

Bekanntmachung der Stadt Zehdenick

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ der Stadt Zehdenick – Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 29.06.2023 wurde beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ der Stadt Zehdenick zu erweitern (Beschluss-Nr.: 028/23). Der erweiterte Geltungsbereich ist in den Abbildungen 1 und 2 dargestellt.

In ihrer Sitzung am 06.06.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick den Entwurf des Bebauungsplans „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ der Stadt Zehdenick (Stand März 2024) mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht gebilligt und zur förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt (Beschluss-Nr. 033/24).

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

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ liegt im südlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Zehdenick, an der Falkenthaler Chaussee (Bundesstraße B109). Das Plangebiet gemäß Beschluss-Nr.: 028/23 hat eine Größe von ca. 1,5 ha und umfasst die Flurstücke 105/1 sowie 193 (tlw.) der Flur 12 in der Gemarkung Zehdenick. Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes sind in den beigefügten Kartenausschnitten dargestellt.

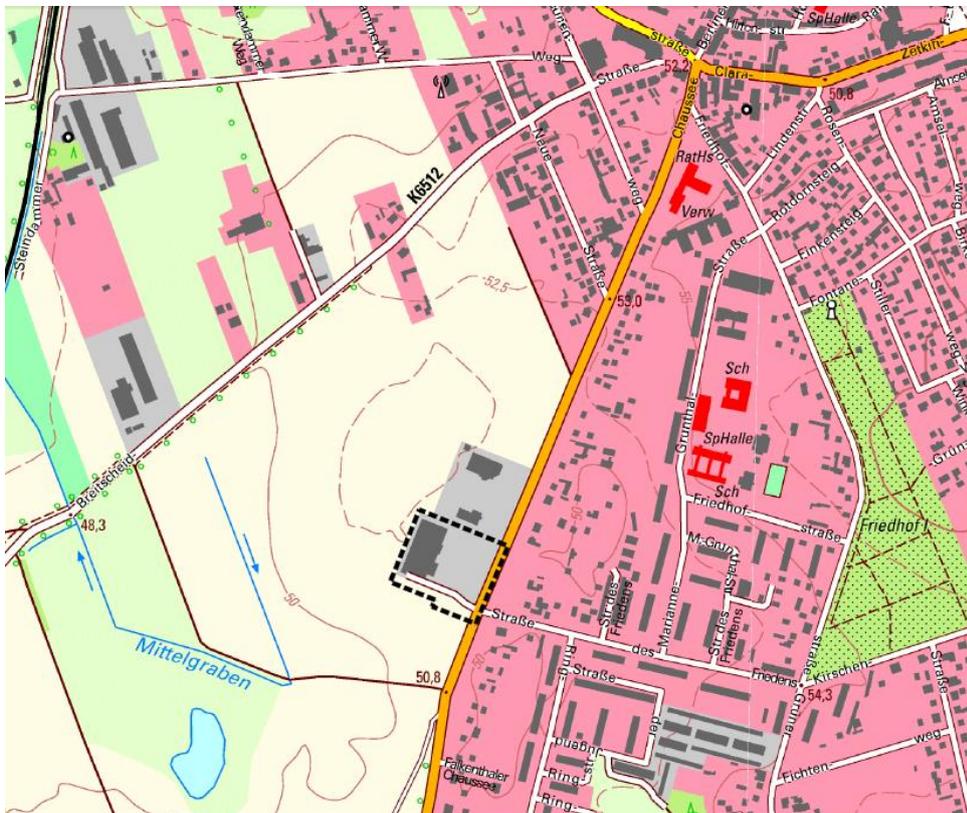


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Stadtgebiet, Plangebiet schwarz umrandet

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

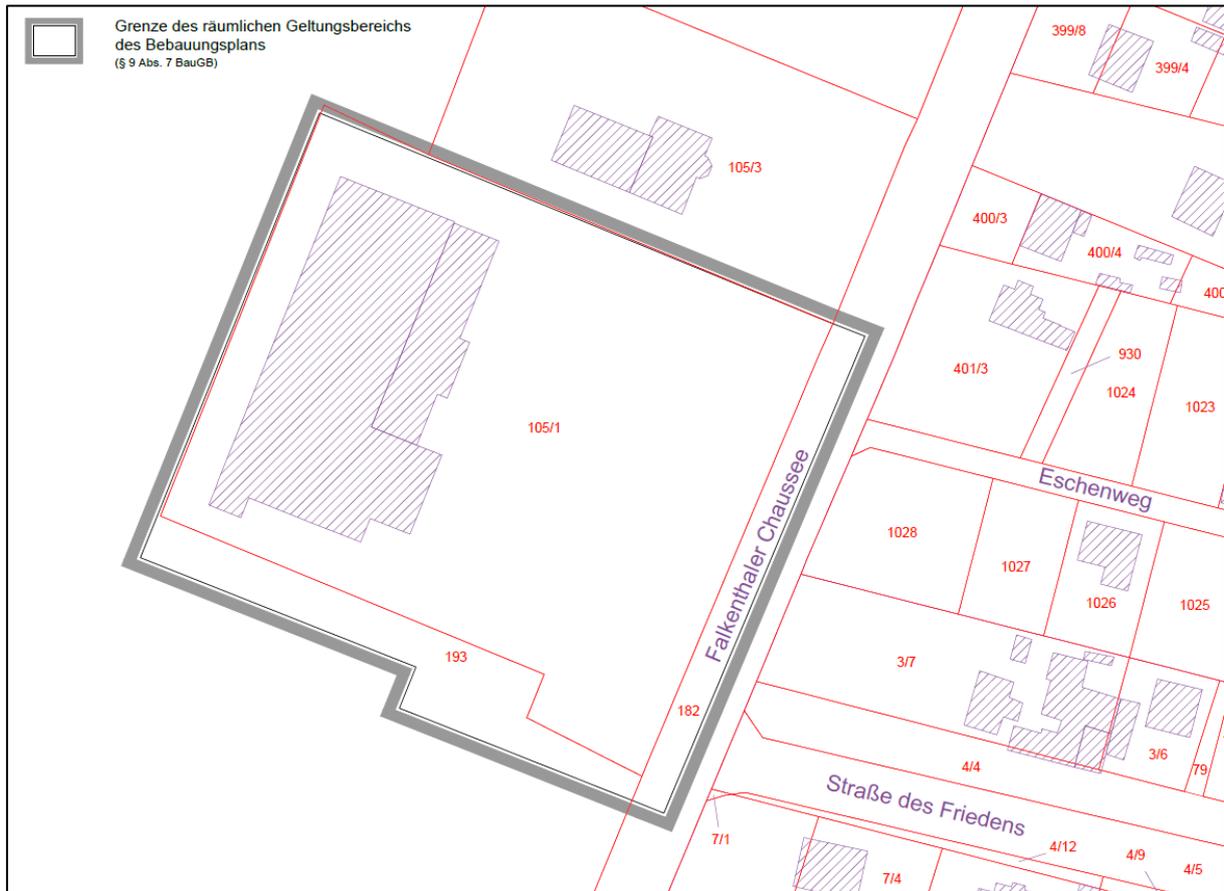


Abbildung 2: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Quelle: ALKIS vom 20.04.2022, © GeoBasis-DE/LGB (2022), dl-de/by-2-0

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Qualifizierung der im Plangebiet ansässigen Nahversorgungsangebote geschaffen werden, indem die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für den großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung mit ergänzenden Angeboten erfolgt. Zur Berücksichtigung der gesamtstädtischen Zielstellungen der Stadt Zehdenick im Hinblick auf die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung sollen im Sondergebiet die maximal zulässigen Verkaufsflächen sowie die zulässigen Sortimente geregelt werden. Auch Fragen der Erschließung und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden geregelt. Zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Durch das Anpflanzen von Bäumen und niedrigen Gehölzen sowie durch die Schaffung von Grünstrukturen entstehen neue Habitate, die einen Beitrag für Natur und Umwelt leisten.

Der Bebauungsplan wird im sogenannten Regelverfahren nach §§ 2 bis 10a BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

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

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

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

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

1. Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans abgegeben werden.
2. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (per E-Mail); sie können bei Bedarf aber auch schriftlich (per Post oder Fax) oder während der Dienststunden zur Niederschrift in der Stadtverwaltung abgegeben werden:

E-Mail: stadtplanung@zehdenick.de

Fax: 03307 / 4684-119

Postanschrift und Anschrift der Verwaltung: Stadtverwaltung Zehdenick, Falkenthaler Chaussee 1, 16792 Zehdenick

3. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.
4. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt während der Veröffentlichungsfrist als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit eine öffentliche Auslegung der genannten Unterlagen in der Stadtverwaltung Zehdenick, Falkenthaler Chaussee 1, 16792 Zehdenick, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen, Fachdienst Infrastruktur, 1. Obergeschoss, grüner Flur während der Dienststunden. Die Dienststunden sind:

Montag und Mittwoch von 7.30 bis 12.00 und 13.00 bis 14.00 Uhr

Dienstag und Donnerstag von 7.30 bis 12.00 und 13.00 bis 16.00 Uhr

Freitag von 7.30 bis 12.00 Uhr

Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen

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

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

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Schutzgut	Informationen dazu in Stichworten
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Geringe bis maximal mittelwertige naturschutzfachliche Bedeutung der vorhandenen Vegetation; kein Vorkommen von Amphibien, Fischen, Schmetterlingen, Tagfaltern und Schrecken sowie Fledermäuse im Geltungsbereich, im Plangebiet nachgewiesen: zehn Brutvogelarten mit 16 Revieren und Verdacht potenzieller Zauneidechsenhabitats; keine Hinweise auf das Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten; Auswirkungen der

	Planumsetzung auf Flora sowie Fauna und biologische Vielfalt, Ausschluss von Verbotstatbeständen durch CEF-Maßnahmen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Erhaltung und Ausgleich der Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs;
Fläche und Boden	Baugrunduntersuchung, Versiegelung durch bauliche Anlagen, Eingriffs-Ausgleichs-Konzept, Kompensation der zusätzlichen Versiegelung, Beeinträchtigung von Bodenfunktionen, Bodenschutz bei Baumaßnahmen, sonstige Maßnahmen zur Minderung und Kompensation, Erforderlichkeit einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung bei Planumsetzung, keine Altlasten im Plangebiet, Alternativenprüfung für die Flächeninanspruchnahme
Wasser	Auswirkungen auf Wasserhaltevermögen, Versickerungsfähigkeit und Grundwasser, Grundwasserschutz, keine Wasserschutzgebiete berührt, keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer, Oberflächenentwässerung des Plangebiets, Einleitung in Regenwasserkanal, Maßnahmen zu Vermeidung und Minderung.
Luft und Klima	Kleinräumige Auswirkungen auf Kaltluftentstehung und Luftaustausch, keine Funktion als Frischluftentstehungsgebiet, lokale Aufheizungseffekte, Verlust verdunstungsrelevanter Vegetation geringe Auswirkungen auf das Mikroklima, Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, Immissionen sind durch den Verkehr, wie auch im Bestand, zu erwarten; Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	Auswirkungen von Lärmimmissionen (Gewerbelärm, Verkehrslärm, in der Bauphase); Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG; keine genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG vorhanden; Angaben zum Brandschutz; Entwässerungskonzept, verkehrsbedingte Auswirkungen; Lichtemissionen; Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Emissionen; grundlegende Erneuerung der Falkenthaler Chaussee (B 109)
Kultur und sonstige Sachgüter	keine Bau-, Kunst- oder Bodendenkmale im Plangebiet vorhanden; nächstgelegenes Bodendenkmal in ca. 600 m Entfernung; Nahversorgungsstandort mit Marktgebäuden und Stellplatzanlage, Versorgungsfunktion, Vorhaben ist an Ziele der Raumordnung angepasst, Abfallentsorgung,
Landschaft	Verlust landschaftsbildprägender Strukturen (Windschutzhecke, Bäume); insgesamt nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild; keine Erholungsfunktion des Plangebiets, Radwegeausbau an Falkenthaler Chaussee, keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planumsetzung.
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Auswirkung der Inanspruchnahme von Fläche auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere. Kompensation der Eingriffe. Durch das Vorhaben finden keine nennenswerten Veränderungen in Ökosystemkomplexen mit besonderen Standortfaktoren statt.
Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	Keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

Sonstige Hinweise

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

Zehdenick, den 17.Juni 2024

Lucas Halle
Bürgermeister