ziele der Raumordnung der angezeigten Planungsabsicht entgegen.	Die Aussage, dass das Vorhaben nahezu ausschließlich Sortimente für die Nahversorgung anbietet ist korrekt. Der Hinweis, dass dem Vorhaben keine Ziele entgegenstehen, wird in die Begründung aufgenommen.	B
28.6	<b>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</b> Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom: 18.12.2007, (GVBl. I S. 235), Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)	Die Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht wurden zur Kenntnis genommen.	K
28.7	<b>Bindungswirkung</b> Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.	Die Ziele der Raumordnung werden bei der Planung beachtet. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden aus den genannten Rechtsgrundlagen ermittelt.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.		
28.8	<p><b>Hinweise</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</li> <li>• Wir bitten, <b>Beteiligungen</b> gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, <b>Mitteilungen über das Inkrafttreten</b> von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die <b>Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen</b> (E-Mail oder Download-Link) und dafür <b>ausschließlich unser Referatspostfach</b> zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.</li> <li>• Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <a href="https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf">https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf</a>.</li> </ul>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und Planverfahren beachtet. Die GL wird auch über das Abwägungsergebnis informiert.	V H
29	<b>Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel</b> Stellungnahme vom 05.09.2023		
29.1	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 31.08.2023 (Posteingang: 01.09.2023) und möchten Ihnen hiermit die regionalplanerische Stellungnahme zu dem oben genannten Verfahren mitteilen.	Einleitung und Darstellung der zugrundeliegenden Rechtsgrundlagen bzw. den Erfordernissen der Raumordnung. Keine Abwägung erforderlich. Die zugrundeliegenden Erfordernisse der Raumordnung werden jedoch in der Begründung ergänzt.	B

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)</li> <li>- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018</li> <li>- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)</li> </ul>		
29.2	<p>Die Vorentwürfe des Bebauungsplanes "Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57" und der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zehdenick sind mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel <b>vereinbar</b>.</p>	<p>Die vorliegende Planung ist mit den Belangen der Regionalplanung vereinbar. Dies stützt die Planung. Keine Abwägung erforderlich. Die Vereinbarkeit wird in die Begründung mitaufgenommen.</p>	B
29.3	<p><b>Begründung:</b> Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 1,5 ha großen Fläche im Westen der Ortslage Zehdenick als Sondergebiet "Nahversorgung" zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Modernisierung und Vergrößerung zweier bestehender Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden. Die Gesamtverkaufsflächen der Märkte sollen auf ca. 1850 m<sup>2</sup> und 1042 m<sup>2</sup> ausgeweitet werden, wobei 90 % der Fläche für nahversorgungsrelevante Sortimente vorgesehen sind. Das Planvorhaben ist demnach als großflächige Einzelhandelseinrichtung (Verkaufsfläche größer 800 m<sup>2</sup>) mit Nahversorgungsfunktion einzuordnen. Zur erforderlichen baurechtlichen Qualifizierung des Plangebiets soll im Flächennutzungsplan ein entsprechendes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" dargestellt werden.</p>	<p>Darstellung der Planung und des Sachverhalts. Keine Abwägung erforderlich.</p>	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
29.4	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" Nr. 11 "Zehdenicker Tonstichlandschaft". Die Vorbehaltsgebiete sollen vor einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme geschützt werden, welche die bestehenden Qualitäten der Landschaft entwerten oder stark überprägen könnte (vgl. 2.1 (G) ReP FW). Die Planung begründet unter Berücksichtigung von Dimension, konkreter Lage und inhaltlicher Ausrichtungen dahingehend keinen Widerspruch. Weitergehende Erfordernisse der Regionalplanung werden nicht berührt.</p>	<p>Kein Widerspruch der vorliegenden Planung gegenüber des Vorbehaltsgebiets "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" Nr. 11 "Zehdenicker Tonstichlandschaft". Da auch sonst keine weiteren Erfordernisse der Raumordnung berührt werden, ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Hinweis zur Lage innerhalb des Vorbehaltsgebiets "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" Nr. 11 "Zehdenicker Tonstichlandschaft" werden in die Begründung aufgenommen.</p>	K B
29.5	<p><b>Hinweise!</b>                      Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Absatz 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 Absatz 1 Satz 1 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen (ebd.).                      Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Nr. 65 "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" sowie die Festlegungen zur "Steuerung der Windenergienutzung". Der Regionalplan wurde zum Zwecke der Bekanntmachung entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung Regionalplan "Rohstoffsicherung".                      Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung.</p>	<p>Die Hinweise bzgl. der Anpassungspflicht und den Satzungen über die Sachlichen Teilpläne werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung. Da die vorliegende Planung nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Regionalplanung steht, ist eine Anpassung bzw. Beachtung ihrer Erfordernisse bereits als erfolgt anzusehen.</p>	B, K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	Hiergegen hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelegt. Die Festlegungen zum Freiraum und zu den Historisch bedeutsamen Kulturlandschaften wurden genehmigt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg hat noch zu erfolgen.		
29.6	Durch die regionalplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K
29.7	Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens bitten wir um Information über den Planungsfortgang und die Genehmigungsinhalte.	Der weitere Planungsfortgang und die Genehmigungsinhalte werden nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens der Regionalen Planungsgemeinschaft zur Verfügung gestellt.	H
30	<b>Stadt Fürstenberg / Havel</b> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.		
31	<b>Stadt Liebenwalde</b> Stellungnahme vom 04.07.2023		
31.1	Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Wir teilen Ihnen mit, dass seitens der Stadt Liebenwalde keine Einwände zum oben bezeichneten Vorhaben bestehen. Die Belange der Stadt Liebenwalde werden nicht berührt.	Keine Einwände. Die Belange sind nicht betroffen. Keine Abwägung erforderlich.	K
32	<b>Stadt Templin</b> Stellungnahme vom 04.07.2023		
32.1	Die Stadt Templin hatte zum Stichtag 31.12.21 15.711 Einwohner (mit Ortsteile).	Kenntnisnahme. Der Hinweis wurde an die Fachgutachter weitergegeben. Der in der Auswirkungsanalyse angegebene Wert zur Einwohnerzahl Templin umfasst nur die Kernstadt und die Siedlungsbereiche entlang der B109. Die für die Auswirkungsanalyse betrachtete EW-Zahl ist damit geringer als der von der Stadt angegebene Wert. Somit ergibt sich auch eine geringere Kaufkraft für die Ermittlung der Umsatzumverteilung, sodass	V

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		die Auswirkungsanalyse den worst-case abbildet. Eine Anpassung der Auswirkungsanalyse ist nicht erforderlich.	
<b>33</b>	<b>Stadtwerke Zehdenick GmbH</b> Stellungnahme vom 26.07.2023		
<b>33.1</b>	Vielen Dank für Ihre Anfrage zum Bebauungsplan. Anbei erhalten Sie die Informationen der Medienträger zu Ihrer Verwendung. Die Stadtwerke Zehdenick GmbH [SZ] mit Ihren Tochtergesellschaften der Gasversorgung Zehdenick GmbH [GZ]; der Havelstrom Zehdenick GmbH [HZ]) sind zuständig für die Trinkwasserversorgung, die Fernwärmeversorgung, die Gasversorgung und die Stromversorgung im Stadtgebiet Zehdenick. Zudem bieten die Stadtwerke projektspezifische Photovoltaiklösungen mit an. Als Betriebsführer des Entwässerungsbetriebes der Stadt Zehdenick [EZ] sind die Stadtwerke für die Abwasserentsorgung der angefragten Grundstücke zuständig.	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
<b>33.2</b>	Zurzeit befindet sich im angefragten Bereich bereits ein Nahversorgungsstandort, welcher von den jeweiligen vorgenannten Medienträgern ver- und entsorgt wird. Die Grundstücke im Plangebiet sind erschlossen. Es sind Medienanlagen für, Trinkwasser, Strom, Erdgas und Schmutzwasser im Plangebiet vorhanden. Ein Anschluss an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal und an das Fernwärmenetz besteht zurzeit nicht. Änderungen an den Ver- und entsorgungsanlagen sowie deren Leistungsänderungen sind mit dem jeweiligen Medienträger zu vereinbaren.	Der Hinweis, dass das Plangebiet durch die Stadtwerke Zehdenick ver- und entsorgt wird, wird in die Begründung aufgenommen.	B
<b>33.3</b>	Aus der Planung und aus dem Bestand ergeben sich notwendige Ver- und Entsorgungsanlagen im Planbereich. Die entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der	Der Anregung zur Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten muss nicht gefolgt werden. Der private Flächeneigentümer hat ein eigenes	N V



Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	Medienträger sollen nach § 9 Abs.1 Pkt.21 des Baugesetzbuches im Bebauungsplan mit dargestellt werden.	Interesse an der medientechnischen Erschließung. Ein öffentliches Interesse an der Errichtung von Versorgungseinrichtungen für die Allgemeinheit im Plangebiet besteht nicht. Der im Plangebiet vorhandene Trafo ist bereits dinglich gesichert. Daher erübrigt für diesen die angeregte Festsetzung. Dem Vorhabenträger / Flächeneigentümer ist die Dienstbarkeit bekannt, daher ist eine Darstellung mit Hinweisfunktion ebenfalls nicht erforderlich.	
33.4	Die Erschließungssituation stellt sich für die einzelnen Medien wie folgt dar: Trinkwasser & Löschwasser Es sind Versorgungsanlagen für Trinkwasser im Plangebiet vorhanden. Die Erneuerung der Trinkwasserversorgungsanlagen bietet sich im Rahmen der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes mit an. Die Erdüberdeckung und die Lage der Trinkwasserleitung sind mit den geplanten Änderungen an den Oberflächen und den Bepflanzungen zu prüfen. Die benötigte Trinkwassermenge ist vor dem Beginn der Arbeiten mit den SZ abzustimmen um ggf. erforderliche Anlagenanpassungen umzusetzen. Die vorhandenen Leitungsanlagen in der Falkenthaler Chaussee sind für die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und ggf. Löschwasser ausreichend stark dimensioniert. Der naheliegendste Löschwasserhydrant befinden sich an der Kreuzung der Straße des Friedens mit der Falkenthaler Chaussee. Die Erschließungsnotwendigkeit des Plangebietes mit Löschwasser ist mit der Stadt Zehdenick abzustimmen.	Die Hinweise, dass ein Anschluss an Versorgungsanlagen für Trinkwasser im Plangebiet besteht und zur Erneuerung der Trinkwasserversorgungsanlagen sowie der ausreichenden Dimensionierung der Anlagen für die Trinkwasserversorgung und Löschwasserbereitstellung werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Zudem erfolgen diesbezügliche Aussagen in der Begründung. Die erweiterte Erschließungsnotwendigkeit des Plangebiets mit Löschwasser in Folge der Vergrößerung des Bestandsstandortes stimmt der Vorhabenträger mit der Stadt Zehdenick ab.	B H
33.5	<u>Strom</u> Es sind Versorgungsleitungen und eine Trafostation für Strom im Plangebiet vorhanden. Die vorhandene Lage und die Abmessungen der benötigten Trafostationsfläche von 9 m x 7 m sollen nach dem Baugesetzbuch § 9 Abs.1 Pkt.12 im	Der Hinweis auf das Vorhandensein von Stromleitungen im Plangebiet wird in die Begründung aufgenommen. Sie sind dem Flächeneigentümer / Vorhabenträger bekannt. Ebenso der Trafo. Der im Plangebiet vorhandene Trafo ist bereits dinglich gesichert und gemäß § 14 BauNVO planungsrechtlich im Sondergebiet zulässig. Daher erübrigt für diesen die	B K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>Bebauungsplan festgesetzt werden und mittels Grunddienstbarkeit gesichert werden. Die HZ geht davon aus, dass durch die geplanten KFZ-Schnelladesäulen eine deutliche Leistungserhöhung an der Trafostation erforderlich wird. Der zuzuliefernde neue Leistungsbedarf ist mit der HZ zu vereinbaren. Die Erdüberdeckung und die Lage der vorhandenen Stromleitungen sind mit den geplanten Änderungen an den Oberflächen und den Bepflanzungen zu prüfen.</p>	<p>angeregte Festsetzung. Zudem muss der vorhandene Trafo bei Umsetzung der Planung versetzt werden, da er im Bereich künftiger innergebietlicher Wegeflächen steht. Die Umsetzung wird bilateral zwischen dem Vorhabenträger und den Stadtwerken geregelt. Die Pflicht zur Erschließung in der Verantwortung des Vorhabenträgers und auf seine Kosten wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.</p> <p>Die Prüfung und Anpassung der Medien ist Gegenstand der Planumsetzung und obliegt dem Vorhabenträger und den Stadtwerken. Der Plangeber muss keine Regelungen vorsehen.</p>	<p>H SV</p>
<p><b>33.6</b></p>	<p><u>Erdgas</u> Es sind Versorgungsanlagen für Erdgas im Plangebiet vorhanden. Inwiefern die vorhandenen Erdgasleitungen für die Änderung der Gebäude ausreichend sind muss mit einer Netzberechnung in Abhängigkeit von der benötigten Anschlussleistung geprüft werden. Änderungen an den Erdgasversorgungsanlagen oder deren Überdeckungen sind mit der GZ zu vereinbaren.</p>	<p>Der Hinweis auf das Vorhandensein von Erdgasleitungen im Plangebiet wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Prüfung und Anpassung der Medien ist Gegenstand der Planumsetzung und obliegt dem Vorhabenträger und den Stadtwerken. Der Plangeber muss keine Regelungen vorsehen.</p>	<p>B</p>
<p><b>33.8</b></p>	<p><u>Fernwärme/Nahwärme</u> Es sind keine Anlagen für Fernwärme/ Nahwärme in dem angefragten Plangebiet vorhanden. Eine Fernwärmleitung liegt in unmittelbarer Nähe [ca. 300m] des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich einer bestehenden Fernwärmesatzung vom 25. August 1994. Dieser Sachverhalt soll im Bebauungsplan festgehalten werden. Der Wärmeversorgungsbedarf der geplanten Gebäude, eine mögliche Plangebieterschließung oder auch die Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang ist mit den SZ abzustimmen. Die Stadtwerke stehen ebenfalls für das Konzipieren und Betreiben eines Nahwärmenetzes zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis, dass keine Leitungsbestände für Fern-/Nahwärme vorhanden sind und die Lage der nächstgelegenen Fernwärmleitungen werden zur Kenntnis genommen, an den Vorhabenträger weitergegeben. Dieser sieht für das Objekt eine Wärmepumpentechnik und Abwärmenutzung aus der zentralen Gewerbekälte vor, sodass Fernwärme nicht benötigt wird. Die vom Vorhabenträger gewünschte Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang ist Gegenstand der Planumsetzung. Dazu wird ein entsprechender Antrag vom Vorhabenträger gestellt.</p>	<p>B  V  H</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
33.9	<p><u>Schmutzwasser</u>                      Es sind Entsorgungsanlagen für Schmutzwasser im Plangebiet vorhanden, das Plangebiet ist schmutzwasserseitig erschlossen. Die vorhandenen Entsorgungsanlagen sind im Rahmen der Baumaßnahmen an den aktuellen technischen Regelwerken [z.B. DIN 1986/ DIN EN 752] und der Schmutzwasserbeseitigungssatzung der Stadt Zehdenick anzupassen. Der Zustand [Dichtigkeit] der Grundstücksentwässerungsanlagen ist zu prüfen. Änderungen an der Grundstücksentwässerungsanlagen sind durch den EZ abnehmen zu lassen. Die Erdüberdeckung und die Lage der Grundstücksentwässerungsanlagen sind mit den geplanten Änderungen an den Oberflächen und den Bepflanzungen zu prüfen. Die neue Schmutzwassermenge und dessen Beschaffenheit ist vor dem Beginn der Arbeiten mit dem EZ abzustimmen. Die Errichtung von Abwasserbehandlungsanlagen, z.B. Fett- oder Ölabscheider, bedürfen einer Indirekteinleitergenehmigung der unteren Wasserbehörde. Der EZ ist an dem Verfahren entsprechend zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis auf das Vorhandensein von Schmutzwasserleitungen wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.</p>	B
33.10	<p><u>Niederschlagswasser</u>                      Es besteht derzeit kein Anschluss des Plangebietes an eine öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigungsanlage. Das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes wird derzeit vollständig im Gebiet verbracht. Das in dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich durch geeignete Lösungen gemäß des §54 (4) des brandenburgischen Wassergesetzes innerhalb des Plangebietes zu verbringen. Die Verbringungsmöglichkeit von Niederschlagswasser muss anhand eines Bodengutachtens geprüft werden und die entsprechenden Verbringungsflächen sowie die Verbringungstechnologie gemäß Baugesetzbuch § 9</p>	<p>Das anfallende Niederschlagswasser soll und kann im Plangebiet nur sehr eingeschränkt versickert werden. Der Vorhabenträger hat bereits eine Berechnung auf der Grundlage der Baugrundgutachten und aktuellen Planung den Stadtwerken zur Verfügung gestellt. Diese sagt aus, dass eine gedrosselte Einleitung des Regenwassers zwingend notwendig ist. Der Vorhabenträger steht in Abstimmung mit den Stadtwerken. Die Thematik wird bis zum Satzungsbeschluss geklärt.                      Eine Festsetzung über bauliche Anlagen zur Versickerung im B-Plan ist nicht erforderlich.</p>	H B

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	Abs.1 Pkt.14 im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die vollständige Versickerung/ Verbringung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist die zu prüfenden Vorzugsvariante.		
33.11	Die geplante Versickerung des Niederschlagswasser ist durch eine wasserrechtliche Erlaubnis von der unteren Wasserbehörde genehmigen zu lassen. Der angedachte Kanalanschluss für eine Teilmenge des anfallenden Niederschlagswassers, an die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage ist mit dem EZ hinsichtlich der Dimension [maximale Anschlussgröße DN 150 möglich], der Einleitmengen und Rückhalteräume, der Abreinigung und der Art der Ausführung im Rahmen einer zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde abzustimmen.	Der Hinweis, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des Niederschlagswasser von der unteren Wasserbehörde benötigt wird, wird an den Vorhabenträger weitergegeben, da der Hinweis die Umsetzung der Planung betrifft. Dieser stimmt sich zum weiteren Vorgehen mit der Behörde ab.	H
33.12	Die Höhenprofilierungen der Oberflächen im Lageplan, der geplante Grundwasserabstand der Kiesrigolen, die Überflutungssicherheit der vorhanden technischen Anlagen [z.B. der Trafostation] sowie die noch nicht dargestellten Anschlüsse der Regeneinläufe und Dachflächen im Lageplan müssen im Rahmen der Genehmigungsplan noch im Detail mit dem EZ bzw. den Medienträgern abgestimmt werden. Auf Grund einzelner Gegebenheiten des Bauvorhabens empfehlen wir, Rücksprachen zur genauen Klärung der Details zwischen den Versorgungsträger und dem Vorhabenträger zu führen.	Der Hinweis zur Abstimmung mit den Stadtwerken bezüglich der technischen Details, wird an den Vorhabenträger weitergegeben. Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung	H K
34	<b>Wasser- und Bodenverband "Schnelle Havel"</b> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.		
35	<b>Wasser- und Bodenverband "Uckermark-Havel"</b> Stellungnahme vom 03.07.2023		

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
35.1	Die von uns als zuständiger Gewässerunterhalter zu vertretenden Belange sind im vorliegenden Fall nicht betroffen, denn es befinden sich keine Gewässer II. Ordnung im Vorhabenbereich.	Die Belange des Verbands sind nicht betroffen. Der Hinweis, dass sich keine Gewässer der 2. Ordnung im Plangebiet befinden, wird in die Begründung und in den UB aufgenommen.	B, UB
35.2	Es werden nach jetzigem Sach- und Kenntnisstand auch keine Gewässer II. Ordnung außerhalb des Geltungsbereiches in Anspruch genommen, denn das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden.	Das anfallende Niederschlagswasser soll und kann im Plangebiet nur sehr eingeschränkt versickert werden. Der Vorhabenträger hat bereits im Rahmen der Planaufstellung eine Berechnung auf der Grundlage der Baugrundgutachten und aktuellen Planung erstellt. Diese sagt aus, dass eine gedrosselte Einleitung des Regenwassers in den städtischen Kanal zwingend notwendig ist. Der Vorhabenträger steht in Abstimmung mit den Stadtwerken. Die Thematik wird bis zum Satzungsbeschluss geklärt.	H
35.3	Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.	K
36	<b>Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel</b> Stellungnahme vom 04.07.2023		
36.1	Von dem Bauungsplan „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ der Stadt Zehdenick sind keine Belange des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Oder-Havel betroffen.	Es sind keine Belange betroffen.	K
36.2	Das Vorhandensein von Fernmeldekabeln ist beim WSA Spree-Havel in Berlin zu erfragen. Ansprechpartner dort ist Herr R..., Tel... (...@wsv.bund.de).	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung. Die Kontaktdaten werden an den Bauherren weitergegeben.	H
37	<b>WGI GmbH im Auftrag NBB</b> Stellungnahme vom 05.07.2023		
37.1	Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.		
37.2	Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.	Der Hinweis auf die Unverbindlichkeit der Angaben wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.	H
37.3	Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.	Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.	H

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
37.4	Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Keine Abwägung erforderlich.	H
37.5	Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um die Erweiterung von bereits erschlossenen Bestandbauten handelt. Die Bestandleitungen sind dem Bestandplan der NBB zu entnehmen. In der Falkenthaler Chaussee verlaufen bereits die für das Plangebiet wesentlichen Leitungen. Der Anregung zur Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten oder Versorgungsleitungen muss nicht gefolgt werden. Der private Flächeneigentümer hat ein eigenes Interesse an der medientechnischen Erschließung in seinem Baugebiet. Diese Anlagen sind dort nach § 14 BauNVO im Plangebiet allgemein zulässig. Ein öffentliches Interesse an der Errichtung von Versorgungseinrichtungen für die Allgemeinheit im Plangebiet besteht nicht.	V H
37.6	Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 5 Abs. 2 im Flächennutzungsplan festzusetzen.	Der Hinweis betrifft den Flächennutzungsplan. Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung von Bestandbauten handelt und voraussichtlich keine neuen Leitungen verlegt werden müssen, wird auch die Ausweisung von Flächen für Versorgungsleitungen im FNP nicht notwendig. Die Bestandleitungen sind dem Bestandplan der NBB zu entnehmen. In der Falkenthaler Chaussee verlaufen bereits die für das Plangebiet wesentlichen Leitungen.	K
37.7	Nach Auswertung des Bebauungs- und Flächennutzungsplanentwurfs und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten: Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in	Sachverhaltsdarstellung. Die Leitungsschutzanweisung der NBB besagt, dass gewisse Mindestabstände bei der Baumpflanzung einzuhalten sind. Diese Information betrifft die Umsetzung der Planung und wird an den Vorhabenträger weitergegeben.	H

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss. Im Bereich des Bebauungsplanes/Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt eine Gashausanschlussleitung. Diese muss aufgrund der vorliegenden Planung getrennt werden. Wir bitten, dies zu berücksichtigen und zu gegebener Zeit schriftlich zu beantragen.</p>		
37.8	<p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>	<p>Bei Änderung des Geltungsbereiches ist die NBB zu benachrichtigen.</p>	H
38	<p><b>Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst</b> Stellungnahme vom 18.07.2023</p>		
38.1	<p>Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom</p>	<p>Der Hinweis, dass seitens des Zentraldienstes der Polizei keine Einwände bestehen wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Antragsstellung und Einholung einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung werden an den Vorhabenträger weitergegeben, da diese die Umsetzung der Planung betrifft.</p>	K H



Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.		
38.2	<p><b>Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern</b>                      Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich. Weitere Hinweise hierzu finden Sie unter nachfolgendem Link: Link: <a href="https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf">https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf</a>                      Die Datenschutzerklärung finden Sie unter dem folgenden Link : <a href="https://polizei.brandenburg.de/seite/datenschutzerklaerung-fuerkampfmittelfr/1295899">https://polizei.brandenburg.de/seite/datenschutzerklaerung-fuerkampfmittelfr/1295899</a></p>	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und wird daher an den Vorhabenträger weitergegeben.	H
39	<p><b>50 Hertz Transmission GmbH</b>                      Stellungnahme vom 30.06.2023</p>		
39.1	Nach Prüfung der von Ihnen eingerichteten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Umspannwerke, Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden.	Es befinden sich keine Anlagen der 50Hertz im Plangebiet und es sind auch keine Anlagen geplant. Keine Abwägung erforderlich.	K
39.2	Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.	K
39.3	Wird das Vorhaben geändert oder nicht innerhalb von zwei Jahren begonnen, ist eine erneute Anfrage über das infrest Leitungsauskunftsportal erforderlich.	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und wird daher an den Vorhabenträger weitergeleitet.	K
39	<p><b>50 Hertz Transmission GmbH</b>                      Stellungnahme vom 04.07.2023</p>		

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
39.4	Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
39.5	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.	Es befinden sich keine Anlagen der 50Hertz im Plangebiet und es sind auch keine Anlagen geplant. Keine Abwägung erforderlich.	K
39.6	Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsbetreiber nicht. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.	K
40	<b>Ontras Gastransport GmbH</b> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.		
41	<b>PRIMAGAS Energie GmbH &amp; Co. KG</b> Stellungnahme vom 30.06.2023		
41.1	Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH berührt werden.	Es werden keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen berührt. Keine Abwägung erforderlich.	K
41.2	Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes.	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und wird daher an den Vorhabenträger weitergegeben.	K
42	<b>saferay operations GmbH</b> <b>Stellungnahme vom 30.06.2023</b>		
42.1	Die infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH wird von der saferay Gruppe beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der saferay Gruppe.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
42.2	In dem o. g. Bereich liegen zurzeit keine Leitungen der saferay Gruppe.	Der Hinweis, dass keine Leitungen im Plangebiet vorhanden sind, wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
42.3	Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen. Hierzu empfehlen wir Ihnen gesonderte Auskünfte unter Nutzung von <a href="http://www.infrest.de">www.infrest.de</a> einzuholen.	Dem Hinweis wurde gefolgt. Es wurden auch andere Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber über das Portal beteiligt.	V
42.4	Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der saferay Gruppe vorzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sollte sich der Geltungsbereich ändern, wird erneut eine Stellungnahme eingeholt.	H
42.5	Für technische Rückfragen steht Ihnen Herr B.. von der saferay operations GmbH gerne unter der Telefonnummer +49 ..... zur Verfügung.	Die Kontaktdaten werden zur Kenntnis genommen.	K
<b>43</b>	<b>Tyczka Energy GmbH Stellungnahme vom 30.06.2023</b>		
43.1	Die Tyczka Energy GmbH betreibt in der Bundesrepublik Deutschland Gasnetze im öffentlichen und privaten (nicht öffentlichen) Raum.	Einleitung. Sachverhaltsdarstellung.	K
43.2	Im markierten Bereich Ihrer Anfrage liegen keine Gasversorgungsleitungen der Tyczka Energy GmbH im öffentlichen Raum.	Der Hinweis, dass keine Gasversorgungsleitungen im Plangebiet vorhanden sind, wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.	K
43.3	Die Leitungsauskunft hat eine Gültigkeit von 3 Monaten ab Ausstellungstag.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wird eine erneute Abfrage gestellt.	K
43.4	Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder sich der Ausführungszeitraum über die 3 Monate hinaus verschieben, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft vorzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sollte sich der Geltungsbereich ändern, wird erneut eine Stellungnahme eingeholt.	H
<b>44</b>	<b>DNS:NET Leitungsauskunft Stellungnahme vom 30.06.2023</b>		
44.1	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen Ihres o.g. Bauvorhabens.	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K

Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ Stadt Zehdenick

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Abwägungsvorschlägen zur Berücksichtigung im Entwurf

Stand: März 2024

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt der Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag:</b>	<b>Vermerk</b>
<b>44.2</b>	In dem Baugebiet befinden sich keine Rohr- und Kabelsysteme der DNS:NET.	Im Plangebiet befinden sich keine Rohr- und Kabelsysteme. Keine Abwägung erforderlich.	K
<b>44.3</b>	Bitte beachten Sie die Bestimmungen in der beigefügten Kabelschutzanweisung.	Die Kabelschutzanweisungen müssen nicht an den Vorhabenträger zur Kenntnisnahme weitergegeben werden, da es keine Rohr- und Kabelsysteme der DNS:NET im Plangebiet gibt.	K
<b>44.4</b>	Die DNS:NET hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Es bestehen keine Bedenken und es wurden keine Anregungen hervorgebracht. Keine Abwägung erforderlich.	K
<b>44.5</b>	Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.	K

Der planaufstellenden Kommune sind keine weiteren Belange bekannt, die von den Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht vorgebracht wurden und dennoch für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.

Ort, den

Unterschrift

## Zusammenfassung der Ergebnisse der Abwägungstabelle

### I. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der textlichen Festsetzungen oder Hinweise (TF)

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Auf der Grundlage der Umweltprüfung erfolgen Festsetzungen über grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung-, Minderung- und Kompensation der planerisch eröffneten Eingriffe.	24.5 bis 24.7 25.3
2	Zur Berücksichtigung der Ergebnisse der Entwurfs zum Nahversorgungskonzept werden die Festsetzungen zu den im Sondergebiet zulässigen Nutzungen konkretisiert. Wohnen soll nicht stattfinden.	24.8, 26.10
3	TF 1 Absatz 5 entfällt, dieser wiederholt allein die Rechtslage von § 14 BauNVO	26.12
4	TF 3 Abs. 2 wird klargestellt: Innerhalb der Flächen für Stellplätze (ST) sind auch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und freistehende Werbeanlagen nach TF 1 Abs. 6 zulässig.	26.14
5	Die TF zu den zulässigen Höhen für Werbeanlagen wurde klargestellt und um Angaben zum Höhenbezugssystem ergänzt.	26.16

### II. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung (P) mit Legende

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Das Höhenbezugssystem wird in der Planzeichenerklärung unmittelbar unter der OK ergänzt.	26.17

### III. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der Begründung (B) und/oder des Umweltberichts (UB)

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1.	Im Bereich der genannten Planungen sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.	3.2
2.	Es sind Telekommunikationslinien im Plangebiet vorhanden.	7.2
3.	Darlegung der Auswirkungen der Planung.	13.3

4.	Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Verkaufsflächenvergrößerung sind Gegenstand der Abwägung zum B-Plan; Grundlage bildet die vorliegenden Auswirkungsanalyse.	13.9
5.	Umweltbericht: Aufnahme von Aussagen zur Geologie.	18.5
6.	Hinweis auf den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG.	20.4
7.	Umweltbericht: Betrachtung und Berücksichtigung von Lärm während der Bauphase.	20.5
8.	Eine gutachterliche Untersuchung des Schallimmissionen wurde eingeholt; deren Ergebnisse werden in der Begründung und im Umweltbericht dokumentiert und in die Abwägung eingestellt.	20.7
9.	Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum B-Planverfahren keine Bedenken.	20.8
10.	Aussagen zum Verkehrsaufkommen im Bestand und bei Planumsetzungen werden aufgenommen.	23.1
11.	Seitens des Landesbetriebs Straßenwesen bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	23.2
12.	Aufnahme von Aussagen zur Entwässerung und Niederschlagswasserbehandlung	23.6, 23.7, 26.27
13.	Den Hinweisen zur Umweltprüfung sowie zu Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wird grundsätzlich nachgekommen. Berücksichtigung aller Schutzgüter sowie Bilanzierung der Neuversiegelung; Erfassung des Baumbestandes, Hinweise zur Niederschlagsversickerung, Hinweise zur Eingrünung des Plangebiets.	24.2 24.3 24.4, 24.5, 24.6, 24.7 26.19
14.	Nach dem Eingriffs-Ausgleichs-Konzept ist eine Dachbegrünung nicht als festzusetzende Maßnahme erforderlich.	24.9
15.	Maßnahmen zum Vogelschutz werden im Umweltbericht geprüft, Vermeidungsmaßnahmen werden vorgesehen	24.10 26.23
16.	Hinweis auf die Verwendung insekten- und fledermausfreundlicher Außenbeleuchtung.	24.11
17.	Die Angaben zu den Verkaufsflächengrößen werden harmonisiert. Grundsätzlich ist der Plangeber jedoch nicht an die zwingende Festsetzung der im Gutachten geprüften VKZ-Zahlen gebunden. Im Rahmen seiner planerischen Abwägung sind Abweichungen möglich.	26.4

18.	Der Übersichtplan mit Darstellung des Plangebiets auf der Grundlage der DTK wird an die Plangebietsabgrenzung angepasst.	26.5
19.	In den Entwurfsfassungen werden die Plangebietsabgrenzungen der FNP-Änderung überprüft und harmonisiert.	26.6
20.	In der Begründung auf die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts eingegangen. Diese erfolgt parallel zur Bauleitplanung. Um § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu entsprechen, genügt es, wenn die Verabschiedung des Nahversorgungskonzeptes in der gleichen Sitzung des Stadtrates erfolgt – wie die Beschlussfassung über die Abwägung und den Satzungsbeschluss zur Bauleitplanung.	26.7
21.	Ergänzung einer Alternativenprüfung.	26.8
22.	Zu allen textlichen Festsetzungen wird eine Begründung formuliert.	26.10, 26.11, 26.13
23.	Die Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrags fließen in den Umweltbericht ein. Aufnahme von Aussagen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen der Zauneidechse und gegen Vogelschlag bei großen Glasfassaden	26.21; 26.22, 26.23, 26.24
24.	Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.	26.25
25.	Hinweis im Umweltbericht auf die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG)	26.26
26.	Das Plangebiet wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die geplante Nutzung als Nahversorgungsstandort.	26.28
27.	Die Befahrbarkeit des Plangebiets mit einem 3-achsigen Entsorgungsfahrzeug ist sicherzustellen.	26.31
28.	Aussagen zur innergebietlichen Erschließung für Fußgänger und Radfahrer erfolgen in der Begründung	26.36
29.	Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.	26.39
30.	Die Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.	28.1, 28.5
31.	Die Auflistung der für das Vorhaben relevanten Ziele der Raumordnung sowie die Erläuterungen, warum das Vorhaben an die Ziele der Raumordnung angepasst ist, werden in die Begründung aufgenommen.	28.2
32.	Entsprechend der erfolgten Verträglichkeitsanalyse (Stand: Juni 2023) möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche bzw. der verbrauchernahen Versorgung ausgelöst.	28.4

33.	Hinweise auf die zugrundeliegenden Erfordernisse der Raumordnung und deren Rechtsgrundlagen.	29.1
34.	Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel sind mit dem Bauleitverfahren vereinbar.	29.2
35.	Hinweise zur Lage innerhalb des Vorbehaltsgebiets "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" Nr. 11 "Zehdenicker Tonstichlandschaft".	29.4
36.	Hinweise zu den geltenden Teilregionalplänen.	29.5
37.	Es sind Medienanlagen für, Trinkwasser, Strom, Erdgas und Schmutzwasser im Plangebiet vorhanden.	33.2, 33.4, 33.5, 33.6, 33.9
38.	Es befinden sich keine Gewässer II. Ordnung im Plangebiet.	35.3

#### IV. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen des städtebaulichen Vertrags (SV)

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Aufnahme von vertraglichen Regelungen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation.	24.11 25.3 26.23
2	Die Pflicht zur Erschließung in der Verantwortung des Vorhabenträgers und auf seine Kosten wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.	33.5

#### V. Sonstiger Handlungsbedarf (H) außer „Information des Vorhabenträgers“. Diese erfolgt durch Übersendung der Abwägungstabelle.

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1.	Bodendenkmalschutz: Im Rahmen der Bauarbeiten mit Erdeingriffen sind die Vorgaben des Bodendenkmalschutzes zu beachten.	3.3
2.	Im Plangebiet vorhandener Leitungsbestand ist bei Baumaßnahmen zu beachten.	7.2



Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ Stadt Zehdenick

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Abwägungsvorschlägen zur Berücksichtigung im Entwurf

Stand: März 2024

3.	Die Planunterlagen zu den Leitungsbestände der Telekom, dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.	7.3
4.	Im laufenden Planfeststellungsverfahren für die Falkenthaler Chaussee wird der Leitungsbestand in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche berücksichtigt.	7.4
5.	Fachplaner: Es ist das Merkblatt der Telekom hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen zu beachten.	7.5
6.	Das Einzelhandelskonzept der Stadt Zehdenick ist nicht mehr zeitgemäß und soll daher parallel zur Bauleitplanung fortgeschrieben werden. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts betrachtet die Gesamtstadt. Der inhaltliche Schwerpunkt liegt auf der Nahversorgung. Die Ausweisung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche wird überprüft. Der Entwurf zum Nahversorgungskonzept sieht den Bereich als Nahversorgungsstandort mit entsprechenden Entwicklungsoptionen vor. Die Fortschreibung des Konzeptes erfolgt parallel zur Bauleitplanung.	13.6, 13.7, 13.9, 28.3
7.	Der TöB möchte auch bei der weiteren Planung beteiligt werden.	13.13, 20.9, 24.12
8.	Hinweis an den Schallgutachter: Hinweise auf die anzuwendenden Rechtsgrundlagen und -vorschriften. Forderung einer Schallgutachtens zur Einschätzung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.	20.5, 20.7
9.	Auslegung des Lärmgutachtens als umweltbezogene Information.	20.6
10.	Die erforderliche Baustellenzufahrten sind mit dem LS abzustimmen.	23.3
11.	Hinweise zur Erschließungssituation und das laufende Planfeststellungsverfahren für die B 109.	23.4
12.	Bei Änderung der Zufahrten zu den Märkten gegenüber den Plänen der Planfeststellungsunterlagen ist der LS zu beteiligen und der Nachweis der Schleppkurven der ein- und ausfahrenden Lieferfahrzeuge zu erbringen. Detaillierte Abstimmungen zur Ausgestaltung der Zufahrtssituation erfolgen auf Ebene der Baugenehmigung.	23.5
13.	Die Anbindung der Regenwasserentwässerung des Plangebiets an die Regenwasserleitung der Stadt ist genehmigungspflichtig, die Zustimmung der Stadtwerke Zehdenick und der unteren Wasserbehörde des Landkreises sind einzuholen.	23.6
14.	Erstellung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens. Die Ergebnisse sind den Umweltbericht eingeflossen und bei Umsetzung der Planung zu beachten. Hinweise für die artenschutzfachlichen Erfassungen und Bewertungen Nicht festsetzbare Vorgaben zum Artenschutz werden durch Vertrag vereinbart und ggf. im Rahmen der Baugenehmigung beauftragt.	24.3 26.21, 26.22 26.23
15.	Im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren ist die untere Wasserbehörde zur Prüfung der wasserrechtlichen Belange zu beteiligen.	26.26

16.	Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.	26.28
17.	Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind zu beachten. Sonstige Hinweise zur Abfallentsorgung bei Planumsetzung	26.30, 26.31, 26.32
18.	Bei der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zehdenick ist die Gemeinsame Landesplanungsabteilung zu beteiligen.	28.3
19.	Die Mitteilung des Beteiligungsergebnisses ist gewünscht.	28.8, 29.7
20.	Die Erschließung mit Medien obliegt dem Vorhabenträger bei Planumsetzung. Planungen sind vorzulegen, Genehmigungen sind einzuholen.	33.4ff
21.	Die erweiterte Erschließungsnotwendigkeit des Plangebiets mit Löschwasser in Folge der Vergrößerung des Bestandsstandortes stimmt der Vorhabenträger mit der Stadt Zehdenick ab.	33.4
22.	Berücksichtigung vorhandener Leitungen bei Planumsetzung und bei Pflanzmaßnahmen	37.7
23.	Bei Änderungen des Geltungsbereichs ist der TöB erneut in Kenntnis zu setzen.	37.8, 42.4, 43.4
24.	Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen.	38.1

## VI. Nichtbeachtung (N) oder Zurückweisung der Argumentation (Z)

Einwender	Abwägungsergebnis
<b>Industrie- und Handelskammer (IHK)</b> Stellungnahme vom 27.07.2023	
<b>13.10</b> Die Auswirkungsanalyse weist gegenüber dem Bestand innerhalb des ZVB als städtebaulich schützenswerter Bereich eine Umsatzumverteilung von 10 % aus, welches den Schwellenwert darstellt, ab dem negative städtebauliche Wirkungen vermutet werden können. Da es sich hierbei um eine Regelvermutung handelt, können negative Wirkungen auch bereits unterhalb der Schwellenwertes verursacht werden. Hier regt die IHK eine differenziertere Betrachtung mit	Für die Abwägung zur Bauleitplanung ist keine Ergänzung der Auswirkungsanalyse erforderlich. Das begründet sich wie folgt: Die Aussage der IHK, wonach es sich bei einer Umsatzumverteilung von 10 % um einen Schwellenwert mit einer Regelvermutung handelt, ist nichtzutreffend. In der baurechtlichen Praxis ist es üblich, die schädlichen Auswirkungen mit Hilfe von Gutachten über den zu erwartenden Kaufkraftabfluss bzw. die zu erwartende Umsatzumverteilung zu beurteilen; dies ist von der Rechtsprechung

<p>Schwerpunkt auf den zentrenrelevanten Sortimenten an, die bei den Lebensmittelmärkten im Randsortiment angeboten werden, um negative Wirkungen gänzlich ausschließen zu können.</p>	<p>gebilligt worden. Allerdings gibt es keine festen Prozentwerte, bei deren Überschreitung schädliche Auswirkungen angenommen werden können; es kommt insoweit vielmehr auf den Einzelfall an (OVG Münster 1.7.2009 – 10 A 2350/07 – BauR 2009, 1701 = BRS 74 Nr. 98). Es muss jeweils ortsbezogen geprüft werden, ob ein Vorhaben in seiner Gesamtschau schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche haben kann. Das ist hier erfolgt; im Kap. 6.3.1 setzen sich die Fachgutachter mit den städtebaulichen Auswirkungen auseinander. Deren Schlussfolgerungen ist für die Stadt Zehdenick als Plangeber nachvollziehbar und nicht zu beanstanden. Ebenso wie die IHK es im Ergebnis begrüßt, hält die Stadt Zehdenick an der Planungsabsicht fest. Die Anregung der IHK wurde dennoch zur Prüfung an den Fachgutachter weitergeleitet. Dieser führt an, dass die zentrenrelevanten Sortimenten lediglich jeweils 10 % der Verkaufsflächen der beiden Lebensmittelmärkte des Planvorhabens ausmachen. Dabei setzen sich die Verkaufsflächen aus mehreren unterschiedlichen zentrenrelevanten Sortimenten zusammen. Die Verkaufsflächenanteile und damit auch die Umsätze der einzelnen Sortimente sind dabei als äußerst gering zu beurteilen, sodass sich heraus keine nennenswerten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ergeben. Zudem handelt es sich bei den Sortimenten um klassische Mitnahmeartikel, welche im Rahmen eines Versorgungseinkaufs üblicherweise nachgefragt werden. Damit stehen die angebotenen, zentrenrelevanten Sortimente nicht im Wettbewerb zu den zentrenrelevanten Angebotsstrukturen in den Zentren. Eine Anpassung der Auswirkungsanalyse ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.</p>
<p><b>Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR</b> Stellungnahme vom 28.07.2023</p>	
<p><b>24.8</b> - Es ist zu prüfen, ob eine Doppelnutzung (z.B. Wirtschaft und Wohnen oder Einkaufen und Büro) denkbar ist.</p>	<p>Die Anregung wurde geprüft: Der private Eigentümer strebt eine rein gewerbliche Nutzungsmischung der Flächen im Plangebiet an. Wohnen ist nicht vorgesehen, dies könnte zudem zu Immissionskonflikten führen. Dem stimmt der Plangeber zu. Die Ergänzung der Einzelhandelsangebote durch Dienstleitungen oder Büros soll nicht zu einer Konkurrenz mit der Altstadt führen. Daher steht die Konzentration auf eine Einzelhandelsnutzung im Interesse der Stadt Zehdenick</p>

	<p>und entspricht der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept der Stadt Zehdenick.</p> <p>Dementsprechend werden die Festsetzungen zu den im Sondergebiet zulässigen Nutzungen konkretisiert. Wohnen soll nicht stattfinden.</p>
<p><b>24.10</b> - Große Fensterfronten sind auszuschließen, um Vogelschlag zu vermeiden. Alternativ sind nachweislich wirksame Vogelschlagschutzfolien an die Fenster anzubringen.</p>	<p>Die beiden Märkte sehen lediglich zur Ostseite des Geltungsbereichs Fensterfronten vor. Ein expliziter Ausschluss großer Fensterfronten im Bebauungsplan ist nicht erforderlich; Vogelschlagschutzfolien könnten bei Bedarf durch die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen. Der Landschaftsplaner sieht derzeit jedoch kein Erfordernis. Die Stadt Zehdenick hat darüber hinaus auch keine Gestaltungssatzung, die dies fordert.</p>
<p><b>Stadtwerke Zehdenick GmbH</b> Stellungnahme vom 26.07.2023</p>	
<p>Aus der Planung und aus dem Bestand ergeben sich notwendige Ver- und Entsorgungsanlagen im Planbereich. Die entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Medienträger sollen nach § 9 Abs.1 Pkt.21 des Baugesetzbuches im Bebauungsplan mit dargestellt werden.</p>	<p>Der Anregung zur Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten muss nicht gefolgt werden. Der private Flächeneigentümer hat ein eigenes Interesse an der medientechnischen Erschließung in seinem Baugebiet. Diese Anlagen sind dort nach § 14 BauNVO im Plangebiet allgemein zulässig. Ein öffentliches Interesse an der Errichtung von Versorgungseinrichtungen für die Allgemeinheit im Plangebiet besteht nicht.</p> <p>Der im Plangebiet vorhandene Trafo ist bereits dinglich gesichert. Daher erübrigt für diesen die angeregte Festsetzung. Dem Vorhabenträger / Flächeneigentümer ist die Dienstbarkeit bekannt, daher ist eine Darstellung mit Hinweisfunktion ebenfalls nicht erforderlich.</p>
<p>Der im Plangebiet vorhandene Trafo soll durch Festsetzung und dingliche Sicherung gesichert werden.</p>	<p>Der im Plangebiet vorhandene Trafo ist bereits dinglich gesichert und gemäß § 14 BauNVO planungsrechtlich im Sondergebiet zulässig. Daher erübrigt für diesen die angeregte Festsetzung. Zudem muss der vorhandene Trafo bei Umsetzung der Planung versetzt werden, da er im Bereich künftiger innergebietlicher Wegeflächen steht. Die Umsetzung wird bilateral zwischen VT und ST geregelt. Die Pflicht zur Erschließung in der Verantwortung des Vorhabenträgers und auf seine Kosten wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.</p>

## VII. Hinweise und Änderungen, die sich aus eigener Sachkenntnis ergeben

Lfd. Nr.	Sachpunkt
1	Zur Berücksichtigung der Ergebnisse des Entwurfs zum Nahversorgungskonzept wird die Bezeichnung des Sondergebiets angepasst: SO „Nahversorgungsstandort“. Die zulässigen Einzelhandelsangebote und ergänzenden Angebote werden weiter konkretisiert und zum Teil eingeschränkt, um die „Arbeitsteilung“ zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und dem hier vorliegenden Nahversorgungsstandort planerisch abzubilden.
2	Zur Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet wird anstelle der GRZ eine GR als absoluter Wert für jedes Buchgrundstück festgesetzt.