

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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 Darstellung/Hinweise ändern  
SV = Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag  
H = Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks  
K = Keine Abwägung erforderlich  
N = Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen  
U / 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

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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

## 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 (§ 17 BbgDSchG) 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 zu den Festlegungen aus dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz werden dankend zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Umsetzung der Planung und werden daher an die Bauausführenden weitergeleitet. Die Hinweise haben keine Relevanz für die Änderung des FNP.	H K

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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
	<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 BbgD-SchG).</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 eingegangen.	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	<p>Wir haben Ihr Schreiben dankend erhalten. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v.</p>	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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
	§ 125 Abs. 1 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.	Der Hinweis, dass sich Telekommunikationslinien im Plangebiet befinden, wird in die Begründung und in den Umweltbericht aufgenommen.	B U
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.	Der TöB verweist auf ein Regelungserfordernis im B-Plan. Keine Relevanz für den FNP.	K
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.	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung. Keine Relevanz für den FNP.	K
7.6	Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen 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:...	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung. Keine Relevanz für den FNP.	K

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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
7.7	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 - Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel), - Nutzung des Leitungsauskuftsportal der infrest GmbH (www.infrest.de) oder - E-Mail: Planauskunft_brandenburg@telekom.de über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung. Keine Relevanz für den FNP.	K
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 (siehe Lfd. Nr. 7.1 bis 7.7).	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.		
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>		

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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
	Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.		
<b>13</b>	<b>Industrie- und Handelskammer (IHK)</b> Stellungnahme vom 27.07.2023		
<b>13.1</b>	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
<b>13.2</b>	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
<b>13.3</b>	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 qualitätvollen 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 belegt, dass keine wesentlichen Auswirkungen von dem geplanten Vorhaben ausgehen. In der Begründung und im Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung dargelegt.	B
<b>13.4</b>	Zu dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ (Stand Juni 2023) nimmt die IHK Potsdam wie folgt Stellung:	Sachverhaltsdarstellung. Keine Relevanz für den FNP.	K
<b>13.5</b>	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	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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
	Fa. Aldi teilt die IHK die Einschätzung, dass es sich um eine unterdurchschnittliche und wenig zeitgemäße Verkaufsflächengröße für einen modernen Lebensmittelmarkt handelt.		
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. Der Hinweis hat keine Relevanz für den FNP.	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, hat keine Relevanz für den FNP. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes betrachtet die Gesamtstadt. Der inhaltliche Schwerpunkt liegt auf der Nahversorgung.	K 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. Der Hinweis hat keine Relevanz für den FNP. 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 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,	Die Hinweise betreffen die Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes. Parallel zur Bauleitplanung soll die Einzelhandelskonzeption der Stadt Zehdenick aus dem Jahr 2007 fortgeschrieben werden. Die Hinweise werden an die Bearbeiter der Konzeptfortschreibung weitergegeben.	H

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>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>		
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>Der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente wird auf der Ebene des Bebauungsplans geregelt. Der FNP kann hier keine Steuerung vornehmen. Allein durch die Festlegung der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ kann der FNP vorausschauend steuernd.</p> <p>Für die Abwägung zur Bauleitplanung ist keine Ergänzung der Auswirkungsanalyse erforderlich. Das begründet sich wie folgt:</p> <p>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 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</p>	<p>V</p> <p>N</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
		<p>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. 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. Die Fachgutachter haben den Hinweis der IHK wie folgt bewertet: 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 Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsfläche &gt; 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</p>	V

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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
		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 weiterhin an dem 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 vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung/ Vorhaben wie folgt: <b>B Stellungnahme</b> Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.	Keine Betroffenheit und keine eigenen beabsichtigten Planungen. Keine Abwägung erforderlich.	K

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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
	<p><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.</p> <p><b>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:</b> Keine.</p>		
18.2	<p><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 (§ 8ff 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)).</p>	<p>Der Hinweis der bestehenden Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung. Die Abfrage erfolgte durch das Landschaftsplanungsbüro. Die Auskünfte sind in den Umweltbericht eingeflossen.</p>	K V UB
19	<p><b>Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung</b> Stellungnahme vom 05.07.2023</p>		
19.1	<p>Das Planungsgebiet ist weder von punktuellen Bodenordnungsmaßnahmen nach § 64 LwAnpG noch von großflächigen Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz betroffen. Es liegen auch keine entsprechenden Anträge vor.</p>	Keine Betroffenheit der Bodenordnung. Keine Relevanz für den FNP.	K
20	<p><b>Landesamt für Umwelt</b> Stellungnahme vom 18.08.2023</p>		

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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
20.1	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
20.2	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. Eine Stellungnahme aus dem Fachbereich Naturschutz kann aus Kapazitätsgründen nicht erfolgen.	Keine Betroffenheit der Fachabteilung Wasserwirtschaft. Die untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken oder Hinweise zur Änderung des FNP (siehe Lfd. Nr. 26.10). Fazit: Keine Abwägung erforderlich.	K
20.3	<p><b>Belang Immissionsschutz</b></p> <p>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</p> <p><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. 1.850m<sup>2</sup>) und den dazugehörigen Stellplätzen zu schaffen. Hierfür wurde die Aufstellung des Bebauungsplans "Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57" Stadt Zehdenick beschlossen. Das Landesamt für Umwelt wurde auf Grundlage von § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Bedenken wurden nicht geäußert. Das Vorhaben steht im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes. Dargestellt ist ein eingeschränktes</p>	Sachverhaltsdarstellung und Wiederholung der Planungsinhalte. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Gewerbegebiet. Mit der Änderung des FNP soll ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO dargestellt werden.		
20.4	<p><b>2. Stellungnahme</b>  <b>2.1 Rechtsgrundlage</b>                      Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen</p> <p>Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)<sup>1</sup> 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.</p> <p>Die Hinweise auf die Berücksichtigung der entsprechenden Rechtsgrundlagen wird an den Fachplaner weitergegeben.</p>	<p>B</p> <p>H</p>
20.5	<p>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</p> <p>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) gilt für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen und beinhaltet Bestimmungen zur</p>	<p>Die Hinweise auf die anzuwendenden Rechtsgrundlagen und -vorschriften werden an den Fachplaner weitergegeben und bei der Erstellung des Schallgutachtens berücksichtigt.</p> <p>Lärm während der Bauphase betrifft die Umsetzung der Planung. Der Umweltbericht behandelt auch den Zeitraum der Bauphase.</p>	<p>H</p> <p>U</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Anordnung von Immissionsrichtwerten zum Schutz der Nachbarschaft.		
20.6	<p><b>2.2 Immissionsschutz</b>                      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.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung eingeholt (Werner Genest und Partner 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.</p>	H
20.7	<p>Den Ausführungen des Informationsblattes zum Schutzgut Mensch unter Pkt. 11 (S.7) wird gefolgt. Die gutachterliche Untersuchung des Schallimmissionen ist Grundlage der Entscheidung von Festsetzungen, die u.a. vorsorgend der Vermeidung schädlichen Umwelteinwirkungen dienen und in den verbindlichen Bebauungsplan aufgenommen werden können.</p>	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.) Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm können bei Umsetzung der Planung eingehalten werden. Es sind allein Auflagen zu bestimmten Details des Betriebskonzepts in der Baugenehmigung erforderlich.</li> <li>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. Diese Lärmzunahme ist äußerst gering und nicht wahrnehmbar.</li> </ol>	H B / U
20.8	<p><b>3. Fazit</b>                      Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zur Änderung des Flächennutzungsplanes 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.</p>	<p>Der Hinweis, dass keine Bedenken gegen die FNP-Änderung bestehen wird zur Kenntnis genommen. Die weiteren Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung sowie den B-Plan und haben keine Relevanz für den FNP.                      Das eingeholte Gutachten bestätigt die Einschätzung der Behörde.</p>	B

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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
20.9	<b>4. Mitteilung</b> Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Die Planung berührt immissionsschutzrechtliche Belange. Dem Landesamt für Umwelt ist im weiteren Verfahren Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.	Das Landesamt für Umwelt wird weiterhin am Planverfahren beteiligt.	H
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.	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

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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
	Die Verkehrszahlen auf der B 109 sind nach Verkehrszählung von 2021 mit DTV 2.861 Kfz/24h ermittelt worden.		
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 hat keine Relevanz für den Flächennutzungsplan.	K
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>	Die Hinweise zum Planfeststellungsverfahren betreffen in der Hauptsache den Bebauungsplan. In der FNP-Begründung wird auf die Erschließungssituation und das laufende Planfeststellungsverfahren hingewiesen.	B
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. Detaillierte Abstimmungen zur Ausgestaltung der Zufahrtssituation erfolgen im Rahmen der B-Planaufstellung und auf Ebene der Baugenehmigung.	H

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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
		Der Hinweis zur Beteiligung wird zur Kenntnis genommen. Sollte sich der Zufahrtbereich ändern, wird der Landesbetrieb Straßenwesen erneut beteiligt.	
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.	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und den B-Plan. Er hat keine Relevanz für den FNP.	K
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 verkürzt in die Begründung zum FNP aufgenommen. Die eigentliche Klärung folgt auf der Ebene der Planumsetzung.	B H
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

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
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 Satzungsvorschriften 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. Aussagen zu Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen werden getroffen. Die Auseinandersetzung mit der Baumschutzsatzung erfolgt im Rahmen des B-Planverfahrens und bei Planumsetzung.	UB H
24.3	Für das gesamte Bbauungsplangebiet ist ein artenschutzfachliches Gutachten zu erstellen, um die Störung von besonders schützenswerten Arten wie Vögel (v.a. auch Gebäudebrüter), Fledermäusen und Reptilien ausschließen zu können oder entsprechend vorzubeugen.	Dem Hinweis wird nachgekommen. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, der als Bestandteil der Beteiligungsunterlagen im Rahmen der förmlichen Beteiligung mit ausgelegt wird.	H, UB
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 erfolgt ein Ausgleich. Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation werden im B-Plan getroffen und / oder im zugehörigen städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Fläche des Plangebiets reicht nicht aus, um alle vom Fachplaner bilanzierten Maßnahmen in entsprechender Anzahl und Flächengröße im Plangebiet umzusetzen, weshalb die notwendigen Kompensationsmaßnahmen auch auf externen Flächen, außerhalb des Änderungsbereichs erfolgen. Aussagen zu den entsprechenden Kompensationsmaßnahmen werden in den Umweltbericht und in die Begründung aufgenommen.	UB, B H, SV

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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
24.5	Eventuell entfernte Sträucher und gefällte Bäume sollen mindestens 1:1 kompensiert werden. Die Eingrünung der Fläche ist beizubehalten.	Hinweis an die Fachplaner. Der Hinweis zur Eingrünung hat keine Relevanz für den FNP, sondern wird im Rahmen des B-Plans abgewogen. Aussagen zur Kompensation auf Ebene des B-Plans erfolgen auch im Umweltbericht zur FNP-Änderung.	UB
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.	Hinweis an die Fachplaner. Der Hinweis hat keine Relevanz für den FNP, sondern wird im Rahmen des B-Plans abgewogen.	K
24.7	Bei der Begrünung der Fläche ist auf standortgerechte und regionale, aber auch klimaangepasste Arten zu achten. Grünflächen sollen insektenfreundlich mit Blümmischungen ausgestaltet werden.	Der Hinweis auf die Verwendung von standortgerechten und regionalem Pflanzgut hat keine Relevanz für den FNP, sondern wird im Rahmen des B-Plans abgewogen.	K
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 Nutzung der Flächen im Änderungsbereich an. Wohnen könnte zudem zu Immissionskonflikten führen. Die Ergänzung der Einzelhandelsangebote durch Dienstleitungen oder Büros soll nicht zu einer Konkurrenz mit der Altstadt führen. Daher ist die Konzentration auf eine Einzelhandelsnutzung im Interesse der Stadt Zehdenick und entspricht der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept der Stadt Zehdenick. Dementsprechend soll an der Darstellung Sondergebiet „Nahversorgung“ festgehalten werden. Die Zulässigkeit ergänzender Angebote für die Nahversorgung wird durch Festsetzungen des B-Plans geregelt.	V
24.9	Die Dächer sind so zu gestalten, dass das unkomplizierte Installieren von Solaranlagen möglich gemacht wird. Dachflächen sollen begrünt werden.	Der Hinweis hat keine Relevanz für den FNP, sondern wird im Rahmen des B-Plans abgewogen.	K
24.10	Große Fensterfronten sind auszuschließen, um Vogelschlag zu vermeiden. Alternativ sind nachweislich wirksame Vogelschlagschutzfolien an die Fenster anzubringen.	Der Hinweis hat keine Relevanz für den FNP, sondern wird im Rahmen des B-Plans abgewogen.	K

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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
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 den Vorhabenträger weitergegeben, hat keine Relevanz für den FNP, sondern wird im Rahmen des B-Plans abgewogen.	K
24.12	Wir bitten um weitere Einbeziehung in das Verfahren.	Der TöB wird weiterhin an dem 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 einzuwenden ist, wenn es sich um den gleichen Standort handelt.	Der Hinweis, dass es sich lediglich um die Vergrößerung und Modernisierung der Bestandsmärkte handelt ist korrekt. Es wird kein neuer Marktstandort entwickelt. Das ergibt sich eindeutig aus den Unterlagen, die zur frühzeitigen Beteiligung bereitgestellt wurden.	K
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 im B-Plan getroffen und / oder im zugehörigen städtebaulichen Vertrag geregelt.	UB H SV
26	<b>Landkreis Oberhavel FB Bauordnung und Kataster</b>		

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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
	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 der Änderung des FNP der Stadt Zehdenick für den Bereich „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ mit Änderungsblatt (Maßstab 1:10.000) und Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung Stand 14.04.2023 sowie - Gutachten-Verträglichkeitsanalyse für die geplanten Erweiterungen der Betriebe REWE und ALDI Nord, Falkenthaler Chaussee 57 in Zehdenick, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit Stand 06/2023.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
26.3	Der Landkreis nimmt zum Vorentwurf der Änd. des FNP Stand März 14.04.2023, insbesondere im Hinblick auf Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung, wie folgt Stellung. Ich bitte Sie, diese in den Abwägungsprozess einzubeziehen. Die formellen und materiellen Regelungsinhalte sowie Erfordernisse, die aus weiteren Rechtsvorschriften entstehen, bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
26.4	1. Belange des Bereiches Planung <b>1.1 Weiterführende Hinweise</b> <u>1.1.1 Hinweise zum Vorentwurf</u> a) Die Flurstücksangaben unter Pkt. 2 "Geltungsbereich der Bauleitplanung" des Informationsblattes stimmen nicht mit den vorliegenden Angaben im GIS2020 überein. Für die Falkenthaler Chaussee (Bundesstraße 109) wird im GIS2020 das Flurstück	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen und im B-Plan-Entwurf korrigiert. Er hat keine Relevanz für den FNP, da die Abgrenzung des Änderungsbereichs nicht parzellenscharf erfolgt. Der FNP-Änderungsbereich entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des B-Plans. In den Änderungsbereich einbezogen werden jedoch nur die Baugebietsflächen. Die im B-Plan festgesetzten öffentlichen	H B

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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
	183 der Flur 12 und für die Landwirtschaftsfläche das Flurstück 193 der Flur 12 angeben. Die Angaben sind zu korrigieren.	Straßenverkehrsflächen werden nicht in den Änderungsbereich einbezogen. Das wird in der Begründung klargestellt.	
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.	Bei der Abbildung 1 handelt es sich lediglich um einen Übersichtsplan zur Verdeutlichung der Lage des Plangebiets. Die exakte Abgrenzung der FNP-Änderung ist der Planurkunde zu entnehmen. Die FNP-Änderung umfasst keine Verkehrsflächen. Das wird in der Begründung klargestellt.	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.	Vgl. Lfd. Nr. 26.4 Die verbale Beschreibung zum Geltungsbereich der FNP-Änderung wird klargestellt.	B
26.7	c) Die Planunterlage weist bis dato noch keinen Quellenvermerk auf. Es wird frühzeitig darauf hingewiesen, dass gemäß Punkt 3.4 der Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Absatz 6 BauGB vom 01.05.2018 auf der Planunterlage des Flächennutzungsplanes ein Quellenvermerk anzubringen ist. Dieser ist wie folgt auszugestalten und in digitalen Anwendungen auf die Internetseite der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) zu verlinken: " <i>Geobasisdaten: © Geobasis-DEILGB JJJJ (Jahr der Datenbereitstellung)</i> ".	Der Anregung wird gefolgt. Ein Quellenvermerk zur Grundlage des FNPs wird ergänzt.	P
26.8	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.	Dem Hinweis wird nachgekommen. In der Begründung wurde eine Alternativenprüfung ergänzt.	B

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
26.9	<p>2. Belange des Fachbereiches (FB) Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz</p> <p><b>2.1 Weiterführender Hinweis</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>	<p>Die Belange der Landwirtschaft werden nicht berührt. Keine Abwägung erforderlich.</p>	K
26.10	<p><u>2.1.2 Hinweis der unteren Naturschutzbehörde (uNB)</u></p> <p>Die untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken oder Hinweise zur Änderung des FNP.</p>	<p>Keine Bedenken oder Hinweise der UNB. Keine Abwägung erforderlich.</p>	K
26.11	<p>3. Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt</p> <p><b>3.1 Weiterführende Hinweise</b></p> <p><u>3.1.1 Hinweise des Fachdienstes Wasserwirtschaft</u></p> <p>Der Änderungsbereich des FNP befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Zu wasserrechtlichen Belangen enthält der Flächennutzungsplan keine Regelungen. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren ist die untere Wasserbehörde gegebenenfalls 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.</p>	<p>Der Hinweis, dass sich der Änderungsbereich nicht in einer Trinkwasserschutzzone befindet, wird in die Begründung aufgenommen. Die Hinweise bezüglich der Beteiligung am Genehmigungsverfahren sowie der Hinweis auf die Einhaltung und Beachtung des Wasserhaushaltsgesetzes werden an den Vorhabenträger weitergegeben, da die Hinweise die Umsetzung der Planung betreffen.</p>	B H
26.12	<p><u>3.1.2 Hinweise der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde</u></p> <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.</p>	<p>Der Hinweis, dass der Änderungsbereich in keiner Fläche liegt, die als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet ist, wird zur Kenntnis und in die Begründung aufgenommen.</p>	B K

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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
	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.	Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Sollten neue bodenschutzrechtlich relevante Erkenntnisse vorliegen, werden auch diese mit ausgelegt.	
26.13	Allgemein gilt: Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und hat keine Relevanz für den FNP.	K
26.14	<u>3.1.3 Hinweis des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers</u> Die vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.	Die Belange werden nicht berührt. Keine Abwägung erforderlich.	K
26.15	4. Belange des Fachdienstes Baudienstleistungen und Liegenschaften <b>4.1 Weiterführende Hinweise</b> 4.1.1 Hinweise Gegen die Änderung des FNP Zehdenick im Bereich Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57 werden seitens des FD Baudienstleistungen und Liegenschaften keine Einwände geltend gemacht. Kreisstraßen sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.	Es bestehen keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K
26.16	5. Belange des Fachdienstes Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht <b>5.1 Weiterführende Hinweise</b> <u>5.1.1 Hinweise</u> 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.	Belange sind nicht betroffen. Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis bezüglich der Schutzmaßnahmen für Wild wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Der Hinweis hat keine Relevanz für den FNP.	K, H
26.17	6. Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde <b>6.1 Weiterführende Hinweise</b>	Die Hinweise bezüglich der Verkehrsführung innerhalb des Plangebiets, der Abstellmöglichkeit von Fahrrädern sowie zur Entwässerung werden im	K

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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
	<p><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 dieser nebst Ausfahrt nach Regenfällen regelmäßig massiv überschwemmt ist, was die Ausfahrt erschwert und somit die Sicherheit beeinträchtigt.</p>	<p>Rahmen des B-Planverfahren abgewogen und berücksichtigt. Der Hinweis hat keine Relevanz für den FNP.</p>	
26.18	<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 Planänderung nicht berührt.</p>	<p>Die Belange werden nicht berührt. Keine Abwägung erforderlich.</p>	K
26.19	<p>8. Belange des Fachdienstes Technische Bauaufsicht/vorbeugender Brandschutz <b>8.1 Weiterführender Hinweis</b> <u>8.1.1 Hinweis</u> Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Keine Abwägung erforderlich.</p>	K
26.20	<p>C SCHLUSSBEMERKUNGEN 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.</p>	<p>Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.</p>	K
27	<p><b>Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL)</b> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.</p>		

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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
28	<b>Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung</b> Stellungnahme vom 14.08.2023		
28.1	<p>[X] Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages</p> <p>[X] Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:</p> <p>[X] Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen</p>	Die Planungsabsicht steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.	B
28.2	<p><b>Zielmitteilung / Erläuterungen:</b></p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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).</li> <li>- Ziel Z 2.7 LEP HR bekräftigt das raumordnerische Beeinträchtungsverbot, 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.</li> <li>- Gemäß Ziel Z 2.13 Abs. 2 LEP HR sind innerhalb Zentraler Orte großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit</li> </ul>	<p>Die Auswirkungsanalyse wurde hinsichtlich der Einordnung in die landesplanerische Zielstellung angepasst.</p> <p>Die für die Planung relevanten Ziele, die Zehdenick betreffen, werden in die Begründung zum FNP aufgenommen.</p>	V B

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>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 Nachversorgungsfunktion 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> <p>- Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Ziel 2.14 LEP HR).</p>		
28.3	<p>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.</p>	<p>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.</p>	H
28.4	<p>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.</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung. Die Schlussfolgerung, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche ausgelöst werden ist korrekt.</p>	K

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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
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 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.	Die Ziele der Raumordnung werden bei der Planung beachtet. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden aus den genannten Rechtsgrundlagen ermittelt.	K
28.8	<b>Hinweise</b> <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, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.</li> </ul>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und Planverfahren beachtet. Die GL wird auch über das Abwägungsergebnis informiert.	V H

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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
	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> .		
<b>29</b>	<b>Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel</b> Stellungnahme vom 05.09.2023		
<b>29.1</b>	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. Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung: - Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659) - Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018 - Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)	Einleitung und Darstellung der zugrundeliegenden Rechtsgrundlagen bzw. den Erfordernissen der Raumordnung. Keine Abwägung erforderlich. Die zugrundeliegenden Erfordernisse der Raumordnung werden in der Begründung ergänzt.	B
<b>29.2</b>	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> .	Die vorliegende Planung ist mit den Belangen der Regionalplanung vereinbar. Dies stützt die Planung. Die Vereinbarkeit wird in die Begründung mitaufgenommen.	B
<b>29.3</b>	<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	Darstellung der Planung und des Sachverhalts. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>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>		
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 Vorbehaltsgebietes „Historisch bedeutsame Kulturlandschaft“ Nr. 11 „Zehdenicker Tonstichlandschaft“. Da auch sonst keine weiteren Erfordernisse der Raumordnung berührt werden, ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Hinweise zur Lage innerhalb des Vorbehaltsgebietes „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</p>	<p>Die Hinweise bzgl. der Anpassungspflicht und den Satzungen über die Sachlichen Teilpläne werden zur Kenntnis genommen. Da die vorliegende Planung mit den Belangen der Regionalplanung vereinbar ist, ist eine Anpassung bzw. Beachtung ihrer Erfordernisse bereits als erfolgt anzusehen.</p>	K

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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
	<p>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. 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.</p>		
29.6	<p>Durch die regionalplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	K
29.7	<p>Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens bitten wir um Information über den Planungsfortgang und die Genehmigungsinhalte.</p>	<p>Der weitere Planungsfortgang und die Genehmigungsinhalte werden nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens der Regionalen Planungsgemeinschaft zur Verfügung gestellt.</p>	H
30	<p><b>Stadt Fürstenberg / Havel</b> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.</p>		
31	<p><b>Stadt Liebenwalde</b> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.</p>		
32	<p><b>Stadt Templin</b> Stellungnahme vom 04.07.2023</p>		
32.1	<p>Die Stadt Templin hatte zum Stichtag 31.12.21 15.711 Einwohner (mit Ortsteile).</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Hinweis wurde an die Fachgutachter weitergegeben.</p>	V

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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
		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 die Auswirkungsanalyse den worst-case abbildet. Eine Anpassung der Auswirkungsanalyse ist nicht erforderlich.	
<b>33</b>	<b>Stadtwerke Zehdenick GmbH</b> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.		
<b>34</b>	<b>Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“</b> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.		
<b>35</b>	<b>Wasser- und Bodenverband „Uckermark-Havel“</b> Stellungnahme vom 03.07.2023		
<b>35.1</b>	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. Es befinden sich keine Gewässer II. Ordnung im Plangebiet.	K
<b>35.2</b>	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 Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück gesammelt werden und gedrosselt in den anliegenden Regenwasserkanal eingeleitet werden. Aufgrund der Bodenverhältnisse wäre eine Versickerung nur stark eingeschränkt möglich. Keine Relevanz für den FNP.	K
<b>35.3</b>	Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.	K
<b>36</b>	<b>Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel</b> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.		
<b>37</b>	<b>WGI GmbH im Auftrag NBB</b> Stellungnahme vom 05.07.2023		
<b>37.1</b>	Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt)	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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
	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 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. Keine Relevanz für den FNP.	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	Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben. Keine Relevanz für den FNP.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	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.		
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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Keine Abwägung erforderlich.	K
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. Er hat keine Relevanz für den FNP.	K
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 wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um die Erweiterung von Bestandsbauten 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.	H
37.8	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 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	Sachverhaltsdarstellung. Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung. Keine Relevanz für den FNP	K

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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
	<p>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>		
37.12	<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.</p>	<p>Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.</p>	K
38.2	<p>Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.</p>	<p>Der Hinweis betrifft den B-Plan und hat daher keine Relevanz für den FNP.</p>	K

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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
38.3	<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 hat keine Relevanz für den FNP.	K
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 hat keine Relevanz für den FNP.	K
39	<p><b>50 Hertz Transmission GmbH</b> Stellungnahme vom 04.07.2023</p>		
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	Es befinden sich keine Anlagen der 50Hertz im Plangebiet und es sind auch keine Anlagen geplant. Keine Abwägung erforderlich.	K

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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
	betrieblenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.		
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. Keine Relevanz für den FNP.	K
42	<b>saferay operations GmbH</b> Stellungnahme vom 30.06.2023		
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
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

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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
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 ... von der saferay operations GmbH gerne unter der Telefonnummer +49 ..... zur Verfügung.	Die Kontaktdaten werden zur Kenntnis genommen.	K
43	<b>Tyczka Energy</b> Stellungnahme vom 30.06.2023		
43.1	Die Tyczka Energy GmbH betreibt in der Bundesrepublik Deutschland Gasnetze im öffentlichen und privaten (nicht öffentlichen) Raum.	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	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
44	<b>DNS:NET Leitungsauskunft</b> Stellungnahme vom 30.06.2023		
44.1	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen Ihres o.g. Bauvorhabens.	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
44.2	In dem Baugebiet befinden sich keine Rohr- und Kabelsysteme der DNS:NET.	Im Plangebiet befinden sich keine Rohr- und Kabelsysteme. Keine Abwägung erforderlich.	K

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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>44.3</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. Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	Es bestehen keine Bedenken und es wurden keine Anregungen hervorgebracht. Keine Abwägung erforderlich.	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.

*Bestätigt durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung.*

## **Zusammenfassung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Berücksichtigung im Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB**

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

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Sachpunkt</b>	<b>Siehe Tab. Nr.</b>
1.	Ergänzung des Quellenvermerks zur Plangrundlage des rechtswirksamen FNP.	26.7

### **II. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der textlichen Darstellungen oder Hinweise (T)**

- Keine –

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

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Sachpunkt</b>	<b>Siehe Tab. Nr.</b>
2.	Im Bereich der genannten Planungen sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.	3.2
3.	Ergänzung einer Alternativenprüfung.	26.8
4.	Das Plangebiet liegt in keiner Fläche, die als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet ist.	26.12
5.	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien.	7.2
6.	Darlegung der Auswirkungen der Planung.	13.3
7.	Umweltbericht: Aufnahme von Aussagen zur Geologie.	18.2
8.	Dem Vorhaben stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.	28.1, 28.5
	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

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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

9.	Hinweis auf die Einhaltung der § 50 BImSchG zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.	20.4
	Eine gutachterliche Untersuchung des Schallimmissionen wurde eingeholt; deren Ergebnisse werden dokumentiert und in die Abwägung eingestellt.	20.7
	Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zur Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken.	20.8
10.	Aufnahme von Aussagen zur Entwässerung.	23.7
11.	Umweltbericht: Hinweise zur Umweltprüfung und der Berücksichtigung aller Schutzgüter. Aufnahme von Aussagen zum Baumbestand und deren Kompensation.	24.2
12.	Forderung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens. Die Ergebnisse fließen in die Umweltprüfung ein.	24.3
13.	Aufnahme von Aussagen zur Kompensation sowie im B-Plan auch Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung für die geplante Neuversiegelung.	24.4, 24.5
14.	Klarstellung: Die FNP-Änderung umfasst keine Verkehrsflächen.	26.5, 26.6
15.	Hinweise auf die für die Regionalplanung zugrundeliegenden Erfordernisse der Raumordnung und deren Rechtsgrundlagen.	29.1
	Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel sind mit dem Bauleitverfahren vereinbar.	29.2
	Hinweise zur Lage innerhalb des Vorbehaltsgebiets „Historisch bedeutsame Kulturlandschaft“ Nr. 11 „Zehdenicker Tonstichlandschaft“.	29.4
16.	Umweltbericht: Betrachtung und Berücksichtigung von Lärm während der Bauphase.	20.5
17.	Aufnahme von Aussagen zum Verkehrsaufkommen.	23.1
	Seitens des Landesbetriebs Straßenwesen bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	23.2
	Hinweise zur Erschließungssituation und das laufende Planfeststellungsverfahren für die B 109.	23.4
18.	Der Änderungsbereich befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.	26.11

#### IV. Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag (SV)

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1.	Aufnahme von vertraglichen Regelungen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation.	24.4, 25.3

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

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

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

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Fachplaner: Hinweise zu Ersatzpflanzungen sowie zum Artenschutz.	25.3
2	Bei Änderungen des Geltungsbereichs ist der TöB erneut in Kenntnis zu setzen.	37.8, 42.4, 43.4
3	Die Unterlagen dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.	7.3
4	Der TöB möchte weiterhin am Planverfahren beteiligt werden.	13.13, 20.9, 24.12
5	Die Mitteilung des Beteiligungsergebnisses ist gewünscht.	28.8
6	Bei der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zehdenick ist die Gemeinsame Landesplanungsabteilung zu beteiligen.	28.3
7	Fachplaner (Lärm): Berücksichtigung der DIN 18005 Teil 1 und des § 50 BImSchG und weitere Rechtsgrundlagen und –vorschriften zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen.	20.4, 20.5
	Berücksichtigung der Auswirkungen des Vorhabens infolge der Geräuschemissionen auf die schutzbedürftige Wohnbebauung ist zu betrachten.	20.6, 20.7
8	Sollte sich der Zufahrtbereich ändern, ist der TöB erneut zu beteiligen.	23.5
9	Die im B-Plan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden nicht in den Änderungsbereich einbezogen. Hinweis für den B-Plan: Die Flurstücksnummern sind zu korrigieren.	26.4, 26.6
10	Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens bitten wir um Information über den Planungsfortgang und die Genehmigungsinhalte.	29.7
11	Hinweis an den Fachplaner: Hinweise bezüglich der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes auf gesamtstädtischer Ebene.	13.6, 13.7, 13.9
	Es ist eine Betrachtung des Vorhabens auf Grundlage eines aktualisierten Einzelhandelskonzeptes erforderlich.	13.12
12	Übergabe der Verkehrszahlen an die Fachplaner.	23.2

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

Einwender / Sachpunkt	Abwägungsbegründung
<p><b>Industrie- und Handelskammer (IHK)</b> Stellungnahme vom 27.07.2023</p>	
<p><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 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>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 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>