

**Begründung zum Bebauungsplan
„Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“
der Stadt Zehdenick**

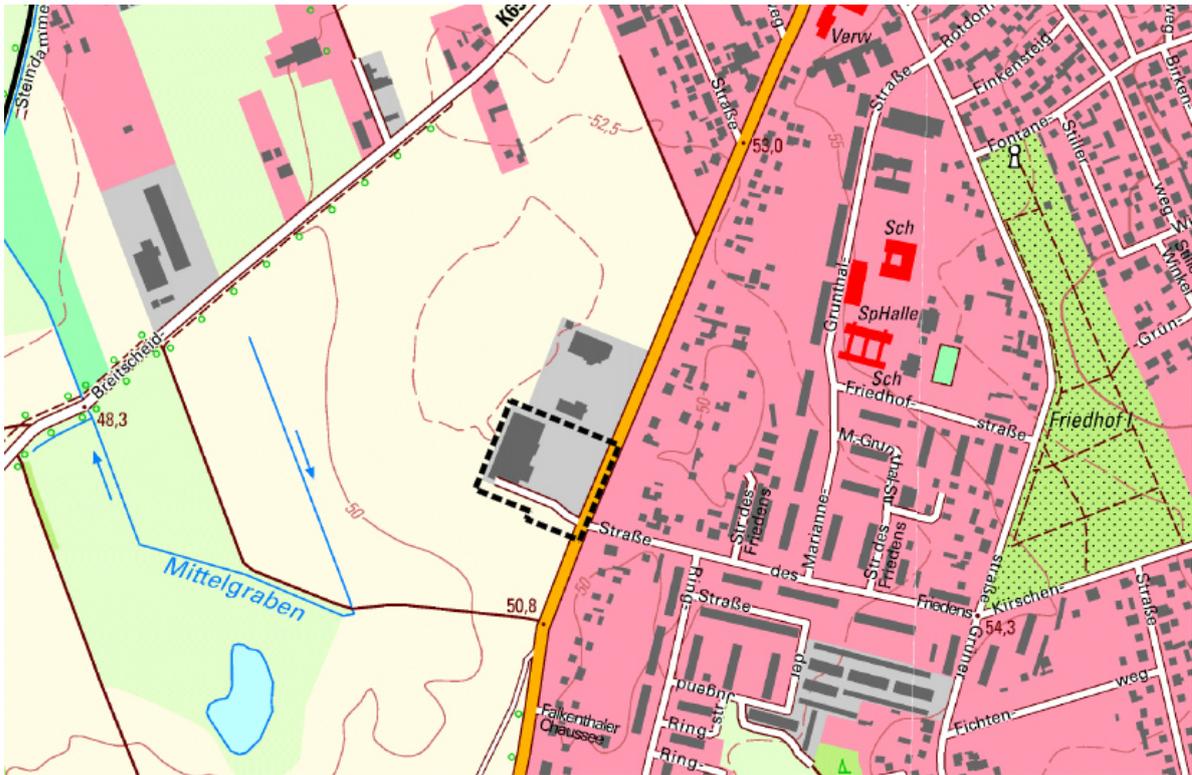


Abbildung 1: Übersichtsplan zur Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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



Stadtverwaltung Zehdenick

Stadtplanung

Falkenthaler Chaussee 1

16792 Zehdenick

Planverfasser:



Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Entwurf Stand:
März 2024

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG	4
1.	Lage, Größe und Nutzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
2.	Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung	5
3.	Verfahren	6
B.	Grundlagen der Planung	8
4.	Umweltbericht	8
5.	Planerische und rechtliche Grundlagen	8
5.1	Landesplanerische Vorgaben.....	8
5.2	Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung.....	8
5.2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007.....	8
5.2.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR).....	9
5.2.3	Regionalplan.....	12
5.2.4	Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro).....	13
5.3	Bauleitplanung.....	14
5.3.1	Flächennutzungsplan.....	14
5.3.2	Bebauungspläne.....	15
5.4	Sonstige Planungen und Konzepte auf kommunaler Ebene.....	15
5.4.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK).....	15
5.4.2	Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Zehdenick.....	16
6.	Beschreibung des Plangebiets und seines Umfeldes	17
6.1	Vorhandene Bebauung und Nutzungen im Plangebiet.....	17
6.2	Vorhandene Wohnbevölkerung.....	17
6.3	Soziale Infrastruktur.....	18
6.4	Verkehrsinfrastruktur.....	18
6.5	Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung.....	19
6.6	Naturräumliche Gegebenheiten.....	22
6.7	Artenschutz nach § 44 BNatSchG.....	23
6.8	Denkmalschutz.....	24
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	25
7.	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	25
8.	Begründung der Festsetzungen	28
8.1	Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.....	29
8.2	Art der baulichen Nutzung.....	29
8.3	Maß der baulichen Nutzung.....	35
8.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	39
8.5	Verkehrsflächen.....	41

8.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..	43
8.7	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften).....	48
8.8	Hinweise ohne Normcharakter	49
9.	Planungsalternativen	52
D.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, KOSTEN.....	54
10.	Auswirkungen der Planung.....	54
10.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen, städtebauliche Auswirkungen	54
10.2	Auswirkung auf Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung	55
10.3	Auswirkung auf die Bevölkerung	55
10.4	Auswirkung auf den Verkehr	55
10.5	Auswirkung auf die Lärmentwicklung	57
10.6	Auswirkungen auf die Umwelt	60
11.	Klimaschutz, Klimaanpassung, Bodenschutz.....	62
12.	Nachbarschutz.....	63
13.	Kosten der Planung.....	63
14.	Flächenbilanz.....	64
E.	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG, SCHLUSSABWÄGUNG.....	65
15.	Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	65
15.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.....	65
15.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	70
15.3	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	70
15.4	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	70
16.	Schlussabwägung	70
	Wesentliche Rechtsgrundlagen	71

A. EINLEITUNG

1. Lage, Größe und Nutzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ liegt im südlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Zehdenick, an der Falkenthaler Chaussee (B109). Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans 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 Flächen des räumlichen Geltungsbereichs sind zum größten Teil bereits durch zwei Lebensmittelmärkte mit der zugehörigen Stellplatzanlage bebaut. Lediglich ein südlicher Streifen ist Acker und wird im Zeitpunkt der Planaufstellung landwirtschaftlich genutzt.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch:

- gewerbliche Nutzungen im Norden,
- die Falkenthaler Chaussee mit der östlich angrenzenden Wohnbebauung,
- Flächen für die Landwirtschaft im Süden und Westen.

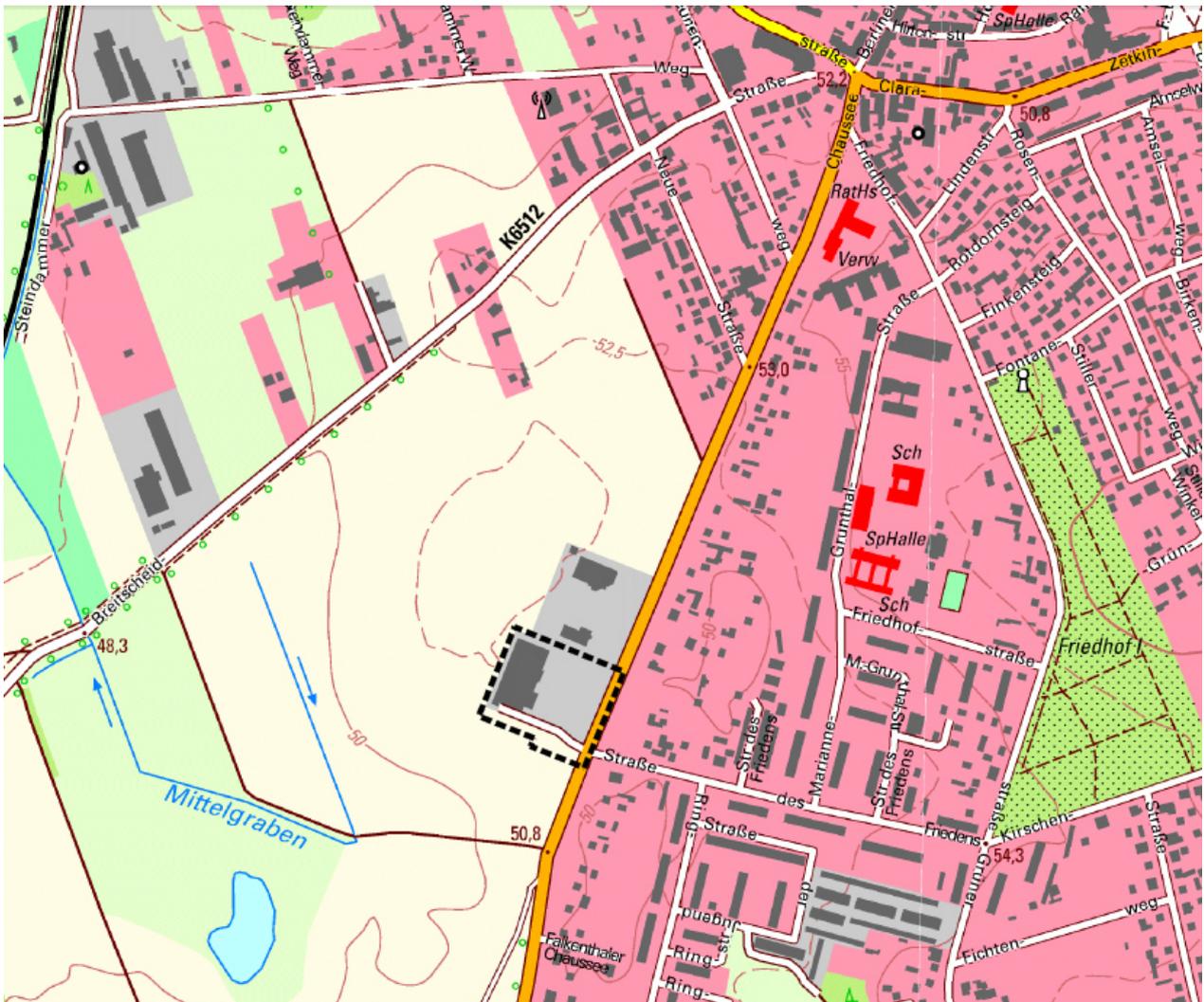


Abbildung 2: Übersichtsplan zur Lage des Plangebiets im Stadtgebiet, Plangebiet schwarz umrandet

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

2. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der an der Falkenthaler Chaussee 57 vorhandene und konzeptionell gebilligte Nahversorgungsstandort in der südlichen Zehdenicker Kernstadt soll qualifiziert werden. Die am Standort ansässigen Marktbetreiber beabsichtigen, ihre Märkte zu modernisieren und im Zuge dessen zu vergrößern. Es soll eine Anpassung der maroden Bausubstanz an aktuelle Marktstandards erfolgen. Die Stadt Zehdenick begrüßt das Vorhaben; es steht in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt.

Das Modernisierungsvorhaben der beiden ansässigen Marktbetreiber, koordiniert durch den privaten Flächeneigentümer, sieht eine Neubebauung mit zwei aneinandergebauten Lebensmittelmärkten und eine Neugestaltung der vorgelagerten gemeinsamen Stellplatzanlage vor. Die Lebensmittelmärkte sollen künftig folgende Verkaufsflächen aufweisen:

- ein Lebensmittelvollsortimenter mit einem integrierten Backshop und Café-Bereich mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.980 m²,
- ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.055 m².

Für den seit August 1995 bestehenden Verbundstandort gilt der VE-Plan Nr. 3/92 „An der Falkenthaler Chaussee gegenüber der Straße des Friedens“ (in Kraft getreten am 21.01.1994). Die geltenden planungsrechtlichen Bestimmungen des VE-Plans Nr. 3/92 lassen das Qualifizierungsvorhaben jedoch nicht zu und sollen daher durch einen Bebauungsplan nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ersetzt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Qualifizierung des Nahversorgungsstandortes wird der vorliegende Bebauungsplan im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Im Bebauungsplan soll ein Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für den großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung festgesetzt werden. Zugleich werden der Umfang der Verkaufsflächen und die zulässigen Warensortimente geregelt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstückfläche getroffen, um die gewünschte Bauform zu ermöglichen. 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.

Die Darstellung des B-Plan als Sondergebiet kann im Zeitpunkt des Planungsbeginns nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Dieser stellt den bestehenden Nahversorgungsstandort als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dar. Die anliegenden Ackerflächen, die für die Erweiterung des Nahversorgungsstandortes benötigt werden (rund 1.550 m²), sind bislang als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Folglich sind neben der Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ auch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick anzupassen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick hat daher am 18.06.2020 erstmals die Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ beschlossen sowie gleichzeitig die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick in diesem Bereich

eingeleitet. Parallel zur Bauleitplanung erfolgt die Teil-Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2007.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im sogenannten Regelverfahren (volles Verfahren) nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 10 BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB liegt als gesonderter Teil der Begründung vor.

Gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee“ wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zehdenick im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB eingeleitet.

Folgende Verfahrensschritte wurden bzw. werden im Rahmen beider Planverfahren durchgeführt:

Verfahrensschritt	Aufstellung des Bebauungsplans	Änderung des Flächennutzungsplans
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Zehdenick	Beschluss der SVV vom 18.06.2020 Beschluss -Nr.: 041/20	Beschluss der SVV vom 18.06.2020 Beschluss -Nr.: 042/20
Beschluss über die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs der Bauleitplanung im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57 bekannt gemacht im Amtsblatt Stadt Zehdenick Nr. 7 vom 14.07.2023	Beschluss der SVV vom 29.06.2023 Beschluss -Nr.: 028/23	Beschluss der SVV vom 29.06.2023 Beschluss -Nr.: 029/23
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	mit Schreiben vom 30.06.2023 sowie nochmals im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB	mit Schreiben vom 30.06.2023 sowie nochmals im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 30.06.2023 und Frist bis einschließlich 31.07.2023	mit Schreiben vom 30.06.2023 und Frist bis einschließlich 31.07.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Unterrichtung und Erörterung bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 7 am 14.07.2023	im Zeitraum vom 24.07.2023 bis einschließlich 25.08.2023	im Zeitraum vom 24.07.2023 bis einschließlich 25.08.2023
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	<i>wird fortgeschrieben</i>	<i>wird fortgeschrieben</i>

Verfahrensschritt	Aufstellung des Bebauungsplans	Änderung des Flächennutzungsplans
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bekannt gemacht im Amtsblatt am ...	<i>wird fortgeschrieben</i>	<i>wird fortgeschrieben</i>
Feststellungsbeschluss zur FNP-Änderung	<i>wird fortgeschrieben</i>	
Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung nach § 6 Abs. 1 BauGB	<i>wird fortgeschrieben</i>	
Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplans (§ 6 Abs. 5 BauGB), Inkrafttreten der Flächennutzungsplanänderung	<i>wird fortgeschrieben</i>	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	<i>wird fortgeschrieben</i>	
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 BauGB), Inkrafttreten des Bebauungsplans	<i>wird fortgeschrieben</i>	

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

4. Umweltbericht

Siehe Bericht des Büros Daber & Kriege GmbH als gesonderter Teil der Begründung¹.

5. Planerische und rechtliche Grundlagen

5.1 Landesplanerische Vorgaben

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) und
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35), in Kraft getreten am 01.07.2019.

5.2 Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung

Die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich zu beachten, da Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Grundsätze (G) der Raumordnung unterliegen der Abwägung und sind im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigen.

Für die vorliegende Planung sind im Detail die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) entscheidend. Das Verhältnis der vorliegenden Planänderung zu den Vorgaben der Raumordnung wird zusammenfassend erläutert:

5.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007

Folgender Grundsatz des LEPro 2007 sind insbesondere maßgebend:

§ 5 LEPro 2007: Siedlungsentwicklung

Abs. 2: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

Abs. 4: Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben des LEPro.

¹ Daber & Kriege GmbH: Umweltbericht mit integriertem Eingriffsgutachten, Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ Stadt Zehdenick, Stand: 12.03.2024.

Mit dem Bebauungsplan soll die Erweiterung und Modernisierung der zwei Ankerbetriebe eines Nahversorgungsstandorts vorbereitet werden. Der Nahversorgungsstandort an der Falkenthaler Chaussee spielt eine wesentliche Rolle für die Versorgung der Bevölkerung im Süden Zehdenicks mit Waren des täglichen Bedarfs. Der Standort an der Falkenthaler Chaussee ist nicht als ungeplante Agglomeration im Sinne des Ziels 2.14 des LEP HR zu werten, sondern es handelt sich um einen von der Stadt geplanten Nahversorgungsstandort, der bereits mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3/92 der Stadt Zehdenick planerisch eröffnet wurde. In städtebaulichen Entwicklungskonzepten der Stadt wurde der Standort immer wieder als etablierter und akzeptierter Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Alternative Standorte im Süden Zehdenick gibt es keine. Damit wird dem Grundsatz der Innenentwicklung entsprochen.

5.2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR)



Abbildung 3: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR; gelbe Hervorhebung: Lage des Plangebiets

Quelle: Festlegungskarte zum LEP HR

Gemäß der Festlegungskarte zum LEP HR ist die Stadt Zehdenick als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Stadt Gransee eingestuft. Nördlich und östlich des Planänderungsbereichs sind in der Festlegungskarte Siedlungsflächen (dunkelrosa) sowie Verkehrswege (graue Linien) dargestellt. Dies sind Bestandsdarstellungen ohne planerische Aussage.

Folgende Ziele der Raumordnung des LEP HR sind für die vorliegende Planung relevant:

Z 3.6 Abs. 1 und 3 LEP HR

Zehdenick ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolraum

Die Stadt Zehdenick übernimmt einen Versorgungsauftrag für den mittelzentralen Einzugsbereich. Der Nahversorgungsstandort trägt demnach auch zur Erfüllung der mittelzentralen Funktion bei.

Z 2.6 LEP HR: Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

Der Bebauungsplan befindet sich in der Kernstadt Zehdenick. Die Stadt Zehdenick ist als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Nachbarstadt Gransee eingestuft. Dem Ziel 2.6 wird damit entsprochen.

Z 2.7 LEP HR: Schutz benachbarter Zentren

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen 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 (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).

In der Verträglichkeitsanalyse² wurden die Auswirkungen auf die umliegenden Städte und Gemeinden des Mittelbereichs Zehdenicks untersucht. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass auch durch die geplanten Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Zehdenick in ihrem Bestand und ihre Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten sind. Ebenso sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in den Nachbargemeinden und Städten im Einzugsbereich zu erwarten. Das Planvorhaben ist demnach kongruent zu Ziel 2.7 LEP HR.

Hinweis: Mit Schreiben vom 14.08.2023 bestätigte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, dass entsprechend der erfolgten Verträglichkeitsanalyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche bzw. der verbrauchernahen Versorgung ausgelöst werden.

Z 2.13 Abs. 2 LEP HR: Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.

Der geplante Standort befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Altstadt Zehdenick; der etablierte Nahversorgungsstandort liegt ca. 1 km entfernt. Das Planvorhaben umfasst in

² Stadt + Handel GmbH: Verträglichkeitsanalyse für die geplanten Erweiterungen der Betriebe REWE und Aldi Nord, Falkenthaler Chaussee 57 in Zehdenick, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Gutachten, Stand 01/2024.

der Hauptsache nur Sortimente für die Nahversorgung (90 % nahversorgungsrelevante Sortimente) und ist demnach auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig. Die zulässigen Sortimente und die Verkaufsflächengröße werden im Bebauungsplan über textliche Festsetzungen und die Festsetzung der Sortimentsliste verbindlich geregelt.

Z 2.14 LEP HR: Einzelhandelsagglomerationen

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung und Modernisierung eines bereits etablierten und konzeptionell akzeptierten Nahversorgungsstandorts, welcher wesentlich zur Leistungsfähigkeit der Nahversorgung in Zehdenick beiträgt. Durch das Planvorhaben ergeben sich keine Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung. Das Vorhaben entspricht somit auch dem Ziel 2.14.

G 2.8 LEP HR: Angemessene Dimensionierung

Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentral-örtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

Die Stadt Zehdenick ist als Mittelzentrum ausgewiesen und hat damit eine gewisse Versorgungsfunktion zu erfüllen. Das Planvorhaben entspricht demnach der zentralörtlichen Funktion Zehdenicks. Das Planvorhaben ist im Hinblick auf Grundsatz 2.8 als angemessen dimensioniert einzustufen.

G 2.11: Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Die Feinsteuerung der zulässigen Einzelhandelsvorhaben erfolgt durch Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan; vgl. insbesondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die in Zehdenick als zentrenrelevant geltenden Sortimente werden in Form einer Sortimentsliste festgesetzt. Die Sortimentsliste weist dabei die nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente aus. Die Sortimentsliste wurde im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Zehdenick überprüft und aktualisiert.

Als Verflechtungsbereich bzw. Bezugsraum für die Nahversorgungsfunktion ist für die Stadt Zehdenick das eigene Gemeindegebiet festzulegen. In diesem Bezugsraum (Stadt Zehdenick) leben insgesamt 13.222 Einwohner, die über eine Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 34,8 Mio. Euro verfügen (s. Kapitel 4.3 der Auswirkungsanalyse³). Für das Planvorhaben wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Umsatz von 11,1 Mio. Euro (Moderate Case) prognostiziert (vgl. Kapitel 5.3). Aus der Kaufkraft in Zehdenick (= Bezugsraum) und dem Vorhabenumsatz ergibt sich demnach eine Kaufkraftbindungsquote von max.

³ Stadt + Handel GmbH: Verträglichkeitsanalyse für die geplanten Erweiterungen der Betriebe REWE und Aldi Nord, Falkenthaler Chaussee 57 in Zehdenick, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Gutachten, Stand 01/2024.

32 %. Mit einer Kaufkraftbindung von max. 32 % übersteigt der prognostizierte Umsatz des Planvorhabens den im Grundsatz 2.11 LEP HR 2019 definierten Schwellenwert von 25 %.

Diese Überschreitung ist durch den Plangeber abzuwägen. Dabei ergibt sich, dass aus fachgutachterlicher Sicht trotz der Überschreitung der im Grundsatz 2.11 des LEP HR 2019 definierten Schwelle der Kaufkraftbindung nicht von einer Beeinträchtigung und Beschränkung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte außerhalb der Stadt Zehdenick auszugehen ist. Das Planvorhaben ist weitestgehend auf die Versorgung der eigenen Bevölkerung im Stadtgebiet ausgerichtet. Das zeigt auch die Ermittlung der Verkehrsströme. Ein Großteil der Kundschaft kommt von stadteinwärts.⁴ Durch das Planvorhaben resultieren keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen noch auf Nahversorgungsstrukturen in Nachbarkommunen. Das Planvorhaben steht demnach der Intention von Grundsatz 2.11 des LEP HR 2019 nicht entgegen. Die Überschreitung des Schwellenwertes ist daher abwägungsgerecht möglich.

Fazit: Der Planung stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen. Das teilte die gemeinsame Landesplanungsabteilung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 14.08.2023 mit. Ebenso führte sie aus, dass entsprechend der erfolgten Verträglichkeitsanalyse (Stand: Juni 2023) möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulicher Bewertung durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche bzw. der verbrauchernahen Versorgung ausgelöst werden.

5.2.3 Regionalplan

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Raumordnung im Gebiet einer Region dar. Regionalpläne konkretisieren die raumordnerischen Festlegungen aus dem Landesentwicklungsprogrammen/-plänen und treffen dabei überörtliche und überfachliche Festlegungen. Die Stadt Zehdenick liegt im Zuständigkeitsbereich der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel.

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel sind in folgenden Planwerken manifestiert:

- 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),
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (2024), Neuaufstellung 25. Januar 2023.

Hinweis zur „Windenergienutzung (2024)“: Die Regionalversammlung hat am 25. Januar 2023 die Neuaufstellung des Sachlichen Teilplans „Windenergienutzung (2024)“ beschlossen. Mit diesem Plan sollen in der Region Prignitz-Oberhavel Vorranggebiete für die Windenergienutzung

⁴ Schalltechnische Untersuchung, Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 31. Januar 2024.

ausgewiesen werden. Die geringfügige Erweiterung des Plangebiets berührt keine Flächen, die für die Windenergienutzung geeignet wären.

Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“

Der Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ steuert in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz die Planung und Errichtung raumbedeutsamer Windenergieanlagen. Neben den Eignungsgebieten wird zum Schutz wertvoller Freiraumbereiche und deren Verbindung ein Vorranggebiet „Freiraum“ festgelegt. Außerdem werden zum Schutz vor technischer Überprägung und zur behutsamen Entwicklung von historisch bedeutsamen Kulturlandschaften entsprechende Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. 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. Vor dem Hintergrund des laufenden Rechtsbehelfsverfahrens ist der Regionalplan nicht bekanntgemacht worden.

Nach der Festlegungskarte und dem Plantext (unter III Begründung -2 Historische und bedeutsame Kulturlandschaften) des sachlichen Teilregionalplans „Freiraum und Windenergie“ befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Vorbehaltsgebiets „Historische 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 Regionale Planungsgemeinschaft führt in ihrer Stellungnahme⁵ aus, dass die vorliegende Planung unter Berücksichtigung von Dimension, konkreter Lage und inhaltlicher Ausrichtungen dahingehend keinen Widerspruch begründet.

Die sachlichen Teilpläne „Grundfunktionale Schwerpunkte“ und „Rohstoffsicherung“ treffen für die Plangebietsfläche keine Aussagen.

Fazit: Der Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel teilte in ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 05.09.2023 mit, dass die vorliegende Bauleitplanung mit den Belangen der Regionalplanung vereinbar ist.

5.2.4 Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro)

Die Prioritäten für Naturschutz und Landschaftsplanung werden durch das Landschaftsprogramm Brandenburg des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK), das 2001 aufgestellt wurde, auf Landesebene festgelegt. Im Vordergrund steht die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch Erhaltung, Sicherung und Entwicklung des Freiraumverbundsystems. Grundgerüst für den landesweiten Biotopverbund bilden bereits geschützte Teile von Natur und Landschaft, insbesondere FFH-Gebiete, SPA und NSG.

Insgesamt ist festzuhalten, dass durch das Vorhaben lediglich die beiden Bestandmärkte erweitert werden und damit im Sinne einer bodenschonenden Bewirtschaftung nur anthropogen überformte Flächen überplant werden. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter kann aufgrund der geringen

5 Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 05.09.2023.

Vergrößerung des Plangebiets, wofür bislang landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen herangezogen werden, nach Abwägung als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Einzelheiten zu den Inhalten des LaPro und der Vereinbarkeit mit der vorliegenden B-Planaufstellung ergeben sich aus dem Umweltbericht zum B-Plan.

5.3 Bauleitplanung

5.3.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Zehdenick verfügt seit dem 08.06.2010 über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Hierbei handelt es sich um den Gesamtplan der Stadt Zehdenick mit den Ortsteilen Badingen, Bergsdorf, Burgwall, Kappe, Klein-Mutz, Krewelin, Kurtschlag, Marienthal, Mildenberg, Ribbeck, Vogelsang, Wesendorf und Zabelsdorf, bestehend aus sechs Einzelblättern (1/6 NW, 2/6 NO, 3/6 MW, 4/6 MO, 5/6 SW, 6/6 SO, gemäß Bekanntmachung vom 08.06.2010). Der Flächennutzungsplan wurde bereits in Teilbereichen geändert. Die letzte (2.) Änderung des Flächennutzungsplans umfasst den Teilbereich des Bebauungsplans „Wohnen am Wesendorfer Weg“ (gemäß Bekanntmachung vom 22.12.2023).

Der Änderungsbereich „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ befindet sich auf Blatt 3/6, Mitte-West; Kernstadt Zehdenick, Badingen, Osterne, Klein Mutz, Mildenberg, Tonstichlandschaft Süd.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO sowie als Fläche für die Landwirtschaft dar.

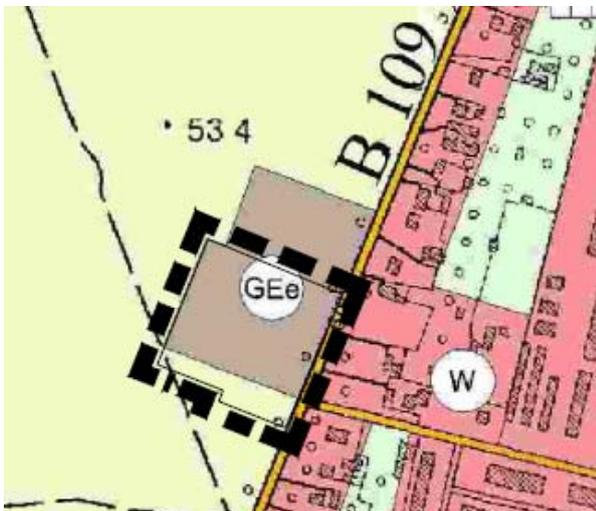


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zehdenick mit Abgrenzung des Änderungsbereichs (schwarz gestrichelte Linie)

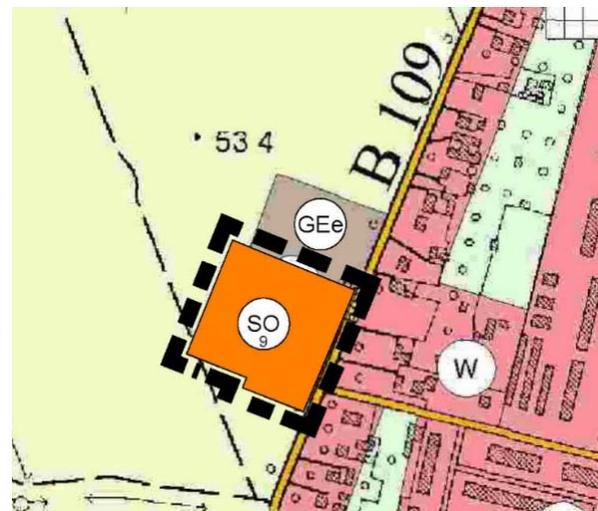


Abbildung 4: Beabsichtigte Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick durch die Änderung

Da die beabsichtigte B-Plan-Festsetzung eines Sondergebiets „Nahversorgungsstandort“ nicht aus den bisherigen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelbar ist, wird dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Änderungsbereich umfasst die südlichen Teilflächen des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) an der Falkenthaler Chaussee sowie eine Teilfläche südlich des GEe, die bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt

ist. Die in den B-Plan-Geltungsbereich einbezogenen öffentlichen Straßenverkehrsflächenanteile der Falkenthaler Chaussee sind hingegen nicht in den FNP-Änderungsbereich einbezogen. Die Verkehrsfläche der Falkenthaler Chaussee ist bereits als Fläche für den Verkehr dargestellt. Daher bedarf es keiner Anpassung.

5.3.2 Bebauungspläne

Für die Fläche des Plangebiets gelten zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses die planungsrechtlichen Bestimmungen des VE-Plans Nr. 3/92 „An der Falkenthaler Chaussee gegenüber der Straße des Friedens“ (in Kraft getreten am 21.01.1994). Diese lassen das Vorhaben jedoch nicht in der gewünschten Form zu und sollen daher durch den hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan nach § 30 BauGB ersetzt werden. Mit dem Inkrafttreten wird der bislang geltende vorhabenbezogene Bebauungsplan überlagert.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Falkenthaler Chaussee befindet sich der Bebauungsplan „Falkenthaler Chaussee / Straße des Friedens“, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Der Bebauungsplan ist am 23.08.2013 in Kraft getreten. Diese benachbarten Baurechte und immissionsrelevanten Schutzansprüche werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Weitere rechtsverbindliche Bebauungspläne liegen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im direkten Umfeld nicht vor.

5.4 Sonstige Planungen und Konzepte auf kommunaler Ebene

5.4.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept ist eine gemeinsame Konzeption der Städte Gransee, Zehdenick und Fürstenberg, die sich 2009 im Mittelzentrum in Funktionsteilung zusammengeschlossen haben. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Fürstenberg/Havel-Gransee-Zehdenick „INSEK FGZ 2015“ aus dem Jahr 2015 wurde in Form des Maßnahmenplans Zehdenick am 08.10.2015 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick beschlossen. Die Fläche des Plangebiets ist im INSEK bereits als Einzelhandelsstandort ausgewiesen. Gemäß der Maßnahme 3.4 des Maßnahmenplans soll an dem Standort Falkenthaler Chaussee keine handelsstrukturelle Aufwertung zugelassen werden. Ebenfalls soll gemäß der Maßnahme 3.3 die Ansiedlung und Erweiterung zentralrelevanter Sortimente außerhalb der Altstadt und außerhalb der Standorte Am Berliner Tor und Schmelzstraße restriktiv behandelt werden.

Mit der Bauleitplanung für den Nahversorgungsstandort an der Falkenthaler Chaussee erfolgt eine Sicherung und angemessene Qualifizierung der bereits etablierten Nahversorgungsangebote im südlichen Stadtgebiet. Eine handelsstrukturelle Aufwertung durch die planungsrechtliche Zulassung ergänzender Angebote, die über die Nahversorgung hinausgehen, erfolgt hingegen nicht. Das Ansinnen des INSEK wird somit berücksichtigt. Die vorliegende Bauleitplanung wird durch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Zehdenick konzeptionell begleitet.

Bewertung der Betriebsgrößen als Voraussetzungen für eine funktionsfähige Nahversorgung sowie der Entwicklungsprognose für die Angebote und Bedarfe in der Stadt Zehdenick bis zum Jahr 2015 überholt. Zudem wäre ein Festhalten an der Bedarfsprüfung des EHK 2007 nicht europarechtskonform. Der Europäische Gerichtshof hat im Fall Visser / Appingedam (Rs. C-31/16) mit seinem Urteil vom 30. Januar 2018 entschieden, dass Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen an der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG) zu messen sind. Nach Artikel 14 Nr. 5 der Dienstleistungsrichtlinie sind wirtschaftliche Bedarfsprüfungen grundsätzlich verboten. Weiterhin ist die Ausweisung der als zentrenrelevant geltenden Sortimente der Konzeption an die Liste des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) aus dem Jahr 2019 anzupassen.

Bei der Fortschreibung des städtischen Einzelhandelskonzepts wird an der grundsätzlichen Zentrenstruktur – so wie sie auch im INSEK 2015 verankert ist – festgehalten: Die Altstadt bildet den zentralen Versorgungsbereich der Stufe Hauptzentrum. Die Angebote an der Grünstraße gelten als Nebenzentrum. Der Standort an der Falkenthaler Chaussee wird als etablierter Nahversorgungsstandort ausgewiesen; auch für diesen werden begrenzte Entwicklungsspielräume vorgesehen. Daher ist die beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ zielführend und erforderlich. Über die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan für den Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57 werden der Umfang der Einzelhandelsverkaufsflächen und die zulässigen Warensortimente definiert, die für die langfristige Grund- und Nahversorgung erforderlich sind.

Hinweis: Zur Berücksichtigung der Ergebnisse des Entwurfs zum Nahversorgungskonzept wird die Bezeichnung des Sondergebiets in der Entwurfsfassung zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB angepasst: SO „Nahversorgungsstandort“. Die zulässigen Einzelhandelsangebote und ergänzenden Angebote werden gegenüber der Vorentwurfsfassung weiter konkretisiert und zum Teil eingeschränkt, um die „Arbeitsteilung“ zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und dem hier vorliegenden Nahversorgungsstandort planerisch abzubilden.

6. Beschreibung des Plangebiets und seines Umfeldes

6.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Zeitpunkt der Planaufstellung bereits durch die beiden ansässigen Lebensmittelmärkte bebaut. Die südliche Teilfläche des Flurstücks 193 ist eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche.

Nördlich grenzen zwei weitere Gewerbestandorte (Kfz-Ersatzteilgeschäft, Autohaus) an. Östlich verläuft die Falkenthaler Chaussee, an der entlang sich in Richtung Osten ein Wohngebiet erstreckt. Im Westen sowie im Süden schließen sich weitere Ackerflächen an.

6.2 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet befinden sich keine Wohngebäude oder Wohnungen. Die nähere Umgebung (Osten) ist jedoch von Wohnbebauung geprägt.

6.3 Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet liegt ca. 1 km vom historischen Innenstadtbereich von Zehdenick entfernt. Soziale Infrastruktureinrichtungen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

Die Versorgungs- und Dienstleistungsangebote konzentrieren sich im Innenstadtbereich (zentraler Versorgungsbereich Altstadt – ZVB); hier befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für Waren aller Art aus dem zentrenrelevanten Sortimentsbereich, aber auch des täglichen Bedarfs. Dienstleistungsangebote, Büros, Arztpraxen, soziale Infrastruktureinrichtungen und Gastronomie zeichnen das Angebot im Hauptzentrum aus.

6.4 Verkehrsinfrastruktur

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt bisher und auch künftig über die Falkenthaler Chaussee (Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B109). Die innergebietliche Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher über zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche von der Falkenthaler Chaussee.

Die Zufahrten zum Plangebiet befinden sich gegenüber den Gemeindestraßen Straße des Friedens auf dem Abschn. 95 bei km 9,562 sowie dem Eschenweg bei km 9,648.

Für den Abschnitt der Ortsdurchfahrt Zehdenick – B 109 von Abschnitt 095 km 8,849 bis Abschnitt 105 km 0,077 läuft ein Planfeststellungsverfahren, welches bei der Aufstellung des B-Plans berücksichtigt wird. Das Planfeststellungsverfahren sieht auch den Ausbau eines gemeinsamen Geh- und Radweges beidseitig der Falkenthaler Chaussee in Richtung Stadtzentrum vor. Durch diesen Ausbau wird die Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes für Fußgänger und Radfahrer deutlich verbessert.

Der Landesbetrieb Straßenwesen hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, dass es aus straßenrechtlicher Sicht keine Bedenken zur Planung gibt.

Um das Verkehrsaufkommen auf der Falkenthaler Chaussee auf der Höhe des Plangebiets zu ermitteln, wurden die dem Landesbetrieb Straßenwesen vorliegenden Ergebnisse aus drei Verkehrszählungen ausgewertet.

- 1.) Aus der Zählung aus dem Jahr 2021 ergibt sich auf der B 102 (südlich des Planvorhabens, auf der freien Strecke) eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von DTV = 2.861 Kfz/24h mit 9 % Lkw-Anteil.
- 2.) Aus der Verkehrszählung im Jahr 2015, die am Knotenpunkt Bahnhofstraße / Berliner Straße / Clara-Zetkin-Straße / Falkenthaler Chaussee durchgeführt wurde, ergibt sich für den Querschnitt der Falkenthaler Chaussee B 109 ein DTV = 6.036 mit 4 % Lkw (ab 3,5t).
- 3.) Die dritte Verkehrszählung aus dem Jahr 2009 gibt die Knotenströme im Bereich des bestehenden Rewe-Markts und der Straße des Friedens zur Spitzenstunde als Angabe von Pkw-Einheiten an.

Auf Grundlage der bekannten Knotenströme sowie dem Verhältnis des DTV nördlich und südlich der Zufahrt zum Plangebiet und unter Berücksichtigung eines bewährten Hochrechnungsfaktors aus dem HBS 2009 wurde der aktuelle DTV nördlich des Plangebiets hochgerechnet. Er beträgt

demnach $DTV = 4.850 \text{ Kfz}/24\text{h}$ ⁶. Der Lkw-Anteil wird in Anlehnung an die Zählung von 2015 übernommen (4 %). Zur Sicherheit und Plausibilität wird er auf 5 % erhöht, was impliziert, dass die absolute Anzahl an Lkw nördlich und südlich des Plangebiets vergleichbar ist und lediglich die Anzahl der Pkw nördlich des Plangebiets ansteigt. Dieser Ansatz ist vor dem Hintergrund plausibel, dass die Erhöhung der Verkehrsmenge insbesondere durch den Kundenverkehr entsteht, der aus Pkw besteht. Für das Vorhabens ergeben sich also die folgenden Verkehrsstärken:

- Nördlich des Vorhabenstandortes: $DTV = 4.850 \text{ Kfz}/24\text{h}$ mit 5 % Lkw-Anteil (ab 3,5 t)
- Südlich des Vorhabenstandortes: $DTV = 2.861 \text{ Kfz}/24\text{h}$ mit 9 % Lkw-Anteil (ab 3,5 t).⁷

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Durch die Bushaltstelle Zehdenick, Falkenthaler Chaussee (Buslinie 832) ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) an das Plangebiet gewährleistet. Die Bushaltestelle befindet sich ca. 400 m südlich des FNP-Änderungsbereichs. Der Bahnhof Zehdenick befindet sich ca. 1,8 km in nordwestlicher Richtung. Hier verkehrt die Regionalbahn RB 12 (Templin, Stadt und Oranienburg) und es bestehen Umsteigemöglichkeiten zu den Buslinien 833, 842, 843, 850.

6.5 Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung

Im Zeitpunkt der Planaufstellung befindet sich im Plangebiet bereits ein Nahversorgungsstandort, welcher von den verschiedenen Medienträgern ver- und entsorgt wird. Die Grundstücke im Plangebiet sind erschlossen. Es sind Medienanlagen für Trinkwasser, Strom, Erdgas und Schmutzwasser im Plangebiet vorhanden. Der Leitungsbestand, der im öffentlichen Interesse liegt, befindet sich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Damit wird den Belangen der Versorgungsunternehmen im erforderlichen Umfang Rechnung getragen. Grundsätzlich gilt: Der private Flächeneigentümer hat ein eigenes Interesse an der medientechnischen Erschließung seines Baugebiets. Ein öffentliches Interesse an der Errichtung von Versorgungseinrichtungen für die Allgemeinheit im Plangebiet besteht nicht; bereits vorhandene Einrichtungen sind – soweit geboten – dinglich gesichert. Daher sieht der vorliegende B-Plan keine über die Bestimmungen nach § 14 BauNVO hinausgehenden Festsetzungen vor.

Abfallentsorgung

Der Landkreis Oberhavel entsorgt die angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Dabei gilt: Verkehrsflächen sind grundsätzlich so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind zu beachten; dies gilt auch für Wendeanlagen. Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist für die Achslast gemäß § 34 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen sicherzustellen.

⁶ Schlotauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, E-Mail vom 25.01.2024.

⁷ Schalltechnische Untersuchung, Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 31. Januar 2024.

Das Plangebiet ist über die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Falkenthaler Chaussee erschlossen. Damit ist die Anfahrt für die Abfallentsorgung grundsätzlich gewährleistet. Die Ausgestaltung innergebietlicher Verkehrsflächen obliegt den Bauherren; diese müssen die Anforderung des Entsorgungsträgers erfüllen, um eine Befahrung zu ermöglichen. Die B-Planfestsetzungen stehen dem nicht entgegen.

Für den Nahversorgungsstandort gestaltet sich die Abfallentsorgung für Verpackungsmaterialien wie folgt: Pappe, Kunststoffe, Folien, etc. werden vom jeweiligen Marktbetreiber gesammelt und durch die eigenen Lkw zurück zum Logistikzentrum geführt und dort entsorgt bzw. recycelt.

Fernwärme

Es sind keine Anlagen für Fernwärme/ Nahwärme im Plangebiet vorhanden. Eine Fernwärmleitung liegt in unmittelbarer Nähe [ca. 300m] des Plangebiets. Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich einer bestehenden Fernwärmesatzung vom 25. August 1994. Der Wärmeversorgungsbedarf der geplanten Gebäude, eine mögliche Plangebietserschließung oder auch die Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang ist bei Planumsetzung durch den Vorhabenträger mit der Stadtwerke Zehdenick GmbH abzustimmen. Dieser sieht für den Standort eine Wärmepumpentechnik und Abwärmenutzung aus der zentralen Gewerbekälte vor, sodass Fernwärme nicht benötigt wird. Die vom Vorhabenträger gewünschte Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang ist Gegenstand der Planumsetzung. Dazu wird ein entsprechender Antrag vom Vorhabenträger gestellt.

Stromversorgung

Da es sich bei dem Standort lediglich um die Erweiterung und Qualifizierung der Bestandsmärkte handelt, ist der Geltungsbereich bereits an das Stromnetz angeschlossen. Dies kann den Bestandsplänen der NBB und der Havelstrom Zehdenick GmbH entnommen werden. Zu den beiden Märkten führen bereits Niederspannungsleitungen.

Auch die Stadtwerke Zehdenick⁸ bestätigen, dass Versorgungsleitungen und eine Trafostation für Strom im Plangebiet vorhanden sind. Der im Plangebiet vorhandene Trafo ist bereits dinglich gesichert und gemäß § 14 BauNVO planungsrechtlich im Sondergebiet zulässig. Für die geplante Errichtung der KFZ-Schnellladesäulen geht die Havelstrom Zehdenick GmbH von einer erforderlichen Leitungserhöhung der Trafostation aus. Die Pflicht zur Erschließung liegt in der Verantwortung des Vorhabenträgers; dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Hinweis: Der im Plangebiet vorhandene Trafo muss bei Umsetzung der Planung versetzt werden, da er im Bereich künftiger innergebietlicher Wegeflächen steht. Die Umsetzung wird bilateral zwischen dem Vorhabenträger und dem Versorgungsträger geregelt.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen (Hausanschlüsse).

Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie von Hochwasserrisikogebieten im Sinne von § 73 WHG.

⁸ Stellungnahme der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 25.07.2023

Das nächste Wasserschutzgebiet ist das „Zehdenicker Werk I“ und befindet sich ca. 1,0 km südöstlich des Plangebiets.

Der mittlere Grundwasserstand liegt zwischen 45 bis 47 m über NHN. Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen ca. 4,5 und 6,5 m.

Grundsätzlich gilt: Gemäß § 54 Absatz 4 BbgWG ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Das anfallende Niederschlagswasser soll und kann im Plangebiet nur sehr eingeschränkt versickert werden. Das belegt auch das Kurzkonzept zur Planung der Entwässerungsanlagen⁹.

Der Vorhabenträger hat bereits im Rahmen der Planaufstellung den Stadtwerken eine Berechnung zur Niederschlagswasserversickerung auf der Grundlage der Baugrundgutachten und aktuellen Planung zur Verfügung gestellt. Aus den Unterlagen zum Baugrund und des Regenwasserkurzkonzepts ergibt sich, dass eine gedrosselte Einleitung des Regenwassers zwingend notwendig ist und ein zwischenzeitlicher Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers vorgenommen werden muss. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachfläche der beiden Einkaufsmärkte wird gefasst und zu den östlichen Verkehrs- und Stellflächen abgeleitet. Dort ist zur Fassung und Zwischenspeicherung im Bereich der Grüninseln die Errichtung von Kiesrigolen mit Drosselabfluss zum Bestandskanal vorgesehen. Das Rückhaltevolumen soll durch offene Erdmulden innerhalb der Grüninseln erweitert werden.

Der Vorhabenträger steht in Abstimmung mit den Stadtwerken. Die Oberflächenentwässerung der Flächen im Baugebiet ist in geschlossener Bauweise (mittels Kiesrigolen mit Drosselabfluß) mit Anschluss an die RW-Leitung der Stadt (DN 1.000) geplant. Ein Anschluss des Plangebiets an den Regenwasserkanal (RW) ist grundsätzlich möglich; die Oberflächenentwässerung des Plangebiets kann über die Regenwasser-Leitung der Stadt (DN 1.000) erfolgen. Der Niederschlagswasserkanal (DN 1.000) verläuft entlang der Falkenthaler Chaussee und mündet in die Straße des Friedens. Der Regenwasseranschluss ist nicht Bestandteil des sich im Verfahren befindlichen Planfeststellungsverfahrens der Falkenthaler Chaussee. Der Landesbetrieb Straßenwesen¹⁰ weist darauf hin, dass die Anbindung genehmigungspflichtig ist. Dabei ist auch die Zustimmung der Stadtwerke Zehdenick und der unteren Wasserbehörde des Landkreises einzuholen.

Die Stadtwerke stimmen einer gedrosselten Einleitung des Regenwassers unter Voraussetzungen zu. Im Rahmen der Planumsetzung ist zu prüfen, ob die ableitenden RW-Anlagen einen gedrosselten Ablauf im Starkregenereignis nach der folgenden Berechnung aufnehmen können. Der geplante Drosselabfluß von 17 l/s entspricht der Kapazität einer üblichen Anschlussleitung DN 150 mit 1 % Gefälle. Der Durchlässigkeitsbeiwert liegt dabei bei $4,9 \cdot 10^{-8}$ m/s.¹¹ Konkrete Abstimmungen erfolgen auf Ebene der Baugenehmigung.

Die Entwässerung der Verkehrs- und Gebäudeflächen des Plangebiets auf die Verkehrsflächen der Bundesstraße wird nicht gestattet.

⁹ Kurzkonzept zur Planung von Entwässerungsanlagen, cproject ingenieur gmbh, Stand: 15.03.2024

¹⁰ Stellungnahme im des Landesbetrieb Straßenwesen vom 24.08.2023

¹¹ Berechnung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138, cproject ingenieur gmbh, Stand: 11.07.2022

Zu Schmutz- und Trinkwasser: Im Plangebiet sind Medienanlagen für Trinkwasser und Schmutzwasser vorhanden. Entlang der Falkenthaler Chaussee parallel zum Plangebiet sowie in den östlich angrenzenden Wohngebieten verlaufen ein Trinkwasser- und ein Schmutzwasserkanal (DN 200). Diese Angaben gehen aus dem Leitungsplan der Stadtwerke Zehdenick hervor. Die Stadtwerke Zehdenick GmbH¹² weisen darauf hin, dass sich im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans auch die Erneuerung der Trinkwasserversorgungsanlagen anbietet. Einzelheiten, wie die benötigte Trinkwassermenge werden zwischen dem Vorhabenträger und den Stadtwerken Zehdenick im Rahmen der Umsetzung der Planung ausgearbeitet. Bei den geplanten Einzelhandelsbetrieben handelt es sich um Betriebe, die weder einen hohem Trinkwasserbedarf noch einen hohen Abwasseranfall haben.

Löschwasserbedarf

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Die Stadtwerke Zehdenick GmbH weisen darauf hin, dass der Löschwasserbedarf des erweiterten Plangebietes mit der Stadt Zehdenick abzustimmen ist. Es ist zu klären, ob die vorhandenen Leitungsanlagen in der Falkenthaler Chaussee bereits ausreichend stark dimensioniert sind, um das Plangebiet mit Löschwasser zu versorgen. Der nächstgelegene Löschwasserhydrant befindet sich an der Kreuzung der Straße des Friedens / Falkenthaler Chaussee. Nach Auskunft des Vorhabenträgers beläuft sich der Löschwasserbedarf für die erweiterten Angebote am Standort auf den sog. Grundschatz mit 96m³/h und für eine Dauer von mindestens 2h. Bis zum Satzungsbeschluss wird geklärt, wie das Löschwasser für die erweiterten Betriebe bereitgestellt werden kann.

Abschließender Hinweis zur verkehrlichen und medientechnischen Erschließung: Durch den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag überträgt die Stadt auf der Grundlage des § 11 Baugesetzbuchs (BauGB) die Erschließung des Plangebietes auf den privaten Flächeneigentümer; dieser fungiert auch als Vorhabenträger. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auch, ggf. erforderliche gesonderte Vereinbarungen mit den zuständigen Unternehmen, Anstalten oder Körperschaften über die Ver- und Entsorgung des Gebiets abzuschließen, um die leitungsgebundene Erschließung sicherzustellen.

6.6 Naturräumliche Gegebenheiten

Im folgenden Abschnitt erfolgt eine kurze Zusammenfassung der naturräumlichen Gegebenheiten. Detaillierte Angaben sind dem Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete nach den §§ 23-27 BNatSchG. Es befinden sich auch keine gesetzlich geschützten Teile von Natur und Landschaft nach § 29ff BNatSchG im Gebiet. Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete „Schnelle Havel“ und „Klienitz“ liegen jeweils ca. 1,2 km entfernt. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete „Zehdenicker - Mildenerger Tonstiche“ im Norden und das FFH-Gebiet „Schnelle Havel“ im Osten liegen jeweils in einem Mindestabstand von 1,0 km zum Geltungsbereich. Das nächstgelegene SPA-Gebiet „Obere Havelniederung“ liegt ebenso nördlich und östlich jeweils ca. 1,2 km vom Geltungsbereich entfernt. Die

¹² Stellungnahme der Stadtwerke Zehdenick im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 26.07.2023

nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete (LSG) „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ im Norden sowie das LSG „Obere Havelniederung“ im Osten befinden sich in rund 1,0 km Entfernung zum Plangebiet.

Zur Bestandserfassung des Schutzgutes Pflanzen wurden im Oktober 2020 sowie im Januar 2023 Erfassungen durchgeführt und in einer Biotopkartierung dokumentiert; diese ist als Anlage zum Umweltbericht Bestandteil der Entwurfsunterlagen.

Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich 72 Einzelbäume (vorrangig Linden, Ahorn und wenige Pappeln), niedrige Hecken- und Zierrasenbereiche sowie flächige Windschutzhecken (z.B. Schlehen). Zwischen den Pflanzbereichen befinden sich gepflasterte Park- und Gehwegflächen. Die naturschutzfachliche Bedeutung der vorhandenen Vegetation ist sehr gering, gering oder mittel.

Nach dem Kenntnisstand der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde¹³ besteht kein Altlastenverdacht im Plangebiet.

Gemäß der Geologischen Übersichtskarte Brandenburgs liegt der Änderungsbereich innerhalb einer weichselkaltzeitlichen Grundmoränenbildung bestehend aus stark sandigen, schwach kiesigen bis kiesigen Schluffen, zum Teil mit Steinen. Das Plangebiet ist nahezu eben. Die Geländehöhe liegt zwischen 51-52 m ü NHN. Gemäß des hydrogeologischen Kartenmaterials der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe liegt am Standort ein oberflächennaher intensiver Wechsel von Grundwasserleitern und Grundwassergeringleitern im Endmoränengebiet vor.

Der Landesbetrieb für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) verweist in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 10.07.2023 auf die bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht bei geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen.

6.7 Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Für das Schutzgut Tiere wurden für die Arten(-gruppen) Gebäude- und Höhlenbrüter, Fledermäuse sowie des Nachtkerzenschwärmer im Frühjahr und Sommer 2023 eine faunistische Erfassung durchgeführt. Darüber hinaus erfolgte die Auswertung vorhandener faunistischer Daten für weitere Arten mittels Potenzialabschätzung.

Auf der Grundlage von Erfassungen wurde im Rahmen der Bauleitplanverfahren ein Artenschutzfachbeitrag¹⁴ erstellt, um u.a. zu überprüfen, ob mit der Umsetzung der Planung das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu befürchten ist, die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europarechtlich geschützte Vogelarten betreffen (das sind alle Brutvögel). Dies könnte bedeuten, dass die Planung nicht umsetzbar und damit nicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, in diesem Fall wäre sie unzulässig.

Die Ergebnisse der Artenschutzuntersuchung sind in den Umweltbericht¹⁵ mit eingeflossen.

13 Stellungnahme der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 25.07.2023

14 Daber & Kriege GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee Stadt Zehdenick, Stand: 08.03.2024.

15 Daber & Kriege GmbH: Umweltbericht, Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57, Stand: 12.03.2024.

Die Artenschutzuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen von Amphibien, Fischen, Schmetterlinge, Tagfalter und Schrecken sowie Fledermäuse im Geltungsbereich sicher ausgeschlossen werden kann.

Im Rahmen der faunistischen Erfassung im Frühjahr und Sommer 2023 konnten zehn Brutvogelarten mit 16 Revieren nachgewiesen werden. Von den kartierten Arten brüten zwei Arten (Blau- und Kohlmeise) in Baumhöhlen, deren Brutplätze als dauerhaft geschützte Fortpflanzungsstätten zu bewerten sind. Die Ackerflächen innerhalb des Geltungsbereichs könnten der Feldlerche dienen. Durch entsprechende Ausgleichs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen, die in Verbindung mit dem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden und bei Umsetzung der Planung erfolgen, können die Vorgaben des § 44 BNatSchG für die Brutvögel erfüllt werden. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände treten nicht ein.

Zudem besteht im Plangebiet der Verdacht potenzieller Zauneidechsenhabitate auf dem Erdwall und an Gehölzrändern am Grundstücksrand. Durch Maßnahmen zur Vergrämung, zum Abfangen und zur Umsetzung potenziell vorkommender Zauneidechsen werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die Zauneidechse vermieden.

Hinweise auf das Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten liegen nicht vor.

Im Ergebnis der artenschutzfachlichen Prüfung kann auf der Ebene der Bauleitplanung und der dem B-Plan nachfolgenden Planungsebenen sichergestellt werden, dass die Planung vollziehbar ist. Durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und durch Vermeidungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden wird. Die Prüfung der Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ist nicht erforderlich. Es ist von einer Genehmigungsfähigkeit der Planumsetzung auszugehen.

Weitere Einzelheiten zu den naturräumlichen Gegebenheiten sowie zu den Schutzgütern sind dem separaten Umweltbericht zu entnehmen.

6.8 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich die Baukörper zweier Lebensmittelmärkte mit den zugehörigen Stellplätzen und Erschließungsanlagen.

Weder Bau- noch Kunstdenkmale sind im Plangebiet selbst oder in der unmittelbaren Umgebung vorhanden¹⁶.

Auch Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt¹⁷.

¹⁶ Geoportal des Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Stand 2022).

¹⁷ Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Gebietsbodendenkmalpflege vom 03.07.2023.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

7. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Das vom privaten Flächeneigentümer vorgelegte Baukonzept (siehe nachstehende Abbildung) umfasst den Abriss der beiden maroden Lebensmittelmärkte. Diese sollen durch zwei Marktneubauten ersetzt werden. Die Neubauten sollen ebenfalls im rückwärtigen Bereich des Plangebiets errichtet werden und als ein zusammenhängender Gebäudekomplex wahrnehmbar sein. Mittig zwischen den beiden Märkten werden die Anlieferbereiche angeordnet.



Abbildung 7: Außenanlagenplan REWE-Markt und ALDI-Markt, Stand 05.09.2023

Quelle: cproject ingenieure gmbh

Die Lebensmittelmärkte sollen künftig folgende Verkaufsflächengrößen aufweisen:

- ein Lebensmittelvollsortimenter mit einem integrierten Backshop und Café-Bereich mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.980 m²,
- ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.055 m².

Die zugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen der Geschäfte sind weiterhin gemeinschaftlich organisiert. Die Stellplatzanlage mit ca. 138 Stellplätzen ist vor dem Gebäudekomplex verortet. Sie soll im Zuge der Baumaßnahmen neugestaltet werden und eine höherwertige Bepflanzung als im Bestand aufweisen.

Neben der mittigen Bepflanzung der Stellplatzanlage sieht das Baukonzept Baumpflanzungen entlang der südlichen Grenze zum Acker hin vor. Auch die übrigen Randbereiche sollen begrünt werden.

Die verkehrliche Erschließung und die Wegeführung für Fußgänger sind im Lageplan mit Darstellung der Außenanlagen abgebildet. Im Bereich der geplanten Fußgängerinsel auf der Falkenthaler Chaussee ist eine separate Zuwegung für Fußgänger vorgesehen. Fußgänger sollen über die grünen Bauminseln sicher über die Stellplatzanlage zu den Märkten gelangen. Markierungen auf den innergebietlichen Erschließungsflächen sollen ebenfalls zur Fußgängersicherheit beitragen. Abstellplätze für Fahrräder sind unmittelbar vor den Gebäudeeingängen verortet. Grundsätzlich sehen die innergebietlichen Erschließungsflächen eine gemischte Verkehrsfläche vor; dies trägt regelmäßig zur Verkehrsberuhigung bei. Es gibt unverändert zwei Zufahrten zum Nahversorgungsstandort; deren festgesetzte Lage ist dem Landesbetrieb Straßenwesen als Träger des laufenden Planfeststellungsverfahrens bekannt.

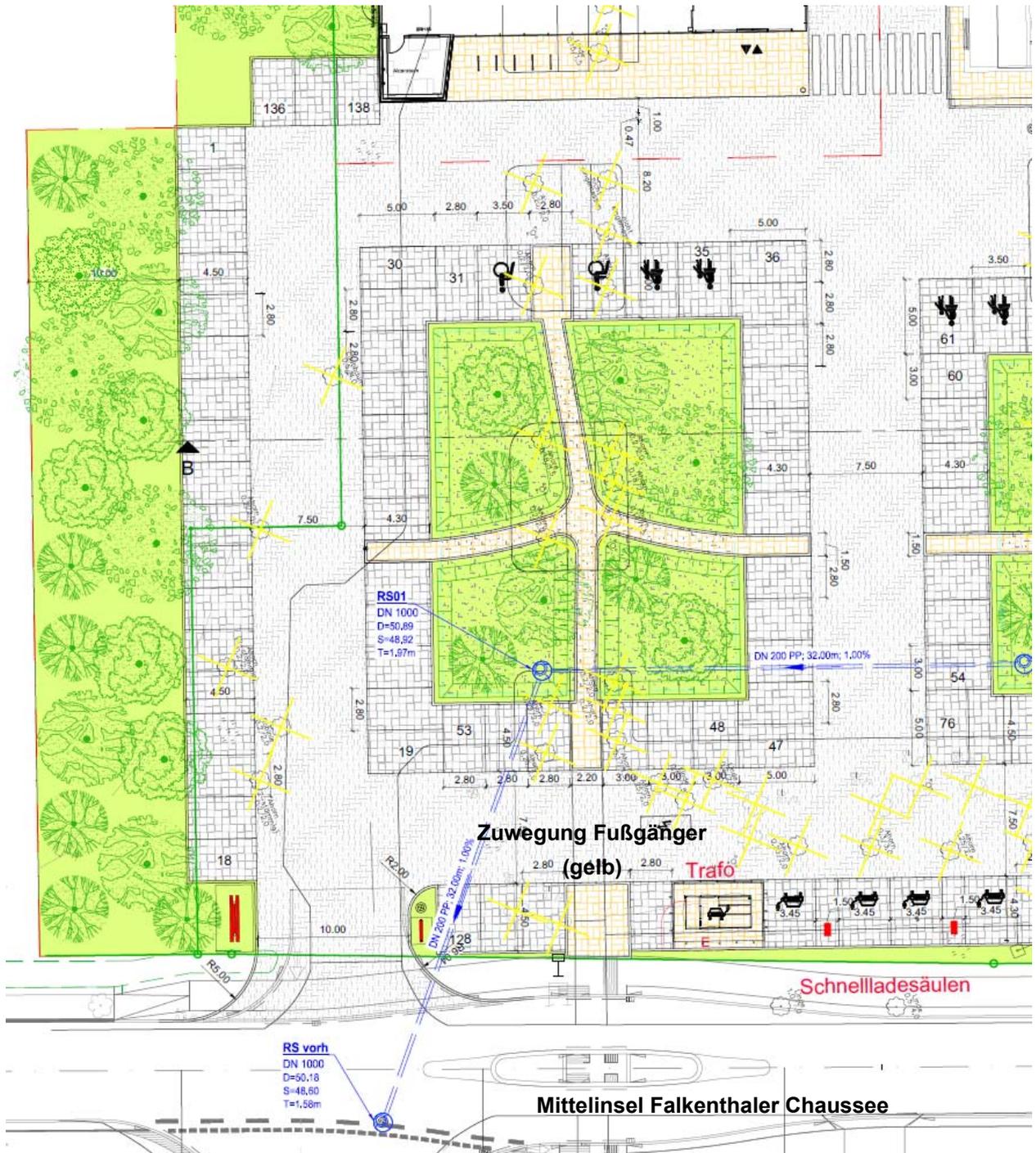


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Außenanlagenplan REWE-Markt und ALDI-Markt, Stand 05.09.2023

Quelle: cproject ingenieure gmbh

Die Einkaufswagenboxen sollen in der Hauptsache in den Eingangsbereichen der Märkte untergebracht werden.

Die Aufstellorte der Außengeräte gebäudetechnischer Anlagen sind im Zeitpunkt der B-Planaufstellung noch nicht abschließend festgelegt. Die Märkte sollen Montag bis Samstag zwischen 06:00 und 22:00 Uhr betrieben werden. Nachtanlieferungen, Öffnungszeiten innerhalb der Nacht oder an Sonn- und Feiertagen sind nicht vorgesehen. Diese können per Auflage im Genehmigungsverfahren ausgeschlossen werden.

Die Abfallentsorgung für Verpackungsmaterialien wie Pappe, Kunststoffe, Folien, etc. werden vom jeweiligen Marktbetreiber gesammelt und durch die eigenen Lkw zurück zum Logistikzentrum geführt und dort entsorgt bzw. recycelt. Hausmüllabfälle und Biomüllabfälle werden in Müllbehältern des örtlichen Entsorgungsunternehmens vom jeweiligen Marktbetreiber gesammelt und gemäß Tourenplan des örtlichen Entsorgungsunternehmens abgeholt und entsorgt.

8. Begründung der Festsetzungen

Nachfolgend werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) unterschieden.

Den textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt. Die Verwendung dieser Kürzel in der Begründung dient einer einfacheren Unterscheidung zwischen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

Zeichnerische Festsetzung	Begründung siehe Kapitelunkt oder Begründung der TF
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Kap. 8.1
<u>Art der baulichen Nutzung:</u> Sondergebiet „Nahversorgungsstandort“ (SO)	Kap. 8.2 TF 1 Sortimentsliste
<u>Maß der baulichen Nutzung:</u> Größe der Grundflächen baulicher Anlagen als Höchstmaß Höhe baulicher Anlagen, hier: Oberkante baulicher Anlagen in m über NHN im DHHN 2016 als Höchstmaß	Kap. 8.3 TF 2
<u>Überbaubare Grundstücksflächen:</u> Baugrenze	Kap. 8.4 TF 3
<u>Verkehrsflächen</u> Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Ein- und Ausfahrtsbereiche	Kap. 8.5 TF 4
<u>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; M1, M2 und M3	Kap. 8.6 TF 5 TF 6
<u>Sonstige Planzeichen</u> Umgrenzung von Flächen für Stellplätze Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	Kap. 8.1 Kap. 8.3
<u>Hinweise ohne Normcharakter</u>	Kap. 8.8

8.1 Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 105/1, 182 (tlw.) und Flurstück 193 (tlw.) der Flur 12, der Gemarkung Zehdenick.

Hinweis: Maßgeblich für die zeichnerische Abgrenzung ist die dünne innenliegende Führungslinie des Planzeichens 15.13. PlanZV¹⁸.

Begründung:

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha, östlich der Falkenthaler Chaussee (B109). Im Plangebiet liegt das Betriebsgrundstück mit den beiden Bestandmärkten (Flurstück 105/1), die modernisiert werden sollen, und eine ca. 1.547 m² große Teilfläche des angrenzenden Ackers (Teil des Flurstücks 193).

Die Einbeziehung der bislang landwirtschaftlich genutzten Teilfläche in den räumlichen Geltungsbereich ist erforderlich, um die Betriebsvergrößerung bei gleichzeitig angemessener Eingrünung des Standortes umsetzen zu können. In der Gesamtschau soll der erweiterte Nahversorgungsstandort höchstens 80 % überbaute Flächen aufweisen. Das Flurstück 105/1 befindet sich im privaten Eigentum des ansässigen Lebensmittelvollsortimenters; dieser stellt einen Teil seines Grundstücks für den anzusiedelnden Lebensmitteldiscounter mittels privatrechtlicher Vereinbarung zur Verfügung.

Die einbezogene Teilfläche des Flurstücks 193 befindet sich im Eigentum Dritter. Der private Eigentümer des Flurstücks 105/1 hat die Teilfläche des Flurstücks 193 durch Erbbaurechtsvertrag für 99 Jahre gepachtet.

Die Einbeziehung von weiteren Flächen ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Zehdenick für den Standort nicht erforderlich. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sowie auch die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans werden mit Zustimmung der privaten Flächeneigentümer getroffen.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO können im Bebauungsplan die in § 1 Abs. 2 BauNVO bezeichneten Baugebiete festgesetzt werden; davon wird hier Gebrauch gemacht. In Teil A: Planzeichnung wird als Baugebiet für alle Flächen im privaten Eigentum, die Bestandteil des Nahversorgungsstandortes sein sollen, ein Sondergebiet mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO kommt nur in Betracht, wenn sich diese von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden (§ 11 Abs. 1 BauNVO). Das ist hier der Fall.

¹⁸ Die Klarstellung erfolgt zur Berücksichtigung der Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 29.11.2022 - OVG 2 S 10/22; demnach sei eine Strichstärke von drei Millimetern nicht dazu geeignet, dass man den Geltungsbereich hinreichend genau abmessen könnte.

TF 1 Sondergebiet „Nahversorgungsstandort“

- (1) Das Sondergebiet „Nahversorgungsstandort“ dient der Unterbringung eines Nahversorgungsstandortes mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen, sowie räumlich und funktional untergeordneten gewerblichen Nutzungen.
- (2) Die folgenden Nutzungen und baulichen Anlagen sind allgemein zulässig:
 - Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, mit einer Verkaufsflächenzahl von 0,29;
 - Backshops und Bäckereien mit und ohne Ausschank als untergeordnete gewerbliche Nutzung.
- (3) Als Ergänzung der nach Absatz 2 allgemein zulässigen Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
 - ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe.
- (4) Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe unter folgenden Bedingungen:
 - **Nahversorgungsrelevante Sortimente** gemäß der festgesetzten Sortimentsliste müssen als Kernsortiment auf **mindestens 90 %** der tatsächlich errichteten Verkaufsfläche angeboten werden.
 - **Sonstige zentrenrelevante Sortimente** gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und/oder **nicht zentrenrelevante Sortimente** dürfen als Randsortimente auf **insgesamt maximal 10 %** der tatsächlich errichteten Verkaufsfläche angeboten werden.
- (5) Die Verkaufsflächenzahl gibt als Verhältniszahl die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur überbaubaren Grundstücksfläche des im Baugebiet gelegenen Flurstücks 105/1, Flur 12, Gemarkung Zehdenick an. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind Sitzflächen gastronomischer Angebote (z. B. Bäcker mit Cafébetrieb), die sich im Vorkassenbereich eines Einzelhandelsbetriebs befinden, nicht zur Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs zu zählen.

Hinweis: Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht der festgesetzten GR 10.550 m². Mit der Festsetzung eines Verkaufsflächenfaktors von 0,29 wird die höchstens zulässige Verkaufsfläche für Nahversorgungsbetriebe auf 3.059,5 m² begrenzt.
- (6) Werbeanlagen sind ausschließlich für Waren und Dienstleistungen an der Stätte der Leistung zulässig, nicht jedoch als Fremdwerbung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Der an der Falkenthaler Chaussee 57 vorhandene Nahversorgungsstandort in der südlichen Zehdenicker Kernstadt soll qualifiziert werden. Die am Standort ansässigen Marktbetreiber beabsichtigen, ihre Märkte zu modernisieren und zu vergrößern. Die Stadt Zehdenick begrüßt das Ansinnen der privaten Betreiber, da die Bausubstanz am Standort marode ist. Die Aufwertung und Standort-sicherung sind aus städtebaulich-gesamtstädtischer Perspektive zu begrüßen: Der Verbundstandort der beiden Lebensmittelmärkte an der Falkenthaler Chaussee wird bereits in den Einzelhandelskonzepten der Stadt Zehdenick (Stand 2005 und 2007) als etablierter und akzeptierter Standort der Grund- und Nahversorgung ausgewiesen. In der parallel zur B-Plan-Aufstellung laufenden Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts (Nahversorgungskonzept) wird die Bedeutung des

Standortes für die Grund- und Nahversorgung ebenfalls hervorgehoben. Daher sollen auch zentrenverträgliche Entwicklungen und Erweiterungen am Standort zulässig sein.

Mit der Festsetzung des Sondergebietes „Nahversorgungsstandort“ wird der Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB entsprochen; die Ergebnisse des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes werden in die Bauleitplanung übersetzt. Zugleich wird den Belangen der Wirtschaft und dem Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung entsprochen.

Zu Abs. 1:

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO erfordert die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets eine nähere Zweckbestimmung. Dies geschieht durch die zeichnerische Festsetzung als SO „Nahversorgungsstandort“ (siehe Planzeichnung) und durch die textliche Festsetzung TF 1 Absatz 1. Die Bezeichnung „Nahversorgungsstandort“ entspricht der Einstufung und Bezeichnung der Teilfortschreibung des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Zehdenick. In Absatz 1 wird die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebiets geregelt und aufgezählt, welche Nutzungen in der Hauptsache unter dem Begriff des Nahversorgungsstandortes zu fassen sind.

Zu 2:

In Absatz 2 sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungsarten festgesetzt. Um die im Nahversorgungskonzept definierte Zentrenhierarchie und die Funktionsteilung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich „Altstadt“ (Hauptzentrum) und den im Stadtgebiet verteilten Nahversorgungsstandorten bauplanungsrechtlich abzusichern, sollen im Plangebiet in der Hauptsache nur großflächige Lebensmittelmärkte (Verkaufsfläche größer 800 m²) angesiedelt werden können. Der kleinteilige zentren- und/oder nahversorgungsrelevante Einzelhandel soll vorzugsweise in der Altstadt konzentriert werden. Allein Bäckereien oder Backshops sind am Standort als kleinflächige Anbieter konform mit dem städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt. Zugleich berücksichtigt deren Zulassung die Bestandssituation im Plangebiet: Eine Bäckerei mit Ausschank ist bereits ansässig. Ein solches Angebot soll auch im Rahmen der Standortqualifizierung angesiedelt werden.

Um dem Bestimmtheitsgebot zu entsprechen, wird in Absatz 4 in Verbindung mit der festgesetzten Sortimentsliste definiert, unter welchen Umständen ein Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung dient; es kommt hierbei auf sein Kernsortiment an.

Zu 3:

Um eine gewisse zentrenkonzeptverträgliche Flexibilität für die zulässigen Angebote am Nahversorgungsstandort zu eröffnen, sieht Absatz 3 Nutzungen vor, die im Wege der Ausnahme zugelassen werden können. Über die ausnahmsweise Zulässigkeit können Betriebsgröße und Anzahl gesteuert werden. Im Zeitpunkt der Planaufstellung ist bereits eine Paketstation im Plangebiet vorhanden, diese kann als gewerbliche Nutzung somit auch nach der Standortqualifizierung fortgeführt werden.

Zu Abs. 4:

Im Absatz 4 wird klargestellt, unter welchen Voraussetzungen ein Betrieb grundsätzlich der Grund- und Nahversorgung dient und damit in dem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort zulässig ist. Entscheidend ist, dass sogenannte nahversorgungsrelevante Sortimente das Kern- bzw.

Hauptsortiment darstellen. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente bilden eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente. Die Zuordnung der einzelnen Warensortimente in diese Kategorien erfolgt durch die festgesetzte Sortimentsliste der Stadt Zehdenick.

Damit der geplante Nahversorgungsstandort an der Falkenthaler Chaussee seine Funktion langfristig erfüllt und keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder für die integrierte Nahversorgung in Zehdenick darstellt, dürfen gemäß Absatz 4 lediglich auf maximal 10 % der Verkaufsfläche sonstige zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Diese Regelung berücksichtigt somit zum einen städtebauliche Belange, zum anderen fließen die wirtschaftlichen Interessen der Einzelhändler ein. Mit der Zulassung eines begrenzten zentrenrelevanten Randsortiments können die Anbieter ihr Warenangebot in gewissem Umfang erweitern und abrunden. Damit wird ebenso den aktuellen Anforderungen im Einzelhandel entsprochen.

Die Sortimentsverteilung 90 % zu 10 % ist bewußt enger gesetzt als die Vorgabe in LEP HR, der ein Verhältnis von 75 % zu 25 % vorsieht. Dies ist notwendig, um ein übermäßiges Angebot nicht nahversorgungsrelevanter Waren zu begrenzen und städtebaulich negative Auswirkungen zu vermeiden.

Zu Abs. 5 in Verbindung mit TF 1 Abs. 2:

Zur Berücksichtigung der gesamtstädtischen Zielstellungen der Stadt Zehdenick im Hinblick auf die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung sollen im Sondergebiet neben den zulässigen Sortimenten auch die maximal zulässigen Verkaufsflächen geregelt werden. Absatz 5 in Verbindung mit TF 1 Absatz 2 trägt daher zur Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen zulässiger Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet bei und ermöglicht zugleich die standortgerechte Ansiedlung von Anbietern am Nahversorgungsstandort. Absatz 5 in Verbindung mit den Bestimmungen der Absätze 2 und 4 definiert den zulässigen Einzelhandelstypus und damit die Art der baulichen Nutzung.

Die Festsetzung eines Verkaufsflächenfaktors wurde von der Rechtsprechung gebilligt; siehe (1) bis (3):

- (1) „§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO lässt es zu, die höchstzulässige Verkaufsfläche für die Grundstücke in einem Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsfläche für jeweils einzelne Grundstücke festgelegt wird, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll.“
- (2) „Besteht das Plangebiet nur aus einem vorhabengeeigneten Baugrundstück, können sich die Eigentumsverhältnisse zwar auch ändern. Das Eigentum bleibt aber stets in der Hand eines Eigentümers. Er kann das Grundstück in den Grenzen der Verkaufsflächenbeschränkungen nutzen und muss nicht befürchten, durch andere Eigentümer Abstriche an seinen Nutzungsmöglichkeiten hinnehmen zu müssen.“

Die Festsetzung des Verkaufsflächenfaktors ist auf das im Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene Flurstücks 105/1 bezogen.

Im räumlichen Geltungsbereich liegen die Flurstücke 105/1 (vollständig) und 193 der Flur 12, Gemarkung Zehdenick. Das Flurstück 105/1 befindet sich im Eigentum eines der beiden ansässigen Marktbetreiber. Das Flurstück 193 ist nur teilweise einbezogen; es befindet sich im Eigentum Dritter. Der private Eigentümer des Flurstücks 105/1 hat die Teilfläche des

Flurstücks 193 durch Erbbaurechtsvertrag für 99 Jahre gepachtet. Der Pächter ist berechtigt, hier Nebenanlagen und baugebietsbezogene Grünflächen anzulegen. Nur auf dem Flurstück 105/1 ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben des Nahversorgungsstandortes zulässig. Dies ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung der Baugrenzen. Daher ist der Verkaufsflächenfaktor nur für dieses Buchgrundstück, welches vollständig im Baugebiet und damit im Baugrundstück liegt, festzusetzen. Maßgebliche Bezugsgröße für den Verkaufsflächenfaktor ist die auf dem Flurstück 105/1 überbaubare Grundstücksfläche von 10.550 m².

- (3) Die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet ist mangels Rechtsgrundlage grundsätzlich unzulässig. Eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung kann (als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung) aber dann ausnahmsweise auf § 11 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 BauNVO gestützt werden, wenn die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch ist. Das ist hier der Fall: Das Vorhaben umfasst die Erhaltung und Entwicklung eines konzeptionell gebilligten Nahversorgungsstandortes. Bei der Regelung des Absatzes 5 handelt es sich um eine vorhabenbezogene Regelung: Für den Nahversorgungsstandort – der analog zu einem Einkaufszentrum – mehrere Betriebseinheiten umfassen kann – wird die höchstzulässige Verkaufsfläche geregelt.

Der Nachweis der Verträglichkeit der festgesetzten höchstzulässigen Verkaufsfläche wurde gutachterlich belegt. Einzelheiten zu den Auswirkungen sind dem Kapitel „städtebauliche Auswirkungen“ der Begründung zu entnehmen.

Klarstellend wird in die Festsetzung aufgenommen, dass die Sitzflächen gastronomischer Angebote nicht auf die Verkaufsfläche angerechnet werden. Es handelt sich dabei gerade nicht mehr um Einzelhandelsflächen, die der Präsentation von Waren dienen, sondern mit der Gastronomie um einen anderen Betriebstyp.

Zu Abs. 6:

Mit der Festsetzung in Absatz 6 wird den zukünftig ansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit eröffnet, in begrenztem Umfang eigennützig Werbeanlagen an den Stätten der Leistung zu präsentieren. Sie dient dazu, eine harmonische äußere Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung sicherzustellen. Zudem soll deren Dominanz und baugestalterisch negative Wirkung vermieden werden.

Werbeanlagen, die auf die im Gebiet angesiedelten Nutzungen hinweisen, sollen zulässig sein. Satz 1 stellt dies für die Praxis der Bauantragstellung klar.

Ausgeschlossen werden dagegen Werbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind. Solche Werbeanlagen werben für Produkte oder Dienstleistungen, die nicht am Ort der Werbung angeboten werden, z.B. Werbung für Erfrischungsgetränke an einer gut einsehbaren Stelle der Fassade, ohne dass genau dort dieses Getränk gekauft werden kann. Solche Werbung wird meist besonders auffällig gestaltet, um einen gut frequentierten Ort zur Werbung zu nutzen – und ist daher städtebaulich prägend. Diese Prägung ist jedoch hier unerwünscht, da sie der Qualität der Ortseingangssituation entgegensteht und nicht zur Steigerung der Attraktivität beiträgt.

Da derartige Werbeanlagen eine Art der Nutzung darstellen, können sie nicht durch örtliche Gestaltungsfestsetzungen auf der Rechtsgrundlage des § 87 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB ausgeschlossen werden, sondern nur als Regelung zur Art der Nutzung (mit der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Ergänzend zur textlichen Festsetzung 1 wird die nachfolgend aufgeführte Sortimentsliste festgesetzt. Die Liste benennt abschließend die zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Zehdenick.

Sortimentsliste der Stadt Zehdenick	
1) Die in Spalte 2 aufgeführten Sortimente gelten als zentrenrelevant:	
gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“**	Sortimente
1	2
1.1	Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung (sog. nahversorgungsrelevante Sortimente)
52.11/52.2**	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
1.2	Sonstige zentrenrelevante Sortimente
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör

52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.5	Antiquitäten und Gebrauchsgüter

* Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003. **Für den Umsteigeschlüssel von der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 zur Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 siehe Statistisches Bundesamt (Hrsg., 2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Mit Erläuterungen. Wiesbaden.

(2) Alle nicht in der Auflistung aufgeführten Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant.

Begründung:

Die hier festgesetzte Liste der zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Zehdenick wurde in Anlehnung an die Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Liste LEP HR, IV Begründung, zu G 2.8 erstellt. Die nach der Begründung zum LEP HR zulässige Aufnahme weiterer Sortimente als ortsspezifisch zentrenrelevant ist für die Stadt Zehdenick nicht erforderlich. Einzelheiten ergeben sich aus den Erläuterungen des Nahversorgungskonzepts der Stadt Zehdenick.

Die festgesetzte Sortimentsliste benennt abschließend die als zentrenrelevant einzustufenden Sortimente. Die zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung bilden eine besondere Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente. Alle nicht in der festgesetzten Sortimentsliste aufgeführten Sortimente sind als nicht zentrenrelevant einzustufen. Ein gemischtes Angebot von hauptsächlich zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung und ergänzenden sonstigen zentrenrelevanten Sortimente ist wesentlich für die Funktionalität eines Nahversorgungsstandortes.

Die Aufnahme der Sortimentsliste in die Planurkunde ist erforderlich, um die Bestimmtheit der TF 1 Absatz 2 und Absatz 4 zu gewährleisten.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit dem zweiten Abschnitt der Baunutzungsverordnung kann das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen sind vorliegend aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Umweltschutzes einschließlich Klimaschutzbelangen erforderlich.

Soll das Nutzungsmaß geregelt werden, so ist stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche festzusetzen. Dem folgt der Plangeber. Weiterhin gilt: Das Maß der baulichen Nutzung kann für Teile des Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile unterschiedlich festgesetzt werden, wenn dies städtebaulich erforderlich ist (vgl. § 16 Abs. 5 BauNVO). Auch von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht:

In der Planzeichnung werden die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- Größe der Grundflächen baulicher Anlagen als Höchstmaß,
- Höhe baulicher Anlagen, vorliegend: Oberkante baulicher Anlagen in m über NHN im DHHN 2016 als Höchstmaß,
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

Begründung

Um die Versiegelung des Bodens sowie die bauliche Dichte insgesamt zu begrenzen und zugleich eine sinnvolle Nutzung der Fläche für einen Nahversorgungsstandort zu ermöglichen, werden die zulässige Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse sowie die Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt. Belange der Ortsgestaltung, wie Höhenbegrenzung von Werbeanlagen, fließen ebenfalls ein.

Größe der Grundflächen baulicher Anlagen:

In der Vorentwurfsfassung sah der Plangeber für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Höhe von GRZ 0,8 vor. Dies entsprach dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete. Anliegen der Festsetzung war es, die Nutzungsintensität auf dem Baugrundstück aus Gründen des Bodenschutzes zu steuern und so eine übermäßige Inanspruchnahme insgesamt zu vermeiden. Das Regelungsziel wird unverändert mit der Entwurfsfassung verfolgt.

Im Zuge der Fortentwicklung des Planentwurfs ergab es sich jedoch, dass es sinnvoll ist, anstelle der GRZ als Verhältniszahl die zulässige Grundfläche als absoluten Wert (GR) für ein jedes im Plangebiet liegende Buchgrundstück festzusetzen. Dies begründet sich wie folgt: Die beiden im Sondergebiet liegenden Buchgrundstücke sind unterschiedlich groß und sollen unterschiedlich stark baulich genutzt werden, sodass die vorgesehene GRZ 0,8 auf dem Flurstück 105/1 überschritten und auf dem Teilstück des Flurstücks 193 unterschritten würde. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse scheidet eine Vereinigung beider Buchgrundstücke zur Einhaltung der Gesamt-GRZ 0,8 aus.

Auf der Grundlage des Vorhabenplans (siehe vorstehender Lageplan) wurde für ein jedes Buchgrundstück der Umfang der geplanten Überbauung ermittelt und nunmehr als GR-Wert festgesetzt. Durch die in der Planzeichnung festgesetzte Knotenlinie wird eindeutig die Bezugsfläche der zulässigen Grundfläche bestimmt. Die Knotenlinie entspricht dem Verlauf der Grundstücksgrenze.

Herleitung der GR und Vergleich zur GRZ	
Flächengröße	Fläche in m ²
SO Gesamt	13.829,19
zulässige Überbauung bei GRZ 0,8 (Stand Vorentwurf)	11.063,35
SO, Teilgebiet Flurstück 105/1	12.281,71
(a) zulässige GR	10.550,00
SO, Teilgebiet Flurstück 193	1.547,48
(b) zulässige GR	350,00
Summe zulässige Überbauung bei differenzierter GR = (a)+(b)	10.900,00
Durchschnitts-GRZ bei differenzierter GR = (a)+(b)	0,79

Durch die Festsetzung individueller GR-Werte, kann die planerisch akzeptierte Gesamt-GRZ 0,8 eingehalten und im Sinne des Bauvorhabens optimal ausgenutzt werden.

Hinweise:

Die für ein jedes Buchgrundstück festgesetzte GR (= zulässige Grundfläche) ist auf die Summe aller baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück bezogen. Es erfolgt keine Unterscheidung im Hinblick auf Haupt- und Nebenanlagen. Durch die festgesetzten Baugrenzen ergibt sich allerdings, dass Hauptanlagen nur auf dem Buchgrundstück 105/1 errichtet werden können. Da das Buchgrundstück 193 außerhalb des zeichnerisch festgesetzten Baufensters liegt, dürfen hier nur Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO einschließlich der nach TF 1 Abs. 6 zulässigen Werbeanlagen errichtet werden.

Da der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von erneuerbarer Energie überschritten werden (§ 19 Abs. 5 BauNVO). Allerdings sind die Stellplatzflächen im vorliegenden Fall aufgrund der im B-Plan festgesetzten Baumpflanzungen, die zu einer Verschattung der Freiflächen führen, nicht für die Installation von Solaranlagen geeignet. Diese sollten besser auf dem Dach installiert werden. In diesem Sinne gestattet der Plangeber eine Überschreitung der im folgenden begründeten Höhenfestsetzung.

Oberkante baulicher Anlagen:

In der Planzeichnung erfolgt die Festsetzung der zulässigen Höhe durch OK max. Festgesetzt ist damit die zulässige maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen.

Sämtliche Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans zur Höhe baulicher Anlagen beziehen sich auf das amtliche Höhenbezugssystem. Die Bezugnahme auf den Meeresspiegel erfolgt in Brandenburg im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016). Die Höhen sind in Meter über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 angegeben. Die Bezugnahme kann (ohne textliche Festsetzung) in der Legende des Bebauungsplans erfolgen; das ist hier der Fall.

Das in Teil A: Planzeichnung geregelte zulässige Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen liegt bei 61,00 m über NHN. Unter Berücksichtigung der im Bestand vorhandenen Geländehöhen im Bereich des Baufensters von ca. 51,4 m ergibt sich eine mögliche Gebäudehöhe von etwa 9,5 m.

Durch die zeichnerische Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet und somit auf das Stadtbild genommen. Die Festsetzung berücksichtigt die privaten Belange des Vorhabens sowie der benachbarten Nutzungen. Für das Neubau-Vorhaben wird die erforderliche Gebäudehöhe planungsrechtlich gestattet. Die bestehenden Gebäude weisen eine Firsthöhe von ca. 57,4 m über NHN auf. Der moderne Neubaukomplex soll mehr Tageslicht im Inneren nutzen und muss daher höher als der Bestand sein. Aufgrund der baulichen Situation im Planumfeld ist eine höhere Bebauung abwägungsgerecht möglich. Sie löst keine Spannungen aus.

Hinweis: Die vorliegende Höhenfestsetzung führt nicht zu einer nach Bauplanungsrecht gestatteten Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen. Es gelten die Bestimmungen der BbgBO.

Wie bereits erläutert begrüßt der Plangeber die Errichtung von Solaranlagen auf den Dachflächen der geplanten Gebäude; nach § 32a BbgBO besteht die Pflicht zur Installation solcher Anlagen. Daher bedarf es keiner verpflichteten Festsetzung zur Installation. Der Plangeber muss und möchte

allein sicherstellen, dass die vorgenannte Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen dem nicht entgegensteht. Daher trifft er die Regelung der TF 2 zur zulässigen Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen.

TF 2 Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen

Überschreitungen der zeichnerisch festgesetzten Höhen können für technische Aufbauten sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die bauliche Höhe der Aufbauten 3,0 m über der unter ihnen realisierten Geschosdecke nicht überschreitet.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und Abs. 6 BauNVO)

Begründung:

Bei der Errichtung eines Gebäudes entsprechend dem Stand der Technik sind häufig einige Gebäudeteile notwendigerweise höher als das Gebäude selbst, z.B. Schornsteine oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen. Daher ist es sinnvoll, neben der Höhenbegrenzung für die baulichen Anlagen selbst Ausnahmen für bestimmte Überschreitungen dieser festgesetzten Höhe, namentlich die technischen Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, zu eröffnen.

Diese Ausnahme soll aber nicht dazu führen, dass das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung in einem unangemessenen und unverträglichen Umfang überschritten wird. Daher wird das Ausmaß der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen auf technisch gerechtfertigte höhere Gebäudeteile begrenzt und die maximale Höhe der Aufbauten selbst (Überschreitungshöhe) vorgegeben.

Ziel der Regelung ist es, die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Stadtbildes im B-Plan angemessen zu berücksichtigen. Dafür stellt die in der textlichen Festsetzung aufgeführte Regelung eine Mindestbedingung dar. Zusätzlich zu ihrer Erfüllung muss für die technischen Aufbauten eine Ausnahme beantragt werden, die von der zuständigen Behörde auf Begründetheit und Angemessenheit geprüft wird. Die Bedingtheit und die Notwendigkeit der Ausnahmebeantragung sind damit zu rechtfertigen, dass technische Aufbauten eine besondere Prägungskraft für den öffentlichen Raum entfalten können und an sich schon geduldete Überschreitungen der festgesetzten Höhen darstellen.

Insgesamt wird mit der für Bauherren großzügige Regelung ein hohes Maß an Flexibilität für technische Aufbauten gewährt.

Zahl der Vollgeschosse:

Da durch die Höhenfestsetzung in Teil A: Planzeichnung Gebäudehöhen von bis 9,5m gestattet werden, ist es sinnvoll die Zahl der Vollgeschosse zu regeln. Im vorliegenden Planfall soll nur ein eingeschossiges Gebäude mit Nahversorgungsangeboten errichtet werden können. In Verbindung mit den Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche (GR) und der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) wird durch die Zahl der Vollgeschosse Einfluss auf die bauliche Dichte genommen. Dies ist städtebaulich sinnvoll, um den Umfang der zulässigen Geschossflächen am Nahversorgungsstandort im Sinne des Nahversorgungskonzeptes zu begrenzen.

Hinweis: Eine Nutzungsmischung im Baugebiet von Gewerbe und Wohnen beispielsweise ist am Nahversorgungsstandort nicht gewünscht. Daher müssen auch keine zusätzlichen Geschosse oberhalb der Marktgebäude planerisch eröffnet werden. Auch wenn gemischtgenutzte Einzelhandelsstandorte grundsätzlich im Sinne des sparsamen Flächenverbrauchs sinnvoll sind, bietet sich dies im vorliegenden Planfall aufgrund der stadträumlichen Situation und den übrigen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Zielstellungen nicht an. Zudem will der private Flächeneigentümer keine anderen Nutzungen unterbringen.

8.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt; diese bilden ein Baufenster. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich am Bauvorhaben des Flächeneigentümers, welches im Zeitpunkt der Planaufstellung vorliegt und mit der Stadtverwaltung abgestimmt ist.

Im nördlichen und westlichen Bereich verläuft die Baugrenze mit einem Abstand von 3,0 m um den geplanten Baukörper. Südlich und östlich ist der Abstand zwischen Baukörper und Grenze des räumlichen Geltungsbereichs größer.

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung)

In der Planzeichnung ist eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Diese umfasst alle Baugebietsflächen, die außerhalb der Baugrenzen oder Flächen zum Anpflanzen liegen.

Begründung der Baugrenzen:

Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert. Damit soll der Rahmen für das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebiets definiert werden.

Die Baugrenzen formen ein Baufenster in der Gestalt des Planvorhabens und gestatten einen gewissen Spielraum; der Baufensterausweisung liegt eine bis zur städtebaulichen Figur konkretisierte Planungsvorstellung zugrunde: die Marktgebäude sollen auch zukünftig im rückwärtigen Grundstücksbereich stehen. Die Errichtung in der Straßenflucht ist nicht gewünscht. So wird ein angemessener Abstand von der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite gewahrt. Innerhalb des festgesetzten Baufensters können die Hauptanlagen angeordnet werden.

Im Hinblick auf die Abstandsvorschriften nach Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) ist festzuhalten, dass die Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 3,0 m zur Grundstücksgrenze verlaufen (3,0 m = Mindestdiefe der Abstandflächen); nur im östlichen und südlichen Bereich ist der Abstand größer, da hier der Zufahrtbereich und Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (südlich) vorgesehen sind.

Begründung der Umgrenzung der Fläche für Stellplätze:

Die zeichnerische Festsetzung der Fläche für Stellplätze erfolgt zwischen dem Baufenster und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Sie entspricht im Wesentlichen der Bestandssituation. Hier befindet sich die Stellplatzanlage der Nahversorger, die auch nach der Modernisierung und Erweiterung an dieser Stelle verortet wird. Im Zuge der Standortmodernisierung soll die gemeinsam genutzte Stellplatzanlage neu geordnet und hochwertiger als zuvor bepflanzt werden. Der Plangeber muss dazu nur Vorgaben zur Bepflanzung treffen. Ein weitergehender Regelungsbedarf besteht für die Stellplatzanlage nicht. Die zulässige GR gestattet deren Errichtung.

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO gilt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden können, wenn der B-Plan nichts anderes festsetzt. Da die Stellplatzanlage der Nahversorger ausdrücklich sowohl innerhalb und als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein soll, erfolgt die zeichnerische Festsetzung der Stellplatzumgrenzung und die textliche Regelung in TF 3 Absatz 1.

Innerhalb einer für Stellplätze festgesetzten Fläche sind ohne weitere Festsetzungen nur dessen übliche Bestandteile zulässig, d.h. Stellplätze, ihre Zufahrten und ggf. einfassende Grünstrukturen. Nicht zulässig wären andere Nutzungen oder untergeordnete Nutzungen. Im Plangebiet sollen jedoch auch Werbeanlagen – z.B. Plakatwände im Randbereich der Stellplätze oder ein Werbepylon – sowie andere untergeordnete Nebenanlagen zulässig sein. Es besteht kein Grund, andere Nebenanlagen in der Stellplatzfläche auszuschließen. Daher wird deren Zulässigkeit ausdrücklich in der Festsetzung TF 3 Absatz 2 bestimmt.

TF 3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen

- (1) Im Sondergebiet „Nahversorgungsstandort“ sind Stellplätze nach § 12 BauNVO auch innerhalb der mittels Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (2) Innerhalb der Flächen für Stellplätze (ST) sind auch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und freistehende Werbeanlagen nach TF 1 Abs. 6 zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Begründung:

Zu Abs. 1:

In Teil A: Planzeichnung erfolgt die zeichnerische Ausweisung einer Fläche für die Errichtung der Stellplatzanlage. Damit wird das Baukonzept und die Anordnung der zum Nahversorgungsstandort zugehörigen Anlagenbestandteile planungsrechtlich abgebildet.

Sind Flächen für Stellplätze festgesetzt, sind im Zweifel wiederum weitere Stellplätze an anderer Stelle auf dem betreffenden Hauptgrundstück ausgeschlossen, falls im B-Plan nichts anderes festgesetzt ist.¹⁹ Daher erfolgt die Regelung in TF 3 Absatz 1. Damit wird klargestellt, dass Stellplätze sowohl innerhalb der Stellplatzfläche als auch innerhalb des Baufensters zulässig sind.

¹⁹ Brügelmann/Gierke, 128. EL Oktober 2023, BauGB § 9 Rn. 327

Zu Abs. 2:

Innerhalb einer für Stellplätze festgesetzten Fläche sind ohne weitere Festsetzungen nur dessen übliche Bestandteile zulässig, d.h. Stellplätze, ihre Zufahrten und ggf. einfassende Grünstrukturen. Nicht zulässig wären andere Nutzungen und baulichen Anlagen. Im Plangebiet sollen jedoch auch Werbeanlagen – z.B. Werbepylon oder Werbefahnen – sowie anderen untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Einkaufswagenboxen) errichtet werden können. Daher ist es notwendig, dass Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie die in TF 1 Abs. 6 eröffneten Werbeanlagen zulässig sind. Es besteht kein Grund, andere Nebenanlagen in der Stellplatzfläche auszuschließen.

Hinweis zum Verzicht auf die Festsetzung der Bauweise im Sinne von § 22 BauNVO²⁰

Die Bauweise ist eine besondere Bestimmungsmöglichkeit für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken; ihre Festsetzung erfolgt in der Regel nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO. Im vorliegenden Plan wurde bewusst darauf verzichtet. Dies begründet sich wie folgt:

Bei der Festsetzung zur Bauweise handelt es sich grundsätzlich um eine Kann-Vorschrift. Demnach ist es zulässig, von der Festsetzung der Bauweise keinen Gebrauch zu machen, obwohl ein Baugebiet festgesetzt wird. Art und Maß der baulichen Nutzung werden dadurch nicht berührt. Auf die Festsetzung der Bauweise kann z. B. verzichtet werden, wenn die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken bereits durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baulinien oder Baugrenzen geregelt wird; das ist hier der Fall. Die Baugrenzen regeln den seitlichen Grenzabstand zu den umliegenden Nachbargrundstücken nach bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten. (Daneben gelten die Abstandsvorschriften der Bauordnung.)

Innerhalb des festgesetzten Baufensters können die Marktgebäude unter voller Ausnutzung der Fläche des Baufensters beliebig errichtet werden. Bauplanungsrechtliche Vorgaben zu möglichen Abständen zwischen den beiden Märkten oder einer halboffenen Bauweise sind aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Der Vorhabenplan sieht vor, die beiden Lebensmittelmärkte als eigenständige Baukörper nebeneinander zu errichten. In der Mitte der beiden Baukörper werden die Anlieferbereiche angeordnet. Im städtebaulichen Erscheinungsbild wird der Neubaukomplex wie ein zusammenhängender Baukörper mit einer Fassadenlänge von ca. 90 m wirken.

8.5 Verkehrsflächen

Die Planzeichnung enthält die folgenden zeichnerischen Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets:

- Zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche,
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche,
- Straßenbegrenzungslinie.

²⁰ Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler, 14. Aufl. 2023, BauNVO § 22 Rn. 1-3

Begründung:

Die Begründung zur Verortung der beiden zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche erfolgt zusammen mit der textlichen Festsetzung 4.

Bei der Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche handelt es sich um eine bereits vorhandene öffentliche Straßenverkehrsflächen (Falkenthaler Chaussee – Bundesstraße 109). Die Einteilung der Verkehrsfläche wird nicht durch den B-Plan geregelt; die Einteilung der Bestandteile der Verkehrsfläche erfolgt im parallel zur vorliegenden Planaufstellung laufenden Planfeststellungsverfahren. Die für Umsetzung des Bebauungsplans notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abstimmt. Der Vorhabenträger steht im Austausch mit der Behörde. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bestätigte der Landesbetrieb Straßenwesen, dass die Straßenplanung aus den Planfeststellungsunterlagen in die Unterlagen des privaten Planvorhabens zum Bebauungsplanvorentwurf eingearbeitet wurde. Die Entwurfsfassung wurde im Hinblick auf die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen und den Zufahrtsbereichen nicht geändert.

Dem Landesbetrieb Straßenwesen ist bekannt, dass die Lage und Breite der beiden Grundstückszufahrten in der Ausführungsplanung der Planfeststellungsunterlagen angepasst werden müssen, um dem privaten Planvorhaben bzw. den B-Plan-Festsetzungen zu entsprechen. Die Lage und Breite der im B-Plan festgesetzten Zufahrten weicht von den Planentwürfen 2021 des Landesbetriebs ab. Der Vorhabenträger hat den Landesbetrieb mit E-Mail vom 23.03.2022 um Anpassung gebeten.

Grundsätzlich gilt: Verkehrsflächen sind gegenüber anderen Flächen durch die Straßenbegrenzungslinie abzugrenzen. Daher erfolgt die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie.

TF 4 Flächen für den Anschluss der Baugebiete an die Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der mit dem Planzeichen 6.4 der PlanZV eigens dafür gekennzeichneten Bereiche zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung:

Zusätzlich zu einer Festsetzung von Verkehrsflächen kann es in bestimmten Fällen auch erforderlich sein, detaillierte Regelungen zum Anschluss der Baugebietsflächen festzusetzen. Das ist hier der Fall.

Da das Gebiet an der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 109 liegt, sind bei der Anbindung des Plangebiets die Belange des fließenden Verkehrs und der Verkehrssicherheit zu berücksichtigen. Ein- und Ausfahrten können daher nur in beschränktem Umfang und nur an geprüfter Stelle zugelassen werden. Dies geschieht durch die zeichnerische Festsetzung.

Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen für Ein- und Ausfahrten handelt es sich jeweils um einen 10,0 m breiten Korridor, innerhalb dessen jeweils eine kombinierte Ein- und Ausfahrt für Kraftfahrzeuge (Kfz) angelegt werden kann. Die konkrete Ausgestaltung der Zufahrt wird durch den städtebaulichen Vertrag zwischen dem privaten Vorhabenträger und der Stadt Zehdenick geregelt. Die Zustimmung des Landesbetriebs Straßenwesen zu den Baumaßnahmen wird eingeholt. Somit wird die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet.

Einzelheiten zur Ausgestaltung der geplanten Zufahrten ergeben sich ebenfalls aus dem im Zeitpunkt der Planaufstellung erstellten Lageplan.²¹

Die textliche Festsetzung TF 4 stellt in Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung zur Lage der Ein- und Ausfahrtsbereiche ausdrücklich klar, dass Zufahrten an anderer Stelle unzulässig sind. Die textliche Festsetzung wiederholt im Sinne der Leserfreundlichkeit die Festlegung der zeichnerischen Festsetzung.

8.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB ist es möglich, dass der Bebauungsplan einen Beitrag zum Umwelt- sowie Artenschutz sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft leistet. Die nachfolgend begründeten Festsetzungen dienen in der Hauptsache:

- der Vermeidung und Minderung von Eingriffen,
- zur Kompensation von Eingriffen sowie
- zur Vermeidung von Konflikten mit dem Artenschutzrecht.

Einzelheiten ergeben sich auch aus dem Umweltbericht²² zum Bebauungsplan sowie dem Artenschutzfachbeitrag²³.

Voraussetzung für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ist, dass die Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen über die Festsetzung hinaus rechtlich abgesichert sind; dies erfolgt hier durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB (vgl. Kapitel „Hinweise ohne Normcharakter“).

Zeichnerische Festsetzung:

In Teil A: Planzeichnung sind drei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zwecks eindeutiger Zuordnung der umgesetzten Maßnahmen sind die Flächen bezeichnet mit M1, M2 und M3.

Begründung:

Die zeichnerische Festsetzung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt zusammen mit der textlichen Festsetzung 5. Auf die Begründung zur TF 5 wird verwiesen.

²¹ Cproject Ingenieur GmbH, Außenanlagenplan Rewe-Markt und Aldi-Markt, Falkenthaler Chaussee in Zehdenick, Stand: 05.09.2023

²² Umweltbericht, Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ Umweltbericht mit integriertem Eingriffsgutachten, Daber & Kriege GmbH, Stand: 12.03.2024.

²³ Fachbeitrag Artenschutz, Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“, Daber & Kriege GmbH, Stand: 08.03.2024.

TF 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- (1) Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind mindestens 18 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 und 2 mit den dort angegebenen Qualitäten zu verwenden. Der Anteil großkroniger Bäume gemäß Pflanzliste 1 muss mindestens 20 vom Hundert betragen.
- (2) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „M1“ und „M2“ sind insgesamt mindestens 16 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 und 2 mit den dort angegebenen Qualitäten zu verwenden. Der Anteil großkroniger Bäume gemäß Pflanzliste 1 muss mindestens 20 vom Hundert betragen.
- (3) Die Pflanzungen nach Absatz 1 und 2 dienen zur Kompensation von Baumverlusten und können daher auf notwendige Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Zehdenick, bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Zehdenick vom 20. Januar 2012; Nr. 1, 10. Jahrgang) angerechnet werden.
- (4) Innerhalb der Fläche für Stellplätze und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „M1“, „M2“ und „M3“ sind niedrige Gehölzpflanzungen mit einem Gesamtumfang von mindestens 2.585 m² zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste 3 mit den dort angegebenen Qualitäten zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt: vier Pflanzen je ein Quadratmeter Anpflanzfläche.
- (5) Die Pflanzungen nach Absatz 1, 2 und 4 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Begründung:

Die positive Wirkung von Bäumen und Gehölzen auf die menschliche Gesundheit (Temperaturregulierung, Luftreinhaltung u.v.m.) sowie die naturschutzfachliche Funktion als Habitate für Tiere und Pflanzen soll auch nach der Umsetzung erhalten bleiben. Um dieser Zielsetzung Rechnung zu tragen sowie eine Verschattung der Stellplatzflächen zu gewährleisten, sind Neupflanzungen von Bäumen vorzusehen. Nicht als Verkehrsflächen genutzte Räume sind zu begrünen und nutzungsgerecht zu gestalten. Die Begrünung von Flächen ist grundsätzlich positiv für den Naturhaushalt und wertet das Ortsbild auf. Die Maßnahmen gemäß TF 5 kommen den Schutzgütern Boden, Pflanzen / Lebensräume, Tiere, Klima / Luft und Landschaftsbild zugute. Sie dienen auch zur Kompensation der planerisch eröffneten Eingriffe.

Zu Absatz 1 und 2

Die Absätze 1 und 2 regeln, dass innerhalb des Sondergebiets mit der Umsetzung der Planung mindestens 34 Laubbäume zu pflanzen sind. Die Maßnahme dient der Kompensation von Eingriffen, die aus der Planumsetzung resultieren. Nach dem Kenntnisstand während der Planaufstellung kommt es zum Verlust von 70 Einzelbäumen, welche mit den Maßnahmen nach Absatz 1 und 2 zum Teil kompensiert werden (entspricht Maßnahme 12 A des Umweltberichts). Das verbleibende

Ausgleichsdefizit wird extern behoben; dazu dienen die externen Maßnahmen 16E und 17E gemäß Umweltbericht.

Im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt die biotopbezogene Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Häufig lassen sich durch eine Maßnahme gleichzeitig die Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter multifunktional kompensieren. So verhält es sich auch bei den Baumpflanzungen; diese dienen auch den Schutzgütern Pflanzen und Tiere.

Die Qualitätsvorgaben für die Baumpflanzungen ergeben sich aus den festgesetzten Pflanzlisten 1 und 2. Die festgesetzte Pflanzlisten enthalten Arten, die standortgeeignet und gebietsheimischer Herkunft sind.

Durch städtebaulichen Vertrag wird für die festgesetzten Baumpflanzungen vereinbart, dass:

- die Pflanzungen entsprechend DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ fachgerecht vorzunehmen sind,
- die Bäume standsicher mit einem Dreibock auszustatten sind und
- die Pflanzscheiben zu mulchen sind.

Die Anpflanzungen sind zudem durch eine 1-jährige Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 und eine 3-jährigen Entwicklungspflege gem. DIN 18919 abzusichern.

Absatz 3:

Absatz 3 stellt klar, dass die Baumpflanzungen als Ersatzpflanzung nach Baumschutzsatzung anzurechnen sind. Eine doppelte Pflanzpflicht soll vermieden werden.

Aus dem Lageplan des privaten Vorhabenträgers ergibt sich, dass im Baugebiet zwei Bäume erhalten werden können. Diese sind daher nicht in die Eingriffs-Bilanz des Umweltberichts eingeflossen und dementsprechend nicht in den Pflanzvorgaben nach Absatz 1 und 2 enthalten. Sollten diese beiden Bäume bei Umsetzung der Planung doch verloren gehen, so stellt die Baumschutzsatzung der Stadt Zehdenick sicher, dass auch für diese Ersatz geleistet werden muss.

Absatz 4:

Die Kompensationsmaßnahme 11G/A sieht zur Kompensation der Verluste von geringwertigen Biotopen bei Planumsetzung niedrige Gehölzpflanzung mit einem Gesamtflächenumfang von mindestens von 2.585 m² vor. Innerhalb der Anpflanzflächen M1 bis M3 und zwischen den zu pflanzenden Laubbäumen auf der Stellplatzanlage sind niedrige Gehölzpflanzung vorzusehen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Nachweis der gebietsheimischen Herkunft ist sicherzustellen. Es sind vier Pflanzen pro Quadratmeter zu setzen, die Mindestqualität beträgt: Topfgröße der Pflanze 1,5 Liter, Höhe der Pflanze (ohne Topfhöhe) mindestens 40-60 cm. Die Anpflanzungen sind durch vertragliche Bindung von einer 1-jährigen Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und einer 3-jährigen Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 abzusichern.

Auch die Pflanzung niedriger Gehölze kommt dem Schutzgut Tiere und Pflanzen zugute.

Zu Absatz 5:

Für sämtliche festgesetzte Pflanzmaßnahmen gilt, dass die Bepflanzungen langfristig zu erhalten sind. Kommt es zu einem Abgang, muss nachgepflanzt werden. Die dauerhafte Erhaltung und das Nachpflanzen der Bepflanzungen bei Abgang dienen der dauerhaften Verbesserung des lokalen Naturhaushaltes durch Sauerstoffproduktion, Verdunstungskühlung, Staubbindung und als Habitate für Tierarten.

Die Regelung in Absatz 5 dient der Klarheit für die Planumsetzung. Mit dem Begriff „Anpflanzen“ ist grundsätzlich bereits die Pflicht verbunden, die betreffenden Bäume, Gehölze oder sonstigen Bepflanzung mit zumutbarem Aufwand zu pflegen und nicht „vertrocknen“ zu lassen. Ggf. ist auch eine Nachpflanzung vorzunehmen, falls die Erstbepflanzung durch natürlichen Abgang „eingehen“ oder durch Unwetter, Vandalismus oder andere Ereignisse zerstört sein sollte (vgl. BVerwG 8.10.2014 – 4 C 30/13 – BauR 2015, 450 = NVwZ 2015, 159 = ZfBR 2015, 158). Die ausdrückliche Regelung in Absatz 5 erfolgt im Sinne der Leserfreundlichkeit und zur Vermeidung von Missverständnissen im langfristigen Planvollzug.

Pflanzliste 1 - Bäume großkronig	
Qualitätsvorgabe: gebietsheimische Herkunft, Hochstamm mit Drahtballen, 3x verpflanzt, Stammumfang gemessen in 1,30 m Höhe: mindestens 16 bis 18 cm	
Art wissenschaftlich	Art deutsch
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Quercus petraea</i>	Trauben – Eiche
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke

Pflanzliste 2 - Bäume kleinkronig	
Qualitätsvorgabe: gebietsheimische Herkunft, Hochstamm mit Drahtballen, 3x verpflanzt, Stammumfang gemessen in 1,30 m Höhe: mindestens 16 bis 18 cm	
Art wissenschaftlich	Art deutsch
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Malus spec</i>	Zierapfel

Pflanzliste 3 – niedrige Gehölzpflanzung	
Qualitätsvorgabe: gebietsheimische Herkunft, Topfgröße 1,5 Liter, Höhe der Pflanze (ohne Topfhöhe) mindestens 40-60 cm	
Art wissenschaftlich	Art deutsch

<i>Cotoneaster dammeri radicans</i>	<i>Immergrüne Teppich-Zwergmispel</i>
<i>Cotoneaster praecox</i>	<i>Felsenmispel</i>
<i>Lonicera nitida</i>	<i>Heckenmyrthe</i>
<i>Euonymus fortunei radicans</i>	<i>Immergrüne Kriechspindel</i>
<i>Vinca minor</i>	<i>Kleines Immergrün</i>
<i>Spiraea japonica</i>	<i>Zwergspiere</i>
<i>Rosa 'The Fairy'</i>	<i>Bodendecker-Rose „The Fairy“</i>
<i>Rosa 'Sommerwind'</i>	<i>Bodendecker-Rose „Sommerwind“</i>
<i>Rosa 'Pink Roadrunner'</i>	<i>Bodendecker-Rose „Pink Roadrunner“</i>

Begründung:

Die Festsetzung der Pflanzlisten stellt die erforderlichen Qualitäten der grünordnerischen Maßnahmen sicher und trägt zur Bestimmtheit der Festsetzung TF 5 bei.

TF 6 Anbringen von Nistkästen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „M1“ und „M2“ sind vor dem erstmaligen Beginn baulicher Maßnahmen mindestens acht Nistkästen für die in Höhlen brütenden Vogelarten Blaumeise und Kohlmeise an aufzustellenden Pfosten anzubringen. Die Pfosten sind mit einem Abstand von mindestens 5 m zueinander anzuordnen. Es sind vier Kästen mit einer Einflugöffnung von 28 mm und vier Kästen mit einer Einflugöffnung von 35 mm vorzusehen. Die Einflugöffnungen sind nach Osten bzw. Südosten auszurichten. Die Nistkästen sind in mindestens 2,5 Meter Höhe über dem Erdboden anzubringen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Im Zuge der faunistischen Kartierungen wurden innerhalb des Plangebiets vier dauerhaft geschützte Nistplätze von nicht gefährdeten Arten (Kohlmeise, Blaumeise) kartiert. Zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzrechts sieht der Umweltbericht / der Artenschutzfachbeitrag die Maßnahme 10 V-CEF vor. Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gibt vor, dass pro gefundenem Quartier zwei Nistkästen vor dem erstmaligen Beginn baulicher Maßnahmen installiert werden müssen. Da innerhalb des Baugebiets bauzeitlich nahezu sämtliche Bäume verloren gehen, müssen die Nistkästen an mindestens 3 m langen Pfosten, Höhe des Nistkastens mind. 2,5 m, als temporäre Installation erfolgen.

Die Maßnahmebeschreibung sieht Standorte, Mindestabstände und Vorgaben für die Eigenschaften der Kästen vor. Die Nistkästen sollen so angebracht werden, dass sie vor Fressfeinden gesichert sind und den Anflug ermöglichen; diese Vorgaben werden festgesetzt.

Nach Etablierung der Baumpflanzungen gem. TF 5 innerhalb der Flächen M1 und M2 sind die Kästen nach 10 Jahren in den Baumbestand zu installieren. Das Umhängen der Kästen ist durch städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren und als Auflage in der Baugenehmigung vorzusehen. Diese organisatorischen Maßnahmen können nicht festgesetzt werden. In der Festsetzung wird lediglich bewußt auf die Festsetzung der dauerhaften Erhaltungsbindung verzichtet, um das Umhängen zu ermöglichen.

8.7 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Die Lage des Plangebiets am Ortseingang, unmittelbar an der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße und in Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen und Wohnen, erfordert gestalterische Vorgaben für zulässige Werbeanlagen.

TF 7 Werbeanlagen

Im Sondergebiet dürfen freistehende Werbeanlagen eine bauliche Höhe von 61,0 m über NHN im System des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN 2016) nicht überschreiten. Werbeanlagen an baulichen Anlagen, die die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage überragen, sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Begründung:

Werbeanlagen können die Ansicht baulicher Objekte stark verändern und beeinträchtigen. Sie werden oftmals nachträglich angebracht und werden daher als Fremdkörper wahrgenommen. Auf der anderen Seite gibt es ein legitimes Bedürfnis der Gewerbetreibenden, für ihre Produkte und Dienstleistungen zu werben. Um einen geeigneten Kompromiss zu finden, müssen sich die Werbeanlagen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet unterordnen. Um die zurückhaltende Wirkung zu betonen, dürfen freistehende Werbeanlagen eine bauliche Höhe von 61,0 m über NHN nicht überschreiten. Satz 2 der Festsetzung bezieht sich auf Werbeanlagen an baulichen Anlagen. Diese dürfen die Höhe des jeweiligen Gebäudes nicht überragen.

Die Festsetzung dient der Sicherstellung einer harmonischen Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung. Zudem soll deren Dominanz und baugestalterische negative Wirkung im Plangebiet vermieden werden.

TF 8 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer Werbeanlagen anders als in TF 7 vorgeschrieben errichtet.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BbgBO)

Begründung:

Für den Fall, dass Bauherren der Örtlichen Bauvorschrift zu TF 7 zuwiderhandeln, soll eine Ahndung dieses Handelns möglich sein. Hierzu ist es gemäß § 85 Abs. 1 BbgBO erforderlich, dass die örtliche Bauvorschrift für den Tatbestand auf die Bußgeldvorschrift – nämlich § 85 BbgBO selbst – hinweist. Dieser Hinweis erfolgt mit dieser Festsetzung als Teil der örtlichen Bauvorschrift.

8.8 Hinweise ohne Normcharakter

Hinweis 1: Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff., und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.

Begründung:

Durch die Aufnahme dieses Hinweises soll auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden. Anliegen ist es, Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden.

Im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags zum vorliegenden Planvorhaben wurde nachgewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Realisierung des Bebauungsplans nicht unüberwindbar entgegenstehen. Die Planung ist bei Umsetzung der im Artenschutzfachbeitrag benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollzugsfähig. Einzelheiten ergeben sich aus dem Artenschutzfachbeitrag²⁴ sowie aus dem Umweltbericht²⁵, der als gesonderter Bericht zur Begründung vorliegt. Die Maßnahmen sind in der nachstehenden tabellarischen Übersicht aufgeführt.

Mit den in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Maßnahmen sollen Beeinträchtigungen von Tieren der streng geschützten Arten so weit wie möglich vermieden werden; Einzelheiten zu den Maßnahmen ergeben sich aus dem Artenschutzfachbeitrag und aus dem Umweltbericht. Durch städtebaulichen Vertrag werden die Maßnahmen zwischen der Stadt Zehdenick und dem Vorhabenträger abgesichert. Allein das Aufhängen von Nistkästen gemäß Maßnahmen 10 V-CEF wird auch im B-Plan festgesetzt.

²⁴ Fachbeitrag Artenschutz, Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“, Daber & Kriege GmbH, Stand: 08.03.2024.

²⁵ Umweltbericht, Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ Umweltbericht mit integriertem Eingriffsgutachten, Daber & Kriege GmbH, Stand: 12.03.2024.

Maßnahmen		Begünstigtes Schutzgut	Fläche/ Menge	Zeitpunkt
1 V	Einzelbaumschutz	B	4 Stk.	Vor Durchführung der Bauarbeiten
2 V	Beschränkung von Baustellenzufahrten, Lagerplätzen und BE-Flächen	Bo, (W), B, T	gesamter Geltungsbereich	Im Zuge der Baudurchführung
3 V	Bodenschutz	Bo	gesamter Geltungsbereich	Im Zuge der Baudurchführung
4 V	Grundwasserschutz	W	gesamter Geltungsbereich	Im Zuge der Baudurchführung
5 V	Rekultivierung bauzeitlich beanspruchter Flächen	B	gesamter Geltungsbereich	Im Zuge der Baudurchführung
6.1 V	Emissionsmindernde Maßnahmen	M	gesamter Geltungsbereich	Im Zuge der Baudurchführung
6.2 V _{ASB}	Artenschutzrechtl. Emissionsmaßnahmen	T	gesamter Geltungsbereich	Im Zuge der Baudurchführung
7 V _{ASB}	Bauzeitenregelung für Brutvögel	T	gesamter Geltungsbereich	vor Durchführung der Bauarbeiten / Im Zuge der Baudurchführung
8 V _{ASB}	Reptilienschutzzaun – bauzeitlich -	T	nördliche und westliche Geltungsbereichsgrenze	vor Durchführung der Bauarbeiten / Im Zuge der Baudurchführung
9 V _{ASB}	Vergrümmungsmahd und Schwarzbrache	T	nördliche und westliche Geltungsbereichsgrenze	vor Durchführung der Bauarbeiten
10 V _{CEF}	Nistkästen	T	außerhalb des Geltungsbereiches	vor Durchführung der Bauarbeiten

Bo	Boden	L	Landschaftsbild / Erholung	K	Klima / Luft
W	Wasser	T	Tiere	B	Biotope
M	Mensch	n.q.	nicht quantifizierbar		

Abbildung 9: Zusammenfassende Übersicht der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

Quelle: Umweltbericht zum B-Plan, Daber & Kriege GmbH, Stand 12.03.2024

Bei der Baufeldfreimachung und der Rodung/Fällung von Gehölzen kann es zur Tötung von Brutvögeln kommen, wenn dies während der Brutzeit erfolgt. Dies erfüllt den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Daher ist als Vermeidungsmaßnahme gemäß 7 V-ASB gesehen, dass die Baufeldfreimachung und die Rodung bzw. Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfinden, d.h. außerhalb des Zeitraums von Brutzeiten vom 01.03.-30.09. eines Jahres.

Wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ist eine alternative Bauzeitenregelung möglich. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn im Jahr der Vorhabenrealisierung im zu betrachtenden Gebiet keine durch die Maßnahmen betroffenen Brutvögel nachweisbar sind oder durch ein spezifisches Management (angepasste Bauablaufplanung) Beeinträchtigungen von Brutvögeln und Fledermäuse ausgeschlossen werden können. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

Hinweis 2: Baumschutzsatzung

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Zehdenick (Baumschutzsatzung) vom 08.12.2011 (in Kraft getreten am 21.01.2012). Im Vorfeld von Baumfällungen, ist zu klären, ob die beabsichtigte Fällung genehmigungs- und ausgleichspflichtig ist.

Begründung:

Es wird auf die geltende Baumschutzsatzung hingewiesen. Der Hinweis richtet sich an den Vorhabenträger, um einem Verstoß der Genehmigungs- und Ausgleichspflicht vorzubeugen. Zudem wird auf die geltenden Schutzmaßnahmen der zu erhaltenden Vegetation hingewiesen.

Hinweis 3: Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

Begründung:

Die Stadt schließt mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags ist Voraussetzung für den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum vorliegenden Planwerk. Im Vertrag sollen insbesondere geregelt werden:

- Regelungen zur Erschließung, insbesondere Nachweise zur Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen,
- Regelungen zur Behandlung des Niederschlagswassers,
- ergänzende Regelungen zum Bauvorhaben im Plangebiet, die aus stadtpolitischen Gründen erforderlich sind,
- Sicherung der internen und externen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen,
- Sicherung artenschutzrechtlicher Maßnahmen gemäß Artenschutzfachbeitrag,
- ökologische Baubegleitung und Monitoring,
- Kostentragung.

Hinweis 4: Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3/92 „An der Falkenthaler Chaussee gegenüber der Straße des Friedens“

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3/92 „An der Falkenthaler Chaussee gegenüber der Straße des Friedens“ (in Kraft getreten am 21.01.1994) überlagert.

Begründung:

Der vorliegende B-Plan „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ überlagert den rechtsverbindlichen VE-Plan Nr. 3/92 „An der Falkenthaler Chaussee gegenüber der Straße des Friedens“ (in Kraft getreten am 21.01.1994). Mit Inkrafttreten des B-Plans „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ gelten dessen Festsetzungen für den Überlagerungsbereich. Darauf soll hingewiesen werden.

9. Planungsalternativen

Im Rahmen der Abwägung der Bauleitplanung nach § 2 Abs. 3 BauGB bedarf es u.a. auch einer Prüfung von Alternativen. Die Aufgliederung der Bauleitplanung auf mehrere Planstufen hat dabei Auswirkungen auf den Inhalt und den Umfang der Alternativenprüfung auf der jeweiligen Planungsebene.

Der vorliegende Bebauungsplan muss daher die Vorgaben der Flächennutzungsplanung und städtebaulicher Entwicklungskonzepte bei der Abwägung von Standortalternativen als Vorgaben berücksichtigen.

Aus der Standortalternativenprüfung der parallelen Flächennutzungsplanänderung ergibt sich:

- Die vorliegende Planung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Qualifizierung der ansässigen Nahversorgungsangebote am etablierten und konzeptionell akzeptierten Standort Falkenthaler Chaussee 57 schaffen. Damit ist der Standort als Ausgangspunkt der Alternativenprüfung vorgegeben.
- Der private Flächeneigentümer möchte keine anderweitige Nutzung auf seinen bereits bebauten Grundstücken ansiedeln. Die Erweiterung des Nahversorgungsstandortes ist nur auf den südlich angrenzenden Ackerflächen umsetzbar. Die nördlich angrenzenden, bereits gewerblich genutzten Flächen stehen nicht zur Verfügung.
- Ein alternativer Standort, der im Sinne der gesamtstädtischen Entwicklung besser für die in Rede stehenden Nahversorgungsangebote geeignet wäre und zur Verfügung steht, drängt sich nicht auf. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass das fußläufige Einzugsgebiet des etablierten und durch Konzept gebilligten Standortes nicht alle Wohnbauflächen in der südlichen Kernstadt erfasst.
- Der Standort der Falkenthaler Chaussee 57 galt nach dem Einzelhandelskonzept (EHK) 2005 als Nebenzentrum. Auch in der Fortschreibung des Konzeptes 2006 erfolgte eine Auseinandersetzung mit den Einzelhandelsangeboten an der Falkenthaler Chaussee 57. Der Standort wurde neben dem Bereich der Altstadt (Hauptzentrum) und dem Einzelhandelsstandort an der Grünstraße als Ergänzungsstandort definiert. Eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich erfolgt nicht, da keine den Einzelhandel ergänzenden Angebote vorhanden waren bzw. sind. Nach den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzepts sollen die bestehenden Einzelhandelsstrukturen geschützt werden; eine Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote außerhalb der bestehenden Struktur soll restriktiv behandelt bzw. ausgeschlossen werden.
- Auch das INSEK FGZ 2015 hat Einzelhandelsbereiche definiert. Demnach geht bereits aus dem INSEK FGZ 2015 hervor, dass die vorliegende Planungsabsicht grundsätzlich den städtischen Zielen entspricht. Der Standort an der Falkenthaler Chaussee ist einer der dargestellten Bereiche und der einzige in der südlichen Kernstadt.
- Die aktuelle Fortschreibung des städtischen Einzelhandelskonzepts bestätigt, dass an der grundsätzlichen Zentrenstruktur – so wie sie auch im INSEK verankert ist – festgehalten wird. Dem Nahversorgungsstandort an der Falkenthaler Chaussee werden städtebaulich vertretbare Entwicklungsspielräume zugestanden.

Nach Prüfung der Standortalternativen und der daraus resultierenden Bestätigung des vorliegenden Planstandortes für die Qualifizierung des ansässigen Nahversorgungsangebots an der Falkenthaler Chaussee gilt es zu prüfen, welche Festsetzungsalternativen für das Plangebiet selbst bestehen.

Grundsätzlich gilt: Die Erweiterung der beiden Märkte am Standort Falkenthaler Chaussee stellt den geringsten Flächeneingriff dar. Für die Erweiterung wird lediglich eine Teilfläche des Flurstück 193, welches im Zeitpunkt der Planaufstellung als Ackerfläche genutzt wurde, durch das Vorhaben beansprucht. Die einbezogene Teilfläche dient in der Hauptsache als Fläche zum Anpflanzen und damit zur Umsetzung von Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen. Das Flurstück wird mit Baumpflanzungen und niedrigen Gehölzpflanzungen begrünt. Dementsprechend ist eine landwirtschaftliche Nutzung der Teilfläche zwar nicht mehr möglich, die Fläche wird jedoch auch nur begrenzt versiegelt. Das stellt die festgesetzte Grundfläche GR 350 m² sicher. Das Flurstück 193 wird zudem nur in einem begrenzten Umfang (ca. 1.547 m²) in das Plangebiet einbezogen, um eine baugebietsbezogene maximale Gesamt-GRZ von 0,8 nicht zu überschreiten. Im Umfeld ist weiterhin landwirtschaftliche Nutzung möglich.

Der Bebauungsplan lässt allein Nutzungen zu, die zur Erfüllung der Funktion eines qualifizierten Nahversorgungsstandortes erforderlich sind. Die bestehende Zentrenstruktur wird berücksichtigt. Die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO ist hierfür besser geeignet als die Festsetzung eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO.

Die am Standort planungsrechtlich eröffneten Verlaufsflächenangebote wurden im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und deren mögliche städtebaulichen Folgen bewertet. Auch wenn im Gutachten zum Teil Umsatzumverteilungsquoten von 10% bis 11 % ermittelt wurden, sind städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Zehdenick in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten. Gleiches gilt auch für die prognostizierten städtebaulichen Auswirkungen auf den ZVB Altstadt Zehdenick in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten. Demnach bedarf keiner weitergehenden Begrenzung der Verkaufsflächen; die eröffneten Verkaufsflächen sind stadtverträglich. Die Festsetzungen zur Anordnung der Gebäude und der Nebenanlagen greift die Bestandssituation auf. Das Abrücken der Marktgebäude von der östlich gelegenen Wohnbebauung ist zudem aus Immissionsschutzgründen sinnvoll.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Planvorhaben des Vorhabenträgers. Darüber hinaus gehende relevante Spielräume werden nicht eröffnet. Ein geringeres Nutzungsmaß hingegen stünde der Qualifizierungsabsicht entgegen und ist nicht erforderlich, da die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eingehalten werden.

Die Gestaltung der Freiflächenanlagen soll an den Standort angepasst und zugleich hochwertig sein. Daher erfolgen Vorgaben zur Begrünung und Bepflanzung einschließlich der Qualitätsvorgaben.

Hinweis: Die vorgegebenen Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage und auch entlang der südlichen Plangebietsgrenze können nach Lage der Dinge jedoch einer Überdachung der Stellplätze mit Solarmodulen entgegenstehen, da sie zu einer Verschattung führen. Eine Verschattung und Bepflanzung der Stellplätze mit Bäumen ist aus kleinklimatischen Gründen jedoch gewünscht. Zudem ist eine ebenerdige Bepflanzung optisch wirksamer und auch besser für Nutzer in der Fläche als eine Dachbegrünung. Um nun aber der Solar-Pflicht nach BbgBO nachzukommen, gestattet der Plangeber eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für PV-Anlagen. Solaranlagen sollten besser auf dem Dach der Gebäude installiert werden, Begrünung soll hingegen auf der Fußgängerebene stattfinden.

Hinsichtlich der festgesetzten Verkehrsflächen bestehen keine Planungsalternativen: Die anliegende öffentliche Verkehrsfläche wird bis zur Straßenmitte einbezogen, um die Grenze zwischen privatem Baugebiet und öffentlicher Straßenverkehrsfläche abzubilden. Die Ausdehnung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche berücksichtigt die Entwurfsplanung des laufenden Planfeststellungsverfahrens. Der geplante Geh- und Radweg sowie die Mittelinsel können innerhalb des Grundstücks der öffentlichen Straßenverkehrsfläche realisiert werden. Dem Landesbetrieb Straßenwesen (LS) ist bekannt, dass die Lage und Breite der beiden Grundstücksfahrten in der Ausführungsplanung der Planfeststellungsunterlagen angepasst werden müssen, um dem privaten Planvorhaben zu entsprechen. Die Lage und Breite der im B-Plan festgesetzten Zufahrten weicht von den Planentwürfen 2021 des LS ab. Der Vorhabenträger hat den LS mit E-Mail vom 23.03.2022 um Anpassung gebeten. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung trug der LS keine Einwände gegen die im B-Plan festgesetzten Zufahrtsbereiche vor, die dem privaten Vorhabenplan entsprechen.

Die Gestaltungsvorgaben können sich aufgrund der räumlichen Situation und den beabsichtigten Gebäudetypen der beiden Anbieter auf die Regelungen für Werbeanlagen beschränken.

D. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, KOSTEN

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen, städtebauliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Nahversorgungsstandortes im Süden der Stadt Zehdenick geschaffen werden. Die ansässigen Angebote können im Ergebnis langfristig gehalten werden.

Aus der vorliegenden Auswirkungsanalyse²⁶ ergibt sich, dass trotz rechnerisch ermittelter Umsatzumverteilungsquoten von max. 10 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB Altstadt Zehdenick (ansässiger Lebensmitteldiscounter) und bis max. 11 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Zehdenick (Lebensmittelmärkte außerhalb der ZVB) keine städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden können. Die von den Gutachtern vorgenommene städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wird vom Plangeber bestätigt. Die gutachterlich ermittelten Umsatzumverteilungsquoten für zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden, die im Einzugsgebiet liegen, betragen nur etwa 1% bis 2 %. Demnach können auch für Nachbargemeinden städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden. Damit ist auch belegt, dass durch die Erweiterung der Baurechte gegenüber dem bereits bestehenden Planrecht keine städtebaulich nachteiligen Auswirkungen ausgehen können.

²⁶ Stadt + Handel GmbH: Verträglichkeitsanalyse für die geplanten Erweiterungen der Betriebe REWE und Aldi Nord, Falkenthaler Chaussee 57 in Zehdenick, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Gutachten, Stand 01/2024.

Durch die Umsetzung des Vorhabens kann die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung auf der einbezogenen Teilfläche mit ca. 1.547 m² nicht mehr ausgeübt werden. Die angrenzenden Ackerflächen können jedoch weiterhin bewirtschaftet werden.

10.2 Auswirkung auf Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung

Der vorliegende B-Plan verfolgt das städtebauliche Ziel, die ansässigen Nahversorgungsangebote zu qualifizieren und an aktuelle Marktstandards anzupassen. Dies steht in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Nahversorgungskonzeptes (parallel in Aufstellung). Mit der Errichtung von großflächigen Lebensmittelmärkten sind positive Auswirkungen auf die Arbeitsplatzentwicklung zu erwarten. Arbeitsplätze werden in der Bau- und in der Betriebsphase geschaffen.

Das Gutachten der Auswirkungsanalyse hat ergeben, dass das Planvorhaben als konform zu einer städtebaulich verträglichen Entwicklung zu bewerten ist. Beeinträchtigungen der Zentren- und Nahversorgungsstruktur im Einzugsgebiet sind nicht zu erwarten. Das Planvorhaben ist kongruent zu den maßgeblichen Zielen des LEP HR 2019. Insgesamt ist zu erwarten, dass sich das Vorhaben positiv auf die Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung auswirkt.

10.3 Auswirkung auf die Bevölkerung

Im Plangebiet wird keine Wohnnutzung eröffnet. Daher lassen sich keine direkten Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung ableiten. Allerdings verbessert sich durch die Erweiterung und Qualifizierung des Nahversorgungsstandortes insbesondere für die Bevölkerung im Süden von Zehdenick die Nahversorgungssituation. Das führt zu einer erhöhten Attraktivität der Stadt als Wohnstandort.

10.4 Auswirkung auf den Verkehr

Geplant ist, das Plangebiet auch zukünftig über zwei kombinierte Ein- und Ausfahrtsbereiche von der Falkenthaler Chaussee zu erschließen. Die beiden festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche wurden mit dem Landesbetrieb Straßenwesen (LS) abgestimmt. Der im Kapitel 7 abgebildete Lageplan zeigt die Lage der beiden Zufahrten, die durch den Bebauungsplan verbindlich fixiert werden.

Um eine sichere Erreichbarkeit des Plangebiets auch für Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen, werden beidseitig der Falkenthaler Chaussee kombinierte Geh- und Radwege vorgesehen sowie zwischen den beiden Zufahrtsbereichen auf der Falkenthaler Chaussee eine Querungshilfe in Form einer Mittelinsel entstehen. Die Querungshilfe und die Geh- und Radwege werden im Rahmen der Umsetzung des Planfeststellungsverfahrens errichtet²⁷. Das Baukonzept des

²⁷ Die im B-Plan festgesetzten Baugebiets- und Verkehrsflächen stehen der Straßenplanung des Landesbetriebs grundsätzlich nicht entgegen. Der geplante Geh- und Radweg sowie die Mittelinsel können innerhalb des Grundstücks der öffentlichen Straßenverkehrsfläche realisiert werden. Sollten Randbereiche der privaten Grundstücksflächen für Straßenbestandteile (ggf. Entwässerungsflächen) benötigt werden, so kann dies im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens geklärt werden. Die Planfeststellung würde – soweit erforderlich - die B-Planfestsetzung ändern. Eine Anpassung der B-Planzeichnung in der Entwurfsfassung ist nicht möglich und auch nicht erforderlich. Es liegt keine Ausführungsplanung für das Planfeststellungsverfahren vor, die eine geeignete Grundlage darstellen würde. Zudem hat der Landesbetrieb selbst keine Anpassung gefordert

Vorhabenträgers sieht auf Höhe der Querungshilfe einen Weg vor, der die Fußgänger von der Mittelinsel über die innergebietlichen Stellplatz- und Erschließungsflächen sicher zu den Markteingängen geleitet. Innergebietlich werden innerhalb der drei grünen Mittelinseln, die um die Stellplätze angeordnet werden, ebenfalls Fußwege errichtet, die ein sicheres Erreichen der Märkte ermöglichen (vgl. Lageplan im Kapitel 7).

Mit der Erweiterung von zwei großflächigen Lebensmittelmärkten kommt es zu einer Zunahme des Verkehrs im Plangebiet und auf der anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche Falkenthaler Chaussee. Das Verkehrsaufkommen, welches sich durch die Einzelhandelsnutzungen im Bestand und bei Planumsetzung ergibt, wurde vom Lärmgutachter anhand der Verkaufsflächenzahl mit 0,1 Bewegungen pro m² und Stunde gemäß der Bayrischen Parkplatzlärmstudie ermittelt und mit den Kassenzahlen im Bestand abgeglichen:

- a) Für die Bestandsmärkte mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.200 m² werden 220 Pkw-Bewegungen pro Stunde und 3.520 Pkw-Bewegungen pro Tag angenommen. Allerdings gibt es gemäß der Kassenzahlen im Bestand aktuell insgesamt nur 1.700 Kunden pro Tag, demnach 3.400 Kundenwege. Unter Berücksichtigung von Minderungseffekten, wie nicht jeder Kunde kommt mit dem Pkw, mehrere Kunden sitzen im selben PKW oder Kunden verrichten ihre Einkäufe in beiden Märkten, werden 2.500 Pkw-Bewegungen pro Tag angesetzt.
- b) Für die geplante Erweiterung des Vorhabens wird im Sinne einer absoluten worst-case-Betrachtung davon ausgegangen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen proportional zur Verkaufsfläche ansteigt. Da die Verkaufsfläche von ca. 2.200 m² im Bestand auf ca. 3.100 m² nach Umsetzung des Vorhabens erweitert werden soll und dies einem Zuwachs von 40 % entspricht, ergeben sich im Planfall ca. 3.500 Pkw-Bewegungen pro Tag. Hinzu kommen ca. 16 Lkw-Bewegungen tags und maximal zwei pro voller Nachtstunde.

Unter der Annahme, dass sich die zusätzlichen Verkehre analog zu den bestehenden Pkw-Bewegungen im Straßennetz verteilen, wird folgende Verkehrsverteilung über die beiden Zufahrtsbereiche zum Plangebiet angenommen:

- 73 % von der oder auf die Falkenthaler Chaussee Nord
- 7 % von der oder auf die Falkenthaler Chaussee Süd
- 20 % von der oder auf die Straße des Friedens

Demnach kann geschlussfolgert werden, dass der Großteil der Kunden von stadteinwärts kommt und stadteinwärts abfährt.

Die nachstehende Grafik zeigt die Verkehrsmengen und deren Verteilung nach Planumsetzung.

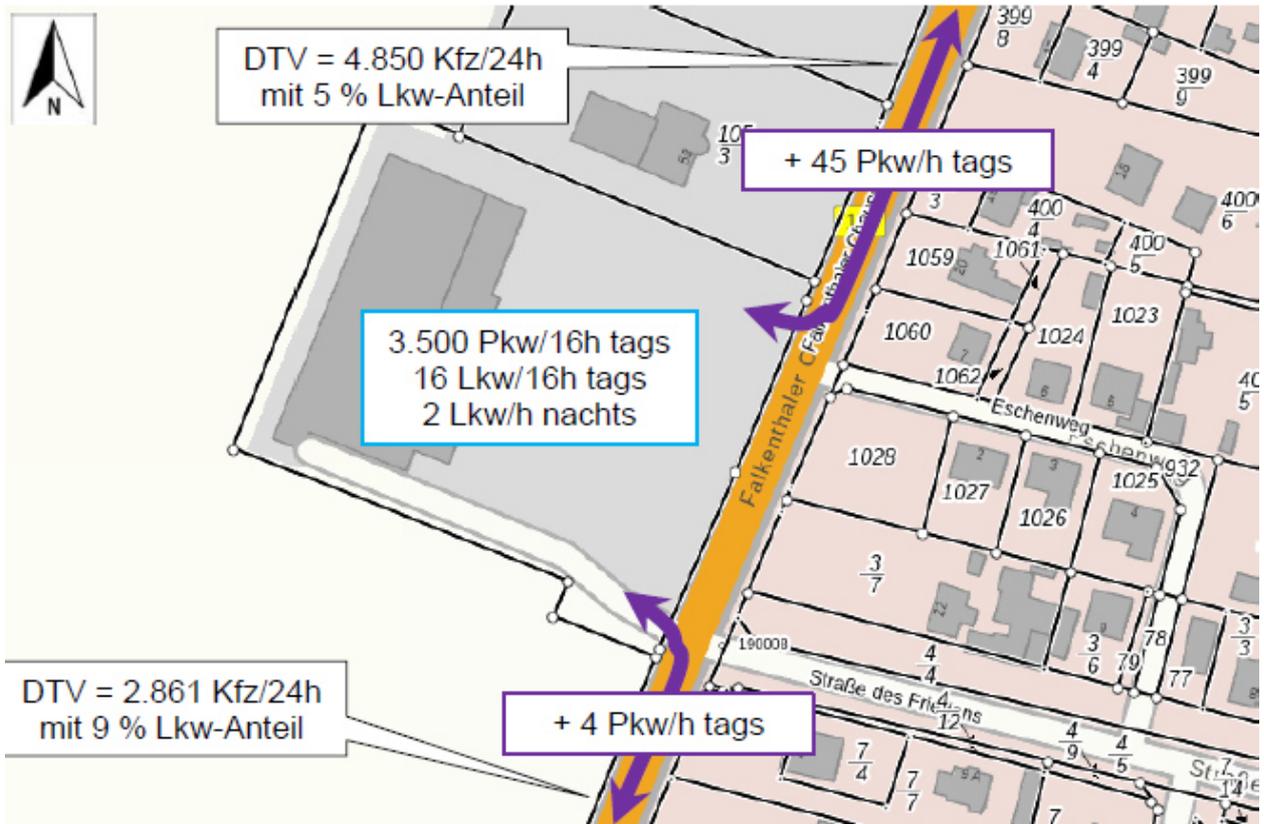


Abbildung 10: Verkehrsmengen und deren Verteilung einschließlich Zuwachs je Stunde nach Planumsetzung

Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 31. Januar 2024.

Der Landesbetrieb Straßenwesen hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen keine Bedenken zur Planung geäußert. Auch der Plangeber geht davon aus, dass die vorhabeninduzierte Verkehrszunahme vom öffentlichen Straßennetz bewältigt werden kann.

10.5 Auswirkung auf die Lärmentwicklung

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können durch die Emissionen ausgehender Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht und ähnliche Erscheinungen hervorgerufen werden. Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2023.

Das Landesamt für Umwelt, Abteilung Immissionsschutz hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, dass allein die Auswirkungen des Vorhabens infolge der Geräuschemissionen auf die schutzbedürftige Wohnbebauung östlich der B 109 relevant sind. Im Ergebnis der Prüfung kommt die Behörde selbst zu dem Ergebnis, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zur

Aufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken bestehen. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren kann 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 und beauftragt werden.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung wurde daher das Ingenieurbüro GENEST²⁸ mit einer schalltechnischen Untersuchung für das Planvorhaben beauftragt, mit deren Hilfe die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche und der Anlagenlärm ermittelt wurden. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu den folgenden Ergebnissen:

- 1.) Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm können eingehalten werden. Es sind allein Auflagen zu bestimmten Details des Betriebskonzepts in der Baugenehmigung erforderlich.
- 2.) Die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche im Umfeld werden durch das Vorhaben nur tags beeinflusst. Dabei kommt es zu einer Erhöhung um maximal 0,6 dB. Die Beurteilungspegel liegen bei max. 60 dB(A).

Damit ist für die Stadt Zehdenick als Plangeber geklärt, dass die Planung vollzugsfähig ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt, sodass die Planung abwägungsgerecht ist.

Folgende Einzelheiten ergeben sich zu den verschiedenen Lärmarten:

Verkehrslärm

In der Vorher-Nachher Betrachtung der Verkehrsgeräusche zeigt sich, dass der Beurteilungspegel die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70dB(A) tags und 60dB(A) nachts nicht übersteigt. Die Beurteilungspegel steigen tags um maximal 0,6 dB an und liegen überwiegend zwischen den Orientierungswerten der DIN 18005-01 für allgemeinen Wohngebiete von 55 dB(A) und denen für Mischgebiete von 60 dB(A). Die Zunahme der Beurteilungspegel um maximal 0,6 dB sind für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar.

Tabelle 1: Beurteilung durch Verkehrsgeräusche

Immissionsort		L _{IT} in dB(A)		
Nr.	Adresse	Vorher	Nachher	Differenz
1	Falkenthaler Chaussee 17	59,9	60,4	0,5
2	Falkenthaler Chaussee 19	57,7	58,3	0,6
3	Falkenthaler Chaussee 20	59,6	60,2	0,6
4	Eschenweg 7	57,4	58,0	0,6
5	Eschenweg 1	57,5	57,9	0,4
6	Falkenthaler Chaussee 22	53,3	53,6	0,3
7	Falkenthaler Chaussee 23	56,5	56,7	0,2

Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 31. Januar 2024.

²⁸ Schalltechnische Untersuchung, Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 31. Januar 2024.

Anlagenlärm

Das nördlich angrenzende Kfz- Ersatzteilgeschäft sowie der Autohändler wurden in der Lärmprognose als Vorbelastung berücksichtigt und im Sinne einer worst-case Betrachtung als unbeschränktes Gewerbegebiet betrachtet.

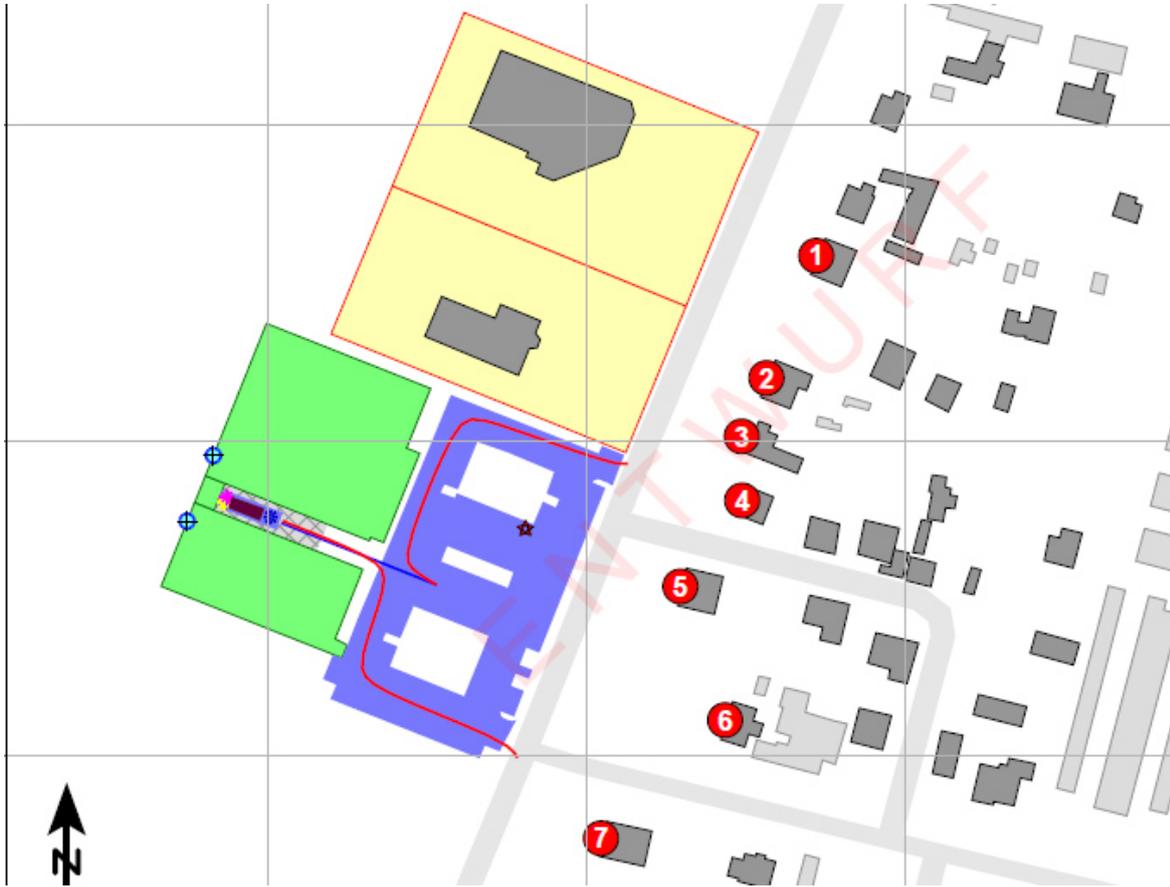


Abbildung 11: Anlage 1 zum Gutachten Schalltechnische Untersuchung – Lage Immissionsorte und Vorhaben

Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 31. Januar 2024

Die durch das Plangebiet zusätzlich generierten Lärmimmissionen können im Ergebnis als nicht wesentlich eingeschätzt werden. Die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet im Umfeld des Vorhabens können – auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung – an allen Immissionsorten eingehalten werden, wenn bestimmte Auflagen für den Betrieb erfolgen (Aufzählung nach der Tabelle). Das verdeutlicht auch die folgende tabellarische Gegenüberstellung der Lärmwerte.

Tabelle 2: Beurteilungspegel und Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm

IO	IRW _T	L _{rT}	IRW _{T,max}	L _{T,max}	IRW _N	L _{rN}	IRW _{N,max}	L _{Nmax}
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
1	55	52	85	52	40	34	60	52
2	55	52	85	54	40	36	60	54
3	55	53	85	57	40	38	60	57
4	55	53	85	57	40	39	60	58
5	55	55	85	60	40	40	60	60
6	55	52	85	57	40	39	60	56
7	55	52	85	56	40	39	60	56

Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 31. Januar 2024

Als Auflagen für den Betrieb sieht der Lärmgutachter die folgenden Maßgaben vor, um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld des Vorhabens einzuhalten; diese sind in der Genehmigung zu beauftragen:

- Öffnungszeiten zwischen 06:00-22:00 Uhr
- tags kann uneingeschränkt angeliefert werden; nachts gelten die folgenden Einschränkungen:
 - Nur eine Anlieferung je voller Nachtstunde (außer 22 - 23 Uhr),
 - Keine laufende Kühlung während des Warenumschlags,
 - Nur kleine Lkw (z. B. mit sechs Rollcontainern beladen), um die Schallereignisse beim Warenumschlag zu begrenzen.
- Verwendung lärmarmen Einkaufswagen oder asphaltierter Fahrgassen.
- Die gebäudetechnischen Außenanlagen werden an der nordwestlichen Fassade angeordnet oder der Schalleistungspegel ist zu begrenzen. Sollten die Außengeräte im Zuge der sich konkretisierenden Planung woanders aufgestellt werden oder einen höheren Schalleistungspegel aufweisen, sollte die Verträglichkeit im Baugenehmigungsverfahren überprüft werden.

Weitere Emissionen gehen vom Plangebiet nicht aus.

10.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Detaillierte Aussagen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß BauGB sind dem Umweltbericht, der als gesonderter Bericht zu dieser Begründung vorliegt, zu entnehmen. Der Umweltbericht basiert auf vorhandenen Planungen, vorhandenen Untersuchungen sowie speziell für den Bebauungsplan bzw. den Umweltbericht erstellten Gutachten und Kartierungen. Die im Umweltbericht verwendeten Grundlagen werden im jeweiligen Zusammenhang der Ausführungen zitiert.

Als fachthemenspezifisches Gutachten liegt ein Lärmgutachten vor.²⁹ Der Umweltbericht³⁰ enthält eine Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung.

Um die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe auszugleichen, werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie auf externen Flächen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen geregelt, die für die abwägungsrechte Planaufstellung und -umsetzung erforderlich sind. Über einen städtebaulichen Vertrag werden diese Maßnahmen abgesichert.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass es durch das Vorhaben bzw. durch die dauerhafte Flächeninanspruchnahme (zusätzlich zu der Versiegelung im Bestand) für das Schutzgut Boden zu einer ausgleichspflichtigen Neuversiegelung 3.774 m² kommt. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen kommt es bei Planumsetzung zum Verlust von 3.237 m² geringwertiger und 2.263 m² mittelwertiger Biotopfläche sowie zum Verlust von 70 Bäumen im Plangebiet. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung orientiert sich dabei an der Eingriffsregelung gemäß HVE. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können nur zum Teil innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Daher sind weitere Maßnahmen an anderer Stelle erforderlich. Für die Kompensation der durch den Bebauungsplan eröffneten Eingriffe sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

Maßnahmen-Nr.	Kurzbeschreibung der Maßnahme	Umfang	Zeitpunkt der Durchführung
Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs			
11 G/A	Niedrige Gehölzpflanzung innerhalb des Geltungsbereichs	2.250 m ²	im Zuge der Herstellung der Gebäudekörper
12 A	Baumpflanzungen in den Grünflächen und Nebenanlagen	34 Stück (STU 16-18)	im Zuge der Herstellung der Gebäudekörper
Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs			
13 E	Entsiegelung im Flächenpool „Streuobstwiese Bergsdorf“ Vertragliche Regelung	2.980 m ²	Vertragsabschluss mit Satzungsbeschluss
14 E	Grünlandextensivierung im Flächenpool „Schönebeck EA1“ Vertragliche Regelung	3.434 m ²	Vertragsabschluss mit Satzungsbeschluss
15 E	Gehölzpflanzungen im Flächenpool „Schönebeck EA1“ Vertragliche Regelung	4.386 m ²	Vertragsabschluss mit Satzungsbeschluss
16 E	Baumpflanzungen im Ziegeleipark Mildenberg	20 Stk (STU 16-18)	Vertragsabschluss mit Satzungsbeschluss
17 E	Heckenpflanzungen in Kremmen	800 m ²	Vertragsabschluss mit Satzungsbeschluss

Abbildung 12: Zusammenfassende Übersicht der Kompensationsmaßnahmen

Quelle: Umweltbericht zum B-Plan, Daber & Kriege GmbH, Stand 12.03.2024

²⁹ Schalltechnische Untersuchung, Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 31. Januar 2024

³⁰ Umweltbericht, Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ Umweltbericht mit integriertem Eingriffsgutachten, Daber & Kriege GmbH, Stand: 12.03.2024.

IZur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, ist die vorgezogene Vermeidungsmaßnahme zur Anbringung von Nistkästen für dauerhaft geschützte Nistplätze von nicht gefährdeten Brutvogelarten (Kohlmeise, Blaumeise) festgesetzt. Zur Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen potenziell vorkommender Zauneidechsen an den nordwestlichen Gehölzrändern des Geltungsbereiches erfolgt die Vergrämung auf den Habitatflächen (Gehölzränder und Ackerränder am Erdwall) sowie das Absammeln ggf. vorhandener Individuen in angrenzende Habitate. Die Ackerflächen innerhalb des Geltungsbereiches könnten der Feldlerche (außerhalb des Geltungsbereiches kartiert) während der Brutzeit als Nahrungshabitat dienen. Um eine Brut von Feldlerchen im Geltungsbereich zu vermeiden, wird präventiv vor Baubeginn eine Schwarzbrache auf den Ackerflächen angelegt.

Die verschiedenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sind nach Art und Umfang geeignet, die durch den Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ verbliebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu kompensieren. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können vermieden werden. Damit ist geklärt, dass der B-Plan vollzugsfähig ist.

11. Klimaschutz, Klimaanpassung, Bodenschutz

Die allgemein als „Bodenschutzklausel“ bezeichnete Regelung in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB enthält zwei Grundsätze, die jeweils durch weitere Anforderungen konkretisiert sind. Die Vorschrift fordert:

- den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und
- den schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Zudem gibt es eine Soll-Vorgabe, wonach Wald nur im notwendigen Umfang genutzt werden soll. Die Grundsätze und die Soll-Vorgabe der Bodenschutzklausel wurden bei der Entwurfserstellung beachtet und in die Abwägung eingestellt:

- Flächen, die als Wald nach LWaldG eingestuft sind, werden nicht beansprucht.
- Das Planvorhaben umfasst in der Hauptsache bereits bebaute Flächen; es handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung.
- Nur in begrenztem Umfang werden bislang unbebaute Flächen beansprucht. Diese sind jedoch bereits ackerbaulich genutzt.
- Die baulich beanspruchten Flächen sind im Hinblick auf den Bodenschutz nur von geringer Bedeutung.
- Als Vermeidungsmaßnahme führt der Umweltbericht aus, dass die Auswirkungen der Bautätigkeit (Bodenverdichtung, Verschmutzung) u. a. durch Begrenzung der Baufelder bzw. durch Sicherung von Standorten vor Befahren weitgehend zu beschränken sind. Die Baustellen sind sorgfältig von Restbaustoffe, Betriebsstoffen usw. zu entsorgen.

Anhand der vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass die von der Bodenschutzklausel geschützten Belange abwägungsgerecht in die Planungskonzeption eingeflossen sind.

Nach der „Klimaschutz- und Klimaanpassungsklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Maßnahmen, mit denen dem Klimawandel entgegengewirkt wird, sind z. B. die Verringerung des

Ausstoßes von Treibhausgasen durch Schaffung und Optimierung der Voraussetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien oder die Umsetzung eines Konzepts der „Stadt der kurzen Wege“, wodurch das Verkehrsaufkommen und damit der dadurch verursachte CO₂-Ausstoß geringgehalten wird (vgl. Begründung des Entwurfs zum BauGB-ÄndG 2011 - BT-Drs. 17/6072, S. 9). Durch die Umsetzung der Planung sind keine wesentlichen klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten; die Planung trägt den Vorgaben Rechnung: Das Planvorhaben sieht mit der festgesetzten GR eine zulässige GRZ von 0,79 vor. Dies entspricht auch den in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerten für ein Sondergebiet.

Trotz der innerstädtischen Lage und der Nähe zum Verbraucher wird durch das Vorhaben ein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Plangebiet selbst und dessen Umgebung entstehen. Durch das erzeugte Verkehrsaufkommen und die Zunahme der Versiegelung im Plangebiet als Folge der Bebauung sind lokale Veränderungen der Luftqualität und des Kleinklimas anzunehmen. Aufgrund der Flächengröße des Plangebiets und der Nähe zu Ackerflächen sind jedoch keine klimatisch bedeutsamen Veränderungen am Eingriffsort zu erwarten. Mit der Festsetzung zu Pflanzmaßnahmen im Plangebiet werden negative Auswirkungen durch die zusätzliche Versiegelung und die Entfernung von Gehölzen und Bäumen am Standort kompensiert. Die Errichtung von Solaranlagen auf den Dachflächen wird durch die Festsetzung zur zulässigen Überschreitung der Gebäudehöhe erleichtert.

12. Nachbarschutz

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung hat generell nachbarschützende Funktion, weil es zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört, die einzelnen Grundstücke einer auch im Verhältnis untereinander verträglichen Nutzung zuzuführen und zu diesem Zweck den Inhalt des Grundeigentums zu bestimmen. Durch das festgesetzte Sondergebiet wird die zulässige Nutzungsart für die Flächeneigentümer und die Nachbarn geregelt. Immissionskonflikte können ausgeschlossen werden bzw. sind im Verfahren der Baugenehmigung lösbar und zu lösen.

Über die unmittelbaren Grenzen des Plangebiets hinweg, ist die Begrenzung der im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsangebote als nachbarschützend zu werten. Indem das zulässige Warensortiment auf die Nahversorgung beschränkt und die maximal zulässige Verkaufsfläche begrenzt wird, wird nachteiligen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Zehdenick oder in benachbarten Gemeinden vorgebeugt.

Mit der Verortung der Hauptanlagen und der Ein- und Ausfahrtsbereiche zum Plangebiet können nachteilige Auswirkungen für die Nachbarschaft vermieden werden. Die Lage der Ein- und Ausfahrt berücksichtigt die Anforderungen der Verkehrssicherheit. Die umliegenden Nutzungen werden nicht nachteilig beeinträchtigt. Das belegen die eingeholten Fachgutachten.

Probleme des Nachbarschutzes sind im Ergebnis nicht erkennbar.

13. Kosten der Planung

Der Stadt Zehdenick entstehen durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans keine Kosten.

Anfallende Kosten für die Bauleitplanung und die Planumsetzung werden vom privaten Vorhabenträger, der die Qualifizierungsvorhaben am Nahversorgungsstandort umsetzt, übernommen. Das gilt sowohl für den vorliegenden B-Plan als auch für die Änderung des Flächennutzungsplans

der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57. Die Absicherung der Kostenübernahme erfolgt in einem zugehörigen städtebaulichen Vertrag.

14. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächenbilanz des Plangebiets dar:

Nutzung	Größe in m² (gerundet)	Von Hundert (gerundet)
Sondergebiet SO	13.829	94
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	898	6
Summe	14.727	100

E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG, SCHLUSSABWÄGUNG

15. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

15.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.06.2023. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde damit bis zum 31.07.2023 die Möglichkeit gegeben, zum anstehenden Bebauungsplan frühzeitig Stellung zu nehmen. Grundlage der Beteiligung bildete ein mehrseitiges Informationsblatt mit folgenden Anlagen:

- Vorentwurf des Bebauungsplans mit textlichen Festsetzungen,
- Vorentwurf der Planzeichnung der FNP-Änderung
- Biotopkartierung,
- Außenanlagenplan REWE-Markt und ALDI-Markt,
- Auswirkungsanalyse.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen des § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

Es wurden 37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie sieben Nachbargemeinden angeschrieben.

Folgende Hinweise, die den Bebauungsplan betreffen, sind eingegangen:

Tabelle 3: (nicht abschließender) Überblick über die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen mit Hinweisen und / oder Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Bezeichnung	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege, Gebietsbodendenkmalpflege	Es sind keine Bodendenkmale vorhanden. Die Hinweise auf Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes zum Bodendenkmalschutz, welche die Umsetzung der Planung betreffen.
Deutsche Telekom Technik GmbH	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hinweis auf Merkblätter, welche die Umsetzung der Planung betreffen.

Bezeichnung	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
	<p>Forderung zur Aufnahme der folgenden Festsetzung: 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.</p> <p><i>Hinweis: Der Anregung zur Festsetzung kann nicht gefolgt werden. Für die Falkenthaler Chaussee läuft ein Planfeststellungsverfahren, das durch den Landesbetrieb Straßenwesen betreut wird. Der Hinweis betrifft das Planfeststellungsverfahren (Ausbau der B 109 Ortsdurchfahrt Zehdenick – Falkenthaler Chaussee).</i></p>
Industrie- und Handelskammer	<p>Es bestehen keine Bedenken, sofern von dem Planvorhaben keine negativen städtebaulichen Wirkungen ausgehen.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept der Stadt Zehdenick ist nicht mehr zeitgemäß, es eignet sich daher nicht als Beurteilungsgrundlage. Eine Aktualisierung wird angeregt; Hinweise werden dazu gegeben. Erfassungsdaten können zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Es werden Bedenken zum Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente geäußert. Auf den Rückgang kleinflächiger inhabergeführter Geschäfte 2016 bis 2022 wird hingewiesen.</p> <p>Zusammengefasst kann die IHK Potsdam die Bestrebung der Stadt Zehdenick den Nahversorgungsstandort an der Falkenthaler Chaussee 57 zukunftssicher aufzustellen im Grundsatz nachvollziehen und unterstützen.</p>
Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg	<p>Keine Betroffenheit. Hinweis auf die bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen.</p>
Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung	<p>Das Plangebiet ist weder von Bodenordnungsmaßnahmen noch von Bodenordnungsverfahren betroffen. Es liegt zudem kein Antrag auf ein solches Verfahren vor.</p>
Landesamt für Umwelt	<p>Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an.</p> <p>Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel.</p> <p>Immissionsschutz: Hinweis auf den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG sowie auf einschlägige Rechtsquellen für gewerbliche Nutzungen, Befürwortung einer Lärmprognose,</p>

Bezeichnung	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
	Hinweis auf gewerbliche Nutzungen und Wohnen im Umfeld. Relevant seien die Auswirkungen des Vorhabens infolge der Geräuschemissionen auf die schutzbedürftige Wohnbebauung östlich der B 109. Fazit: Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum vorliegenden Planentwurf keine Bedenken. Auflagen in der Genehmigung können zur Vermeidung von Konflikten genutzt werden.
Landesbetrieb Forst Brandenburg	Die Belange der Forst werden nicht berührt.
Landesbetrieb Straßenwesen	Übermittlung von Verkehrszahlen: Die Verkehrszahlen auf der B 109 sind nach Verkehrszählung von 2021 mit DTV 2.861 Kfz/24h ermittelt worden. Hinweise zur Ausgestaltung der Straßenplanung. Hinweise zur Ausführung der Oberflächenentwässerung und Genehmigungspflicht zur Anbindung an die bestehende RW-Leitung. Eine Entwässerung auf die Verkehrsflächen der Bundesstraße wird nicht gestattet. Die Straßenplanung sowie die Entwässerung sind mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abzustimmen. Aus straßenrechtlicher Sicht gibt es keine Bedenken zur Planung.
Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	Hinweise für die Umweltprüfung und die weitere Planung; Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und ein Artenschutzfachbeitrag werden gefordert, ebenso ein Baumkataster; Beachtung der städtischen Baumschutzsatzung. Eingriffe sind durch Maßnahmen und nicht durch Geld zu kompensieren. Die Eingrünung der Fläche ist beizubehalten. Die Parkfläche ist zu begrünen. Verwendung standortgerechter und regionaler, aber auch klimaangepasster Arten sowie insektenfreundlicher Blühpflanzen. Eine Nutzungsmischung wird angeregt. Dach-PV soll möglich sein. Maßnahmen zum Vogel- und Insektenschutz sind vorzusehen. Lichtverschmutzung reduzieren.
Landesjagdverband e.V.	Keine Einwände. Hinweis, dass für die Versiegelung Ausgleichspflanzungen vorzunehmen sind und für die Beseitigung von Brutstätten sollen Ersatznistkästen errichtet werden.
Landkreis Oberhavel FB Bauordnung und Kataster	Bereich Planung: Hinweise zu Übersichtskarten und der Darstellung der Plangebietsflächen; Harmonisierung der Angaben zu den geplanten VKF-Größen; Hinweise zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts; Forderung einer Standortalternativenprüfung; diverse Hinweise zu textlichen Festsetzungen;

Bezeichnung	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
	<p>Anregungen zur Begründung der Festsetzungen; Hinweise zur Planzeichenerklärung</p> <p>Bereich Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz: Belange werden nicht berührt</p> <p>Untere Naturschutzbehörde: keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem Vorhaben; Erforderlichkeit einer Eingriffs-Ausgleichsplanung mit Darstellung konkreten Kompensationsmaßnahmen; Neupflanzungen werden begrüßt; Hinweise zum besonderen Artenschutzrecht, insbesondere Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen.</p> <p>FB Umwelt: keine Trinkwasserschutzzone berührt; Hinweis auf WHG und BbgWG; Behandlung Niederschlagswasser; Wasserschutz;</p> <p>untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde: Keine Altlasten oder Altlastenverdacht; Hinweise zur Abfallentsorgung.</p> <p>FD Baudienstleistungen und Liegenschaften: keine Einwände</p> <p>FD Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht: Hinweise auf Wild; sonst keine Betroffenheit</p> <p>unteren Straßenverkehrsbehörde: Aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Hinweise zur Niederschlagswasserbehandlung.</p> <p>FD Liegenschaftskataster: Belange sind nicht berührt.</p> <p>FD Technische Bauaufsicht/ vorbeugender Brandschutz: Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.</p>
<p>Gemeinsame Landesplanungsabteilung</p>	<p>Dem Vorhaben stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen. 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. Mitteilung der maßgleichen Ziele und Grundsätze für das B-Planverfahren.</p>
<p>Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel</p>	<p>Die vorliegende Planung ist mit den Belangen der Regionalplanung vereinbar. Hinweis auf die Anpassungspflicht gemäß § 1 Absatz 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4</p>

Bezeichnung	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
	Absatz 1 Satz 1 ROG. Aufzählung der zu beachtenden Satzungen und Sachlichen Teilpläne.
Stadt Liebenwalde	Keine Einwände.
Stadt Templin	Benennung der Einwohnerzahl der Stadt Templin mit Ortsteilen (15.711).
Stadtwerke Zehdenick GmbH	Im Zuständigkeitsbereich liegen: die Trinkwasserversorgung, die Fernwärmeversorgung, die Gasversorgung und die Stromversorgung im Stadtgebiet Zehdenick Hinweise auf den Leitungsbestand, Klärung Löschwasserbedarf erforderlich, Hinweis auf Trafostation – diese soll festgesetzt werden, Leistungserhöhung als Folge der Kfz-Schnellladesäulen ggf. erforderlich; Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang Fernwärme; Grundstücksentwässerung ist zu prüfen; Niederschlagswasserbehandlung: Bodengutachten erforderlich, ggf. Festsetzungsbedarf, wasserrechtliche Erlaubnis, Einleitung in städtischen Kanal, Grundwasserabstand
Wasser- und Bodenverband „Uckermark-Havel“	Die Belange des Verbandes sind nicht betroffen. Hinweis, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versichert werden soll.
Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel	Es sind keine Belange betroffen.
WGI GmbH im Auftrag NBB	Es werden Hinweise zur Bauausführung gegeben. Die Versorgung des Plangebiets mit Leitungen der NBB ist möglich.
Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst	Es bestehen keine Einwände. Erforderlichkeit einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung bei Planumsetzung.
50 Hertz Transmission GmbH	Es befinden sich keine Anlagenbestände im Plangebiet.
PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG	Es werden keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen berührt.
saferay operations GmbH	Im Plangebiet liegen keine Leitungen der saferay.
Tyczka Energy	Im Plangebiet liegen keine Gasversorgungsleitungen Tyczka Energy GmbH.

Bezeichnung	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
DNS:NET Leitungsauskunft	Im Plangebiet befinden sich keine Rohr- und Kabelsysteme.

Die im Einzelnen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden jeweils individuell geprüft, bewertet und mit individuellen Abwägungsvorschlägen versehen. Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die Bestandteil der Verfahrensakte ist und im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt wird. Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend fortgeschrieben.

15.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 7, 21. Jg. der Stadt Zehdenick am 14. Juli 2023.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planungsziele nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Unterlagen, die auch für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verwendet wurden. Die Planunterlagen lagen vom 24.07. bis einschließlich zum 25.08.2023 in der Stadtverwaltung öffentlich aus und waren im Internet für die Bürger unter folgendem Link abrufbar: <https://www.zehdenick.de/bekanntmachungen.html>.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

15.3 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

- wird fortgeschrieben -

15.4 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

- wird fortgeschrieben -

16. Schlussabwägung

- wird fortgeschrieben -

Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).