

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

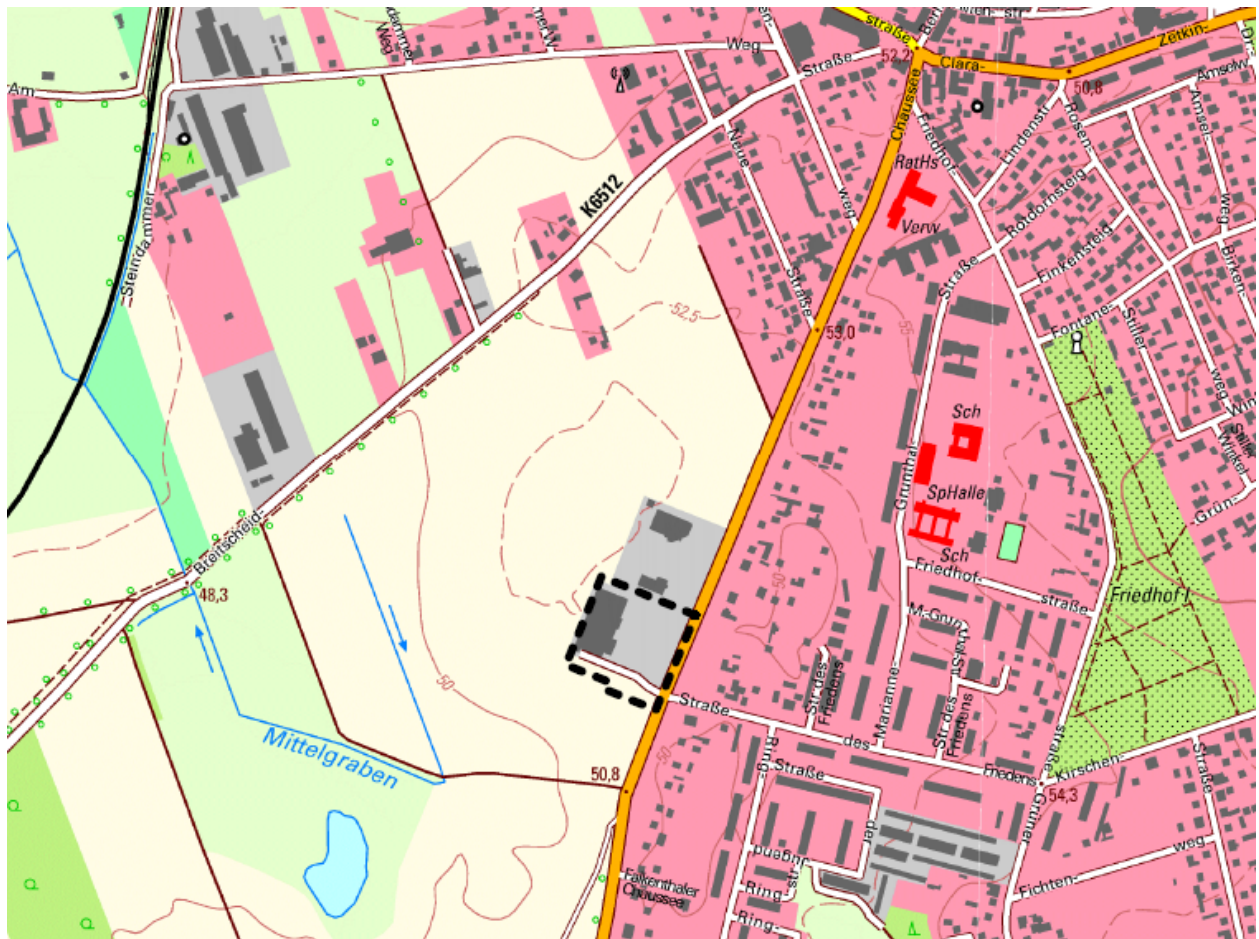


Abbildung 1: Übersichtsplan zur Lage des Änderungsbereichs im Stadtgebiet, Plangebiet schwarz umrandet
Quelle: DTK 10: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Stand: 17.11.2020



Stadtverwaltung Zehdenick
Stadtplanung
Falkenthaler Chaussee 1
16792 Zehdenick

Planverfasser



Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Stand: Entwurf
März 2024

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Einleitung.....	4
1.	Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan	4
2.	Lage, Größe und Nutzung des Änderungsbereichs	4
3.	Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planänderung.....	5
4.	Entwicklungsgebot.....	7
5.	Verfahren.....	8
B.	Grundlagen der Planung.....	10
6.	Umweltbericht.....	10
7.	Übergeordnete Planungen.....	10
7.1	Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung.....	10
7.1.1	Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007.....	10
7.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR).....	11
7.1.3	Regionalplanung.....	14
7.2	Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro)	15
7.3	Sonstige Planungen und Konzepte auf kommunaler Ebene.....	16
8.	Beschreibung des Plangebiets und seines Umfelds	18
8.1	Vorhandene Bebauung und Nutzung im Änderungsbereich.....	18
8.2	Vorhandene Wohnbevölkerung	18
8.3	Soziale Infrastruktur.....	18
8.4	Stromversorgung, Telekommunikation.....	18
8.5	Wasser, Grundwasser, Niederschlagswasser, Schmutzwasser.....	18
8.6	Vorhandene Erschließung und Verkehr	19
8.7	Naturräumliche Gegebenheiten.....	20
8.8	Artenschutz nach § 44 BNatSchG.....	21
8.9	Denkmalschutz.....	22
C.	Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	23
9.	Ausweisung im wirksamen Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich.....	23
10.	Darstellung der Ausweisungen im geänderten Flächennutzungsplan	23
10.1	Grenze des Änderungsbereichs	23
10.2	Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB	25
10.2.1	Änderung von eingeschränktem Gewerbegebiet in Sondergebiet „Nahversorgung“	25
10.2.2	Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Sondergebiet „Nahversorgung“	27
D.	Planungsalternativen, Auswirkungen der Planung, Kosten.....	28
11.	Alternativenprüfung.....	28
12.	Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung	30

12.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	30
12.2	Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung	30
12.3	Bevölkerungsentwicklung.....	30
12.4	Verkehrsentwicklung	31
12.5	Lärmentwicklung, sonstige Immissionen	33
12.6	Auswirkungen auf die Umwelt	37
13.	Flächenbilanz.....	37
14.	Kosten der Planung.....	37
E.	Ergebnisse der Beteiligung, Schlussabwägung.....	38
15.	Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	38
15.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.....	38
15.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	39
15.3	Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB	39
16.	Schlussabwägung	39
17.	Wesentliche Rechtsgrundlagen	40

A. EINLEITUNG

1. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan

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

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan von Städten und Gemeinden. Er wird im Regelfall für das gesamte Gebiet einer Gemeinde aufgestellt und stellt gemäß § 5 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) *„die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen“* dar.

Ein Flächennutzungsplan besitzt nur gegenüber der planenden Gemeinde - hier der Stadt Zehdenick - Verbindlichkeit, da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Er hat keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber der Öffentlichkeit, sodass sich aus seinen Darstellungen keine Rechtsansprüche auf z.B. Baugenehmigungen oder Entschädigungen ableiten lassen.

2. Lage, Größe und Nutzung des Änderungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick liegt im südlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Zehdenick, an der Falkenthaler Chaussee 57 (Bundesstraße B109).

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha, die zum größten Teil bereits durch zwei Lebensmittelmärkte mit vorgelagerter Stellplatzanlage bebaut ist. Lediglich ein südlicher Streifen ist Acker und wird im Zeitpunkt der Planaufstellung landwirtschaftlich genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans entspricht im Wesentlichen dem räumlichen Geltungsbereich des sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“. Lediglich die im B-Plan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden nicht in den Änderungsbereich einbezogen.

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.

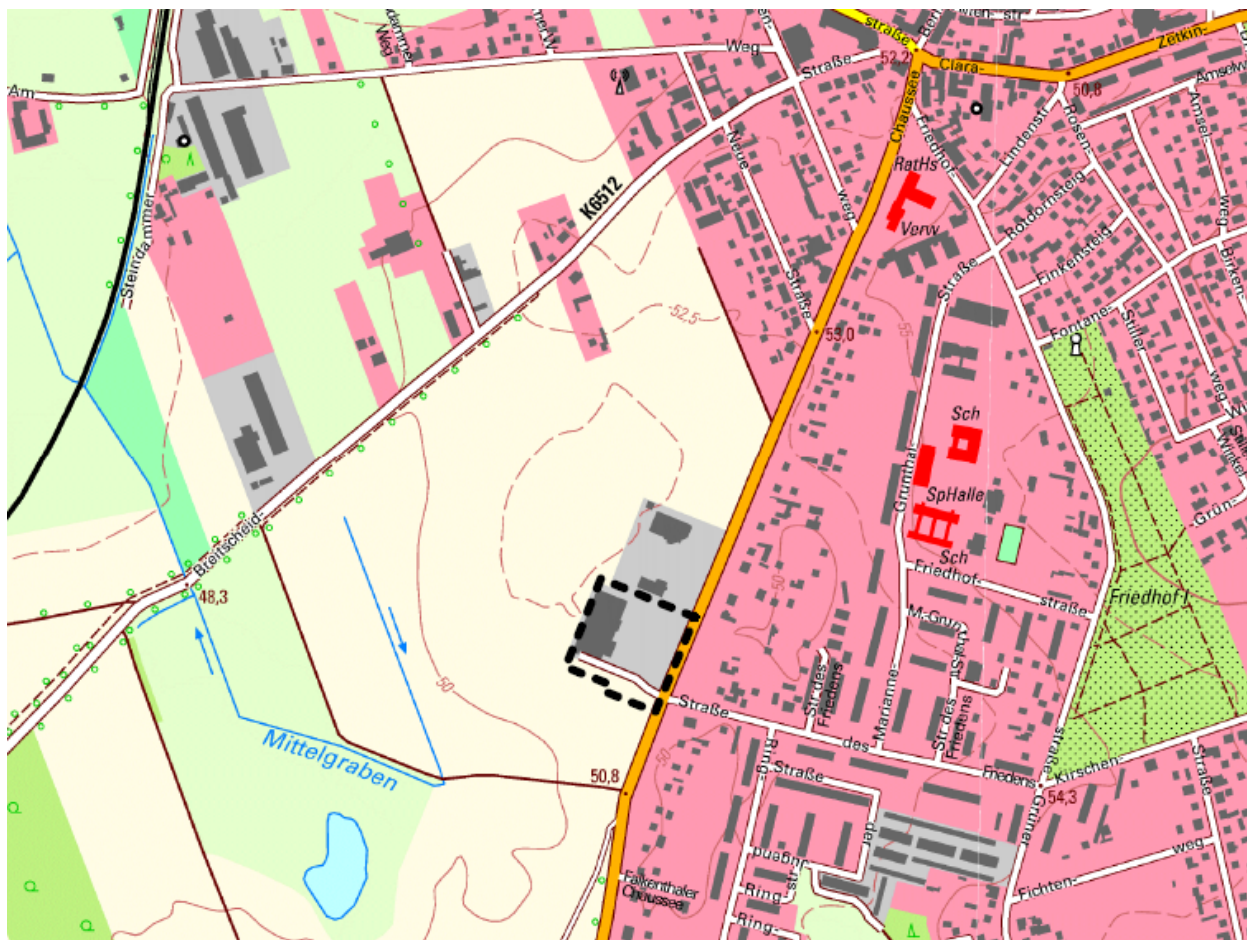


Abbildung 2: Übersichtsplan zur Lage des Änderungsbereichs im Stadtgebiet, Plangebiet schwarz umrandet

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

3. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planänderung

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 zu vergrößern. Die Flächen des zu qualifizierenden Nahversorgungsstandorts sind bereits mit den beiden Märkten bebaut und sollen erweitert werden.

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.

Für das Vorhaben wird der Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. In diesem Bebauungsplan soll ein Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für den großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung festgesetzt werden. Die beabsichtigte B-Plan-Festsetzung kann jedoch 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 geringfügige Erweiterung des Nahversorgungsstandortes benötigt werden, 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.

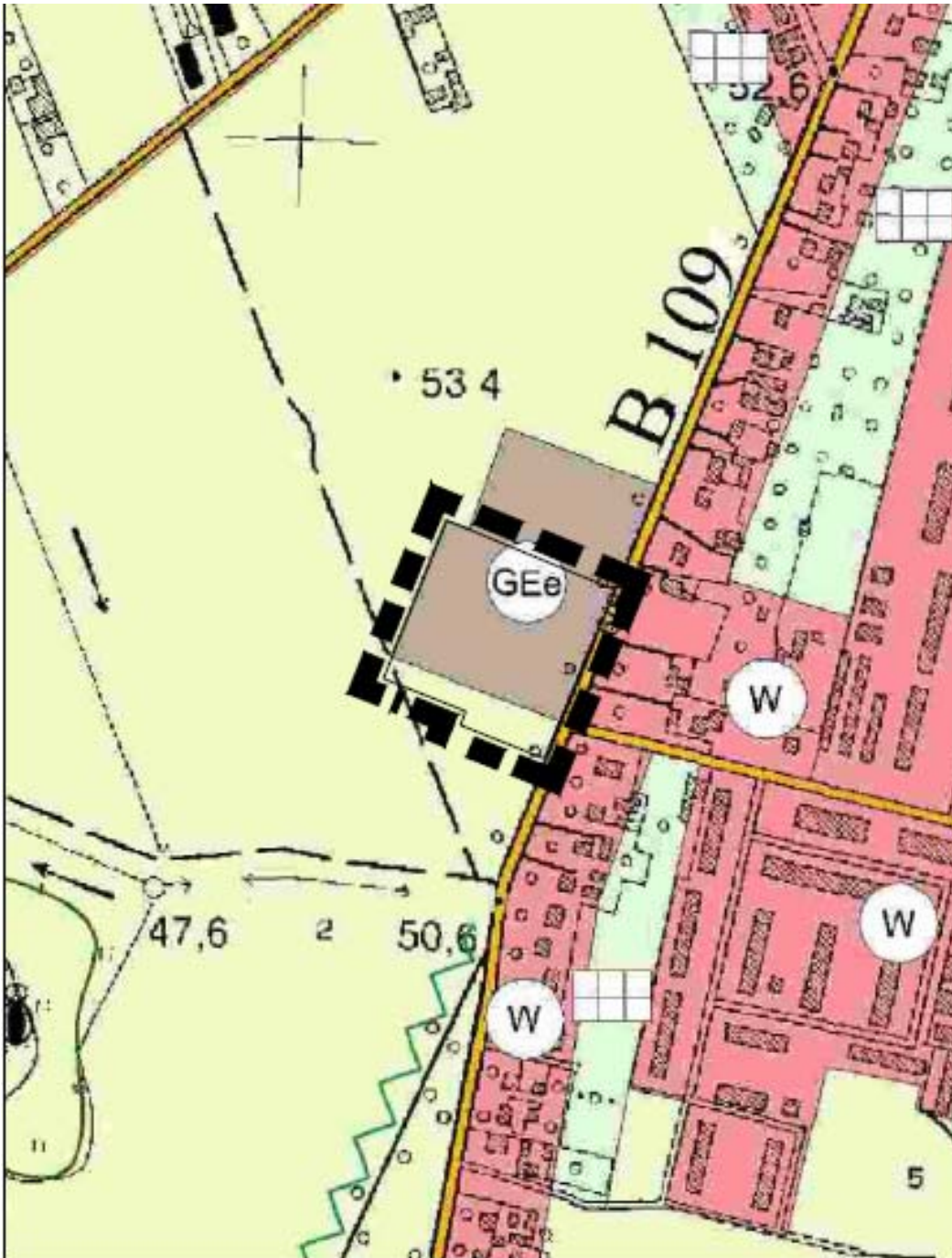


Abbildung 3: Darstellung des FNP i.d.F vom 12.02.2021 und Abgrenzung des Änderungsbereichs

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

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ und zur Teil-Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Zehdenick 2007.

4. Entwicklungsgebot

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Bauleitplanverfahren ist dabei zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und dem Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Wie bereits im Kap. 1 ausgeführt wurde, verfügt die Stadt Zehdenick über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt die Flächen im Änderungsbereich im Zeitpunkt des Planungsbeginns primär als eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Ein kleiner Bereich im Süden ist zudem als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Darstellungen des Flächennutzungsplans sollen im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ geändert werden. Sämtliche Flächen im Änderungsbereich sollen als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dargestellt werden.



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

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

5. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren nach §§ 2 bis 6a BauGB. Demnach bedarf es einer zweitstufigen Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung für die Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57 und die Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ erfolgen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

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 ...	wird fortgeschrieben	wird fortgeschrieben
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

6. Umweltbericht

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

7. Übergeordnete Planungen

Für die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung auf der Ebene der Landesplanung insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II/2019, Nr. 35), in Kraft getreten am 01.07.2019.

7.1 Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung

Im Rahmen der Planänderung sind die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung verbindlich, da Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Grundsätze (G) der Raumordnung sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Für die vorliegende Planänderung 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 jeweils erläutert.

7.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007

Folgende Grundsätze 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, Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57, Stand: 12.03.2024.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll die Erweiterung und Modernisierung der zwei Ankerbetriebe eines Nahversorgungsstandortes 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.

7.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR)



Abbildung 5: 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 Planänderungsberichts 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 Änderungsbereich 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 Beeinträchtungsverbot).

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 städtebaulicher 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.

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

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.

Euro (Moderate Case) prognostiziert (vgl. Kapitel 5.3). Aus der Kaufkraft in Zehdenick (= Bezugsraum) und dem Vorhabenumsatz ergibt sich demnach eine Kaufkraftbindungsquote von max. 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. 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.

7.1.3 Regionalplanung

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 ausgewiesen werden. Die geringfügige Erweiterung des Baugebiets 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 der vorliegenden Planänderung 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 Stellungnahme⁴ 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 Planänderungsfläche keine Aussagen.

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

7.2 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 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 Planänderung ergeben sich aus dem Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung.

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

7.3 Sonstige Planungen und Konzepte auf kommunaler Ebene

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.

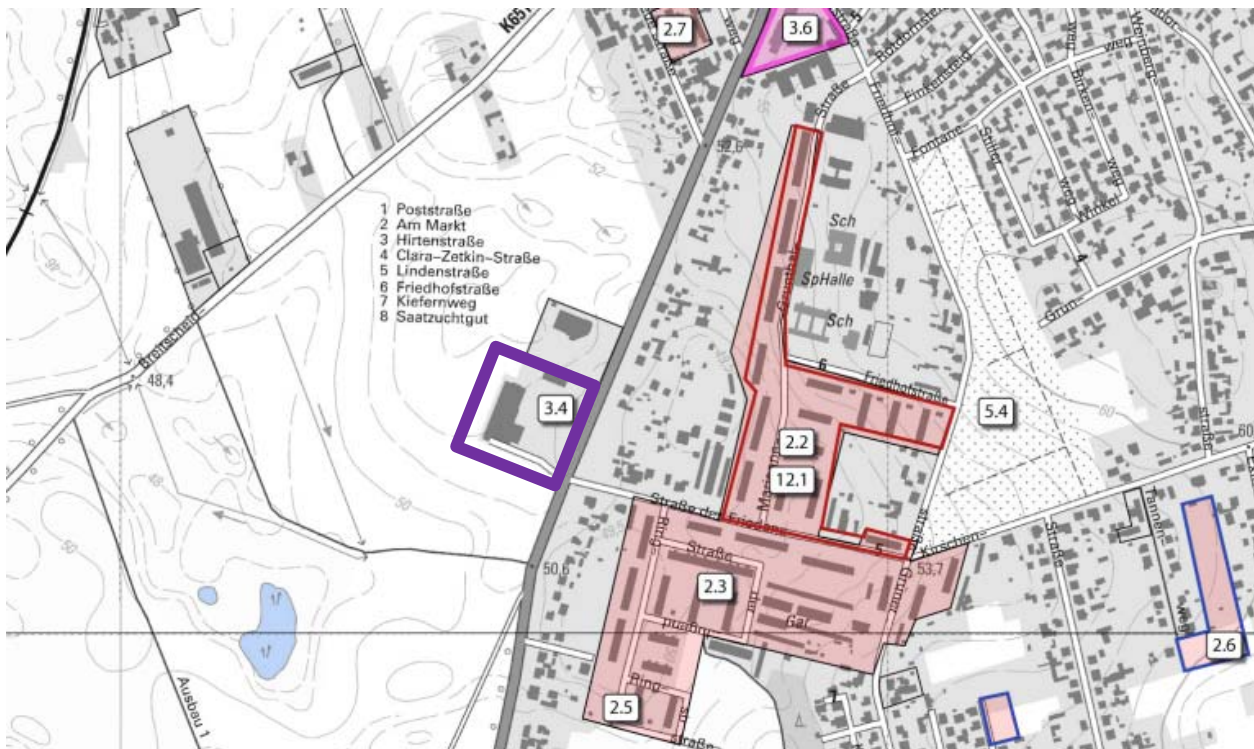


Abbildung 6: Auszug aus dem Maßnahmenplan, lila umrandet der Änderungsbereich; Stand: 30.09.2015

Quelle: Spath + Nagel Büro für Städtebau und Stadtforschung

Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Zehdenick

Die Stadt Zehdenick billigte bereits 2005 ein Einzelhandelskonzept (EHK). Im Jahr 2007 erfolgte eine Fortschreibung des Konzepts. Damit verfügt die Stadt über eine wesentliche planerische Grundlage, die in Verbindung mit entsprechender Bauleitplanung dazu beiträgt, einerseits die bewährte bestehende Einzelhandelsstruktur zu stützen und andererseits unkoordinierte und städtebaulich nicht gewollte Ansiedlungen von Einzelhandelseinrichtungen an nicht integrierten Standorten zu verhindern. Grundsätzlich soll sich die weitere Entwicklung des Einzelhandels in Zehdenick auf die bestehenden – sich in der Vergangenheit bewährten – Flächenstrukturen konzentrieren. Jede Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote außerhalb der bestehenden Struktur – auf nicht integrierten Standorten – soll sehr restriktiv behandelt, wenn nicht gar ausgeschlossen werden.

In beiden Konzepten erfolgte eine Auseinandersetzung mit den Einzelhandelsangeboten an der Falkenthaler Chaussee 57. Der Standort wird 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.

Mit den beiden Bauleitplanverfahren für den Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee soll die Einzelhandelskonzeption der Stadt Zehdenick aus dem Jahr 2007 (Beschluss Nr. 0059/07 der SVV Zehdenick vom 12.07.2007) fortgeschrieben werden. Das EHK 2007 ist hinsichtlich der 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 Darstellung im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ zielführend und erforderlich.

Über die Festsetzungen im aufzustellenden 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.

8. Beschreibung des Plangebiets und seines Umfelds

8.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung im Änderungsbereich

Die Flächen im Änderungsbereich sind im Zeitpunkt der Planaufstellung bereits durch die beiden ansässigen Lebensmittelmärkte nebst Stellplatzanlage bebaut. Nur die südliche Teilfläche ist durch eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche geprägt.

Nördlich grenzen zwei weitere Gewerbeflächen (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.

8.2 Vorhandene Wohnbevölkerung

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

8.3 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.

8.4 Stromversorgung, Telekommunikation

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

Die Telekom⁵ bestätigt, dass sich im Änderungsbereich des FNP bereits Telekommunikationsleitungen befinden.

8.5 Wasser, Grundwasser, Niederschlagswasser, Schmutzwasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Änderungsbereich.

⁵ Stellungnahme der Telekom vom 10.07.2023

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie von Hochwasserrisikogebieten im Sinne von § 73 WHG. 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.

Die Oberflächenentwässerung des Änderungsbereichs kann bei Bedarf 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 Straßenwesen⁶ weist darauf hin, dass die Anbindung genehmigungspflichtig ist. Dabei ist auch die Zustimmung der Stadtwerke Zehdenick und der unteren Wasserbehörde des Landkreises einzuholen. Die Entwässerung der Verkehrs- und Gebäudeflächen des Plangebiets auf die Verkehrsflächen der Bundesstraße wird nicht gestattet.

Entlang der Falkenthaler Chaussee parallel zum Plangebiet sowie in den östlich angrenzenden Wohngebieten verlaufen ein Trinkwasser- und ein Schmutzwasserkanal (DN 200).

8.6 Vorhandene Erschließung und Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV), Fuß und Radverkehr

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.

Das Verkehrsaufkommen auf der B 109 ist auf der Grundlage einer Verkehrszählung von 2021 mit einem DTV von 2.861 Kfz/24h ermittelt worden.

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 für den Änderungsbereich berücksichtigt wird. Das Planfeststellungsverfahren sieht auch den Ausbau eines gemeinsamen Geh- und Radweges beidseitig der Falkenthaler Chaussee in Richtung Stadtzentrum sowie die Anlage einer Querungshilfe auf Höhe des Nahversorgungsstandortes 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.

⁶ Stellungnahme im des Landesbetrieb Straßenwesen vom 24.08.2023

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Durch die Bushaltstelle Zehdenick, Falkenthaler Chaussee (Buslinie 832) ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) an das Plangebiet gewährleistet. Die Bushaltstelle 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.

8.7 Naturräumliche Gegebenheiten

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

Im Änderungsbereich 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 - Mildenberger 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 der Änderung entfernt. Die 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 Änderungsbereich.

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.

Es befinden sich 72 Einzelbäume (vorrangig Linden, Ahorn und wenige Pappeln), niedrige Hecken- und Zierrasenbereiche sowie flächige Windschutzhecken (z.B. Schlehen) in den Freiflächen des Änderungsbereichs. 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 Bodenschutzbehörde⁷ 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. Der Änderungsbereich ist nahezu eben. Gemäß des hydrogeologischen Kartenmaterials der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe liegt am Standort ein oberflächennaher intensiver Wechsel von Grundwasserleitern und Grundwassergeringleitern im Endmoränengebiet vor.

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

8.8 Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Für das Schutzgut Tiere wurden für die Arten(-gruppen) Gebäude- und Höhlenbrüter, Fledermäuse sowie des Nachtkerzenschwärmers 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 Artenschutzfachbeitrag⁸ 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 Umweltbericht⁹ mit eingeflossen.

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

Im Rahmen der faunistischen Erfassung im Frühjahr und Sommer 2023 konnten zehn Brutvogelarten mit 16 Revieren nachgewiesen werden. Von den karierten Arten brüten zwei Arten (Blau- und Kohlmeise) in Baumhöhlen, deren Brutplätze als dauerhaft geschützte Fortpflanzungsstätten zu bewerten sind. Die Ackerflächen innerhalb des Änderungsbereichs könnten der Feldlerche dienen. Durch entsprechende Ausgleichs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen, die auf Ebene des B-Plans 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 Änderungsbereich 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 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.

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

9 Daber & Kriege GmbH: Umweltbericht, Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57, Stand: 12.03.2024.

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

8.9 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 vorhanden¹⁰. Auch Bodendenkmale sind im Änderungsbereich nicht bekannt¹¹.

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

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

C. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

9. Ausweisung im wirksamen Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Zehdenick vom 08.06.2010 in der Fassung der Änderung vom 12.02.2021 enthält in der Planzeichnung für den Änderungsbereich folgende Darstellungen:

- Nördliches Teilgebiet (ca. 1,2 ha): eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB,
- Südliches Teilgebiet (ca. 0,2 ha): Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe a) BauGB.

Im Flächennutzungsplan waren 2010 ca. 130 ha gewerbliche Bauflächen ausgewiesen (einschließlich Sonderbaugebiete). Fast die Hälfte der im Flächennutzungsplan (48 %) ausgewiesen Flächen sind bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

10. Darstellung der Ausweisungen im geänderten Flächennutzungsplan

10.1 Grenze des Änderungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick umfasst eine ca. große 1,4 ha Fläche im südlichen Bereich der Kernstadt, nordwestlich der Falkenthaler Chaussee.

Der Änderungsbereich umfasst die Flächen des im Bestand vorhandenen Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57 sowie die südlich anliegenden Ackerflächen mit einem Umfang von ca. 0,2 ha, die zur Erweiterung des Nahversorgungsstandortes genutzt werden sollen. Die Einbeziehungen weiterer Flächen ist zur Erreichung der Planungsziele nicht erforderlich.

Der Änderungsbereich entspricht damit im Wesentlichen dem räumlichen Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“. Allein die in den B-Plan-Geltungsbereich einbezogenen öffentlichen Straßenverkehrsflächenanteile der Falkenthaler Chaussee sind nicht in den FNP-Änderungsbereich einbezogen. Die Verkehrsfläche der Falkenthaler Chaussee ist bereits Fläche für den Verkehr dargestellt. Daher bedarf es keiner Anpassung.

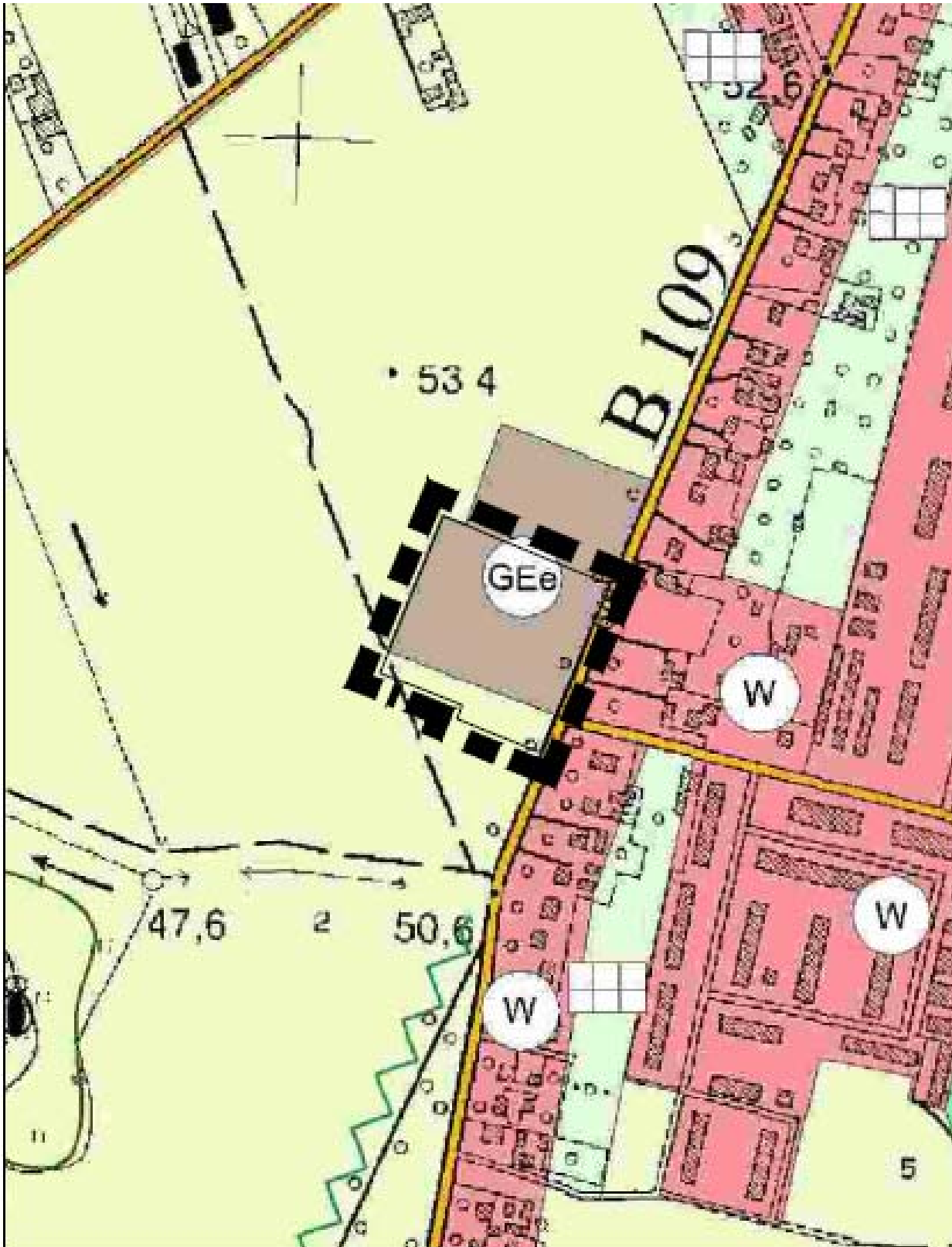


Abbildung 7: Abgrenzung des Änderungsbereichs, mit schwarz gestrichelt Abgrenzung des Geltungsbereichs

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick, Blatt 3/6, Mitte-West: Kernstadt Zehdenick, Badingen, Osterne, Klein Mutz, Mildenberg, Tonstichlandschaft Süd vom 08.06.2010 in der Fassung der Änderung vom 12.02.2021.






10.2 Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zehdenick werden die für eine Sondernutzung vorgesehenen Flächen ausschließlich nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiet) dargestellt. Auf die Darstellung von Sonderbauflächen wird grundsätzlich verzichtet – siehe nachstehender Ausschnitt aus der Planzeichenerklärung des rechtswirksamen FNPs.

Flächennutzungsplan Zehdenick Mai 2010

Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr.1
BauGB §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

	Sondergebiet Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO)
	Sondergebiet Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)
	SO (T) (§11 BauNVO) Sondergebiete für Tierhaltung und landwirtschaftliche Betriebe
	SO (Wind) (§11 BauNVO) Sondergebiete für Windkraftanlagen bis maximal 105m Nabenhöhe (Randsignatur)
	sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
1	Marina und Werft
2	Biwakplatz Rad- und Wasserwandern
3	Ziegeleipark, Freizeit und Erholung
4	Museum Binnenschifffahrt / Wasserkraft und Gastronomie
5	Gemeindezentrum
6	Pferdehof- (von den Darstellungen des FNP ausgenommen)
7	Beherbergung und Gastronomie
8	Ferienhäuser auf Wasser

Die Darstellung von Sondergebieten anstelle von Sonderbauflächen gibt einen engeren Rahmen für die verbindliche Bauleitplanung vor. Damit entfaltet der Flächennutzungsplan eine stärkere Steuerungswirkung. Auch im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung wird von der Darstellung eines Sondergebiets Gebrauch gemacht.

10.2.1 Änderung von eingeschränktem Gewerbegebiet in Sondergebiet „Nahversorgung“ Darstellung:

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird durch ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ ersetzt. Die vorliegende Änderungsbereich enthält künftig nur noch die folgende Darstellung:

- Sondergebiet (SO) für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO.

Der Umfang des Sondergebiets beträgt insgesamt ca. 1,4 ha.

Begründung:

Die im südlichen Stadtgebiet ansässigen und durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept gebilligten Nahversorgungsangebote sollen qualifiziert und an aktuelle Marktstandards angepasst werden. Dafür ist auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche notwendig. Bei den erweiterten Märkten handelt es sich um großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche größer 800 m²). Daher soll im B-Plan „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsstandort“ festgesetzt werden. Dementsprechend muss anstelle der bisherigen Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (G_{Ee}) die Darstellung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel erfolgen. Ein Bebauungsplan der – wie im vorliegenden Fall vorgesehen – ein Sondergebiets nach § 11 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe festsetzen soll, ist in der Regel nicht aus einer FNP-Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebiets entwickelbar. Daher gebietet sich die Änderung.

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe wurden im Flächennutzungsplan von 2010 nicht berücksichtigt; es erfolgte weder die Darstellung von Sonderbauflächen noch von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Diese Baugebietskategorie wird nunmehr erstmals als Gebietskategorie in den Flächennutzungsplan der Stadt Zehdenick aufgenommen. Mit der Darstellung eines Sondergebietes wird explizit die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe vorbereitet, die nicht in gewerblichen Bauflächen oder Gewerbegebieten entwickelbar sind. Dies ergibt sich aus dem Regelungsgehalt von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Um die Zweckbestimmung des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel in Übereinstimmung mit den raumordnerischen Vorgaben und den konzeptionellen Zielstellungen der Stadt Zehdenick zu bringen, wird die Zweckbestimmung mit dem Begriff „Nahversorgung“ definiert. Demnach können im Änderungsbereich nur Nutzungen, die der Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung dienen, planungsrechtlich eröffnet werden. Die Nutzungen sollen in der Hauptsache Einzelhandelsbetriebe umfassen; diese können aber auch durch sich einfügende Gewerbe- oder Dienstleistungsangebote ergänzt werden.

Neben der Darstellung des Sondergebiets „Nahversorgung“ sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine weiteren Darstellungen oder sonstigen Regelungen erforderlich. Regelungen zur Anordnung der Baukörper, zur Größe und Lage der Stellplatzfläche und der Zufahrten bleiben der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Auf Ebene des Bebauungsplans vorgesehen sind auch Festsetzungen zur Grünordnung. Diese dienen zum einen zum Ausgleich für erforderliche Baumfällungen, zum anderen soll die Stellplatzfläche dadurch gestalterisch aufgewertet werden.

Auch Regelungen zur konkreten Sortimentsstruktur und zur Größe der Verkaufsfläche sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann sichergestellt werden, dass die zu qualifizierenden Nahversorgungsbetriebe eine verträgliche Größenordnung der Verkaufsfläche einhalten und dass die dort angebotenen Sortimente vorwiegend der Nahversorgung dienen.

Nach den Aussagen in der Begründung zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Stadt Zehdenick sollen *„vorhandene genutzte gewerbliche Standorte, die an die Ortslagen angelagert und erschlossen sind und nicht in Schutzgebieten liegen, zur Sicherung der Arbeitsplätze erhalten werden.“* Dem entspricht die vorliegende Planungsabsicht für den Nahversorgungsstandort an der Falkenthaler Chaussee.

10.2.2 Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Sondergebiet „Nahversorgung“

In einem Umfang von ca. 0,2 ha werden bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt Flächen durch ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ ersetzt.

Begründung:

Städtebauliches Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Qualifizierung des Grund- und Nahversorgungsstandorts an der Falkenthaler Chaussee 57. Die am Standort ansässigen Marktbetreiber beabsichtigen, ihre Märkte zu modernisieren und zu vergrößern. Die Stadt Zehdenick begrüßt das Vorhaben und billigt auch die dazu erforderliche, räumlich begrenzte Baugebietserweiterung. Zur Erweiterung sollen anliegende Ackerflächen genutzt werden.

Die zur Arrondierung vorgesehene Fläche soll im aufzustellenden Bebauungsplan als Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, muss für diese Flächenteile im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet „Nahversorgung“ dargestellt.

Zur Begründung der Zweckbestimmung und dem Verzicht auf weitergehende Darstellungen wird auf die vorstehenden Erläuterungen unter 10.2.1 verwiesen.

D. PLANUNGSAalternativen, AUSWirkungen DER PLANUNG, KOSTEN

11. Alternativenprüfung

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. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind im Gegensatz zum B-Plan weniger detailscharf und vornehmlich auf die Darstellung der Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung ausgerichtet. Dementsprechend gilt es, für die vorliegende FNP-Änderung die grundsätzlich in Betracht kommenden Darstellungsoptionen für den Änderungsbereich (hier: von einem eingeschränkten Gewerbegebiet zum Sondergebiet „Nahversorgung“ sowie von Fläche für die Landwirtschaft zum Sondergebiet „Nahversorgung“) zu prüfen und abzuwägen. Dabei muss auch beurteilt werden, ob es eine „vernünftige“ Standortalternative für die beabsichtigte Entwicklung - Qualifizierung der Nahversorgungsangebote im Süden Zehdenicks durch die Erweiterung der bereits ansässigen Einzelhändler mit Nahversorgungsangeboten - gibt.

Bei der Abwägung von Standortalternativen für die Qualifizierung der Nahversorgungsangebote im südlichen Kernstadtbereich lässt sich folgendes festhalten:

- 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 Einzelhandelskonzeptes 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 Änderungsbereichs für die Qualifizierung des ansässigen Nahversorgungsangebots an der Falkenthaler Chaussee gilt es zu prüfen, welche Darstellungsoptionen für den Änderungsbereich selbst bestehen. Die bisherige Darstellung von eingeschränktem Gewerbegebiet in ein Sondergebiet „Nahversorgung“ und von Flächen für die Landwirtschaft in Sondergebiet „Nahversorgung“ ist abzuwägen. Dazu ist zu klären:

- 1.) Ist eine Änderung der bisherigen Darstellung erforderlich?
- 2.) Welche Baugebietskategorie ist geeignet, um die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung abzubilden?

Zu 1.) Wie sich aus den Ausführungen im Kapitel 10.2 der Begründung ergibt, ist die Änderung der bisherigen Darstellungen erforderlich, um die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt und des privaten Flächeneigentümers umzusetzen. Aus den bislang wirksamen Darstellungen kann der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ nicht entwickelt werden.

Zu 2.) Aus den Bestimmungen des § 11 Abs. 3 BauNVO ergibt sich, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in Kerngebieten nach § 7 BauNVO oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. In Kerngebieten sind jedoch nicht nur Einzelhandelsbetriebe sondern auch andere innenstadtypische Nutzungen zulässig. Eine kerngebietstypische Nutzung ist im Änderungsbereich nicht erwünscht. Hier sollen sich nur Angebote der Grund- und Nahversorgung befinden. Dementsprechend soll der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee“ ein Sondergebiet „Nahversorgungsstandort“ festsetzen, um das zulässige Nutzungsspektrum eindeutig zu definieren.

Nach dem allgemeinen Darstellungskonzept des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 5 BauGB bedarf es daher der Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“.

12. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

12.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Nahversorgungsstandortes im Süden der Stadt Zehdenick geschaffen werden. Die ansässigen Angebote können im Ergebnis gehalten werden.

Aus der vorliegenden Auswirkungsanalyse¹² ergibt sich, dass städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsgebiet ausgeschlossen werden können. Damit ist auch belegt, dass durch die Flächennutzungsplanänderung keine städtebaulich nachteiligen Auswirkungen ausgehen können.

Durch die Umsetzung des Vorhabens kann die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr auf dem ca. 0,2 ha großen Teilgebiet, das sich im Geltungsbereich befindet, ausgeübt werden. Die angrenzenden Ackerflächen können weiterhin bewirtschaftet werden.

12.2 Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung

Die Entwicklung des Änderungsbereichs zu einem Sondergebiet „Nahversorgung“ hat zum Ziel, die im Änderungsreich ansässigen Nahversorgungsangebote zu qualifizieren und an aktuelle Marktstandards anzupassen. 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 Auswirkungsanalyse¹³ 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.

12.3 Bevölkerungsentwicklung

Im Plangebiet wird keine Wohnnutzung eröffnet. Daher lassen sich keine direkten Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung ableiten. Allerdings verbessert sich durch die Planumsetzung die Nahversorgungssituation in qualitativer Hinsicht. Das führt zu einer erhöhten Attraktivität des südlichen Stadtgebiets als Wohnstandort.

¹² 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.

¹³ 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.

12.4 Verkehrsentwicklung

Mit der Erweiterung von zwei großflächigen Lebensmittelmärkten kommt es zu einer Zunahme des Verkehrs im Plangebiet und auf der anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche Falkenthaler Chaussee (Einzelheiten siehe unten). Geplant ist das Plangebiet über zwei kombinierte Ein- und Ausfahrtsbereiche von der Falkenthaler Chaussee zu erschließen. Die beiden Ein- und Ausfahrtsbereiche wurden mit dem Landesbetrieb Straßenwesen (LS) abgestimmt, der das Planfeststellungsverfahren für den geplanten Ausbaus der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B102 (Falkenthaler Chaussee) betreibt. Der nachstehende Lageplan zeigt die Lage der beiden Zufahrten, die durch den Bebauungsplan verbindlich fixiert werden kann.



Abbildung 8: Lageplan mit Außenanlagen Rewe-Markt und Aldi-Markt

Quelle: cproject Ingenieure gmbh, Stand 05.09.2023

Um das Verkehrsaufkommen 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 der 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 $DTV = 4.850$ Kfz/24h¹⁴. 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: $DTV = 4.850$ Kfz/24h mit 5 % Lkw-Anteil (ab 3,5 t)
- Südlich des Vorhabenstandortes: $DTV = 2.861$ Kfz/24h mit 9 % Lkw-Anteil (ab 3,5 t).¹⁵

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.

¹⁴ Schlotauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, E-Mail vom 25.01.2024.

¹⁵ Schalltechnische Untersuchung, Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 31. Januar 2024.

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.

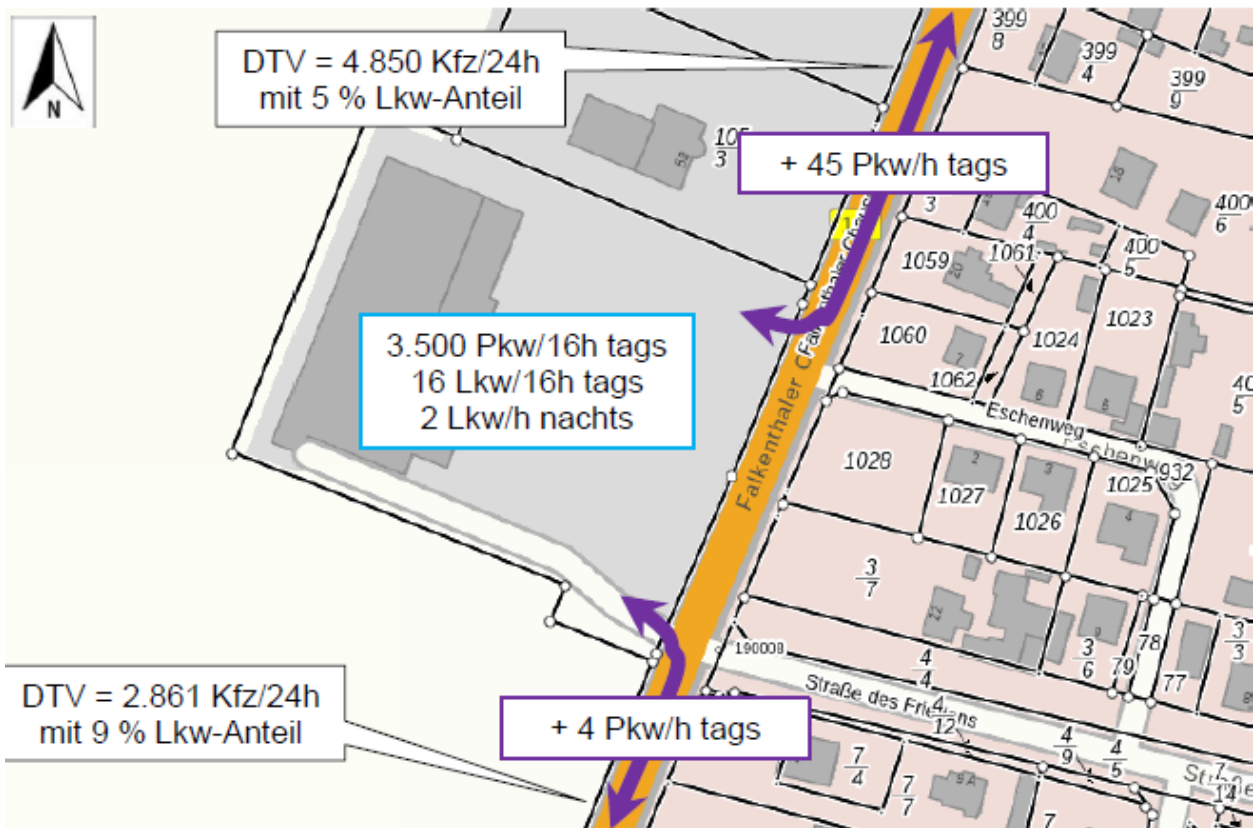


Abbildung 9: Verkehrsmengen und deren Verteilung einschließlich Zuwachs je Stunde nach Planumsetzung

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

12.5 Lärmentwicklung, sonstige Immissionen

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 Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken bestehen. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren kann 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 GENEST¹⁶ 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.

¹⁶ Schalltechnische Untersuchung, Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 31. Januar 2024.

Tabelle 1: Beurteilung durch Verkehrsgläusche

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.

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.

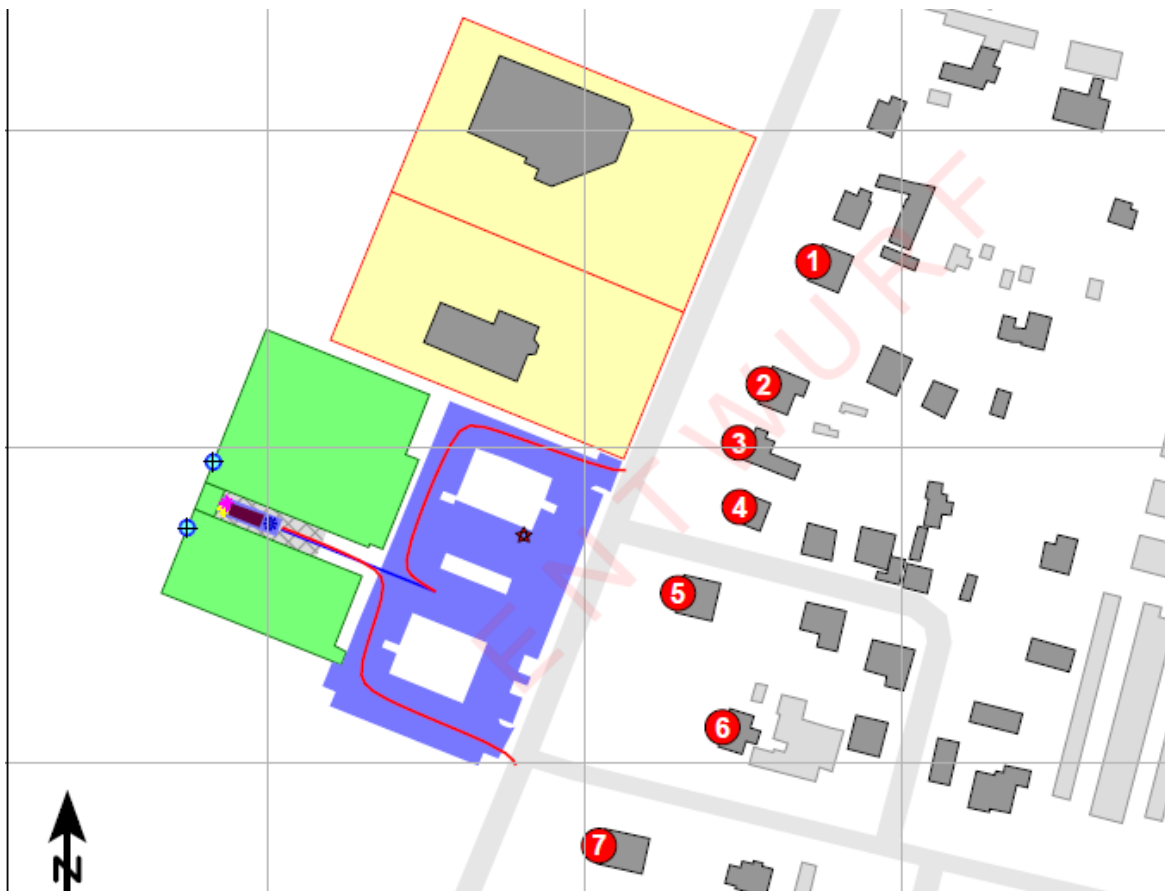


Abbildung 10: Anlage 1 zum Gutachten Schalltechnische Untersuchung – Lage Immissionsorte und Vorhaben

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.

12.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Aussagen zu den Auswirkungen auf die Umwelt sind dem Umweltbericht¹⁷ zu entnehmen. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird daher an dieser Stelle auf den Umweltbericht verwiesen. Grundlage für den Umweltbericht bilden ein Artenschutzfachbeitrag¹⁸ und ein Lärmgutachten¹⁹. In den Umweltbericht ist die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingeflossen. Die Kompensation der planerisch eröffneten Flächeninanspruchnahme erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzungen im Plangebiet und durch externe Maßnahmen, die ebenfalls wie die im B-Plan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen vertraglich geregelt werden.

13. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächenbilanz des Änderungsbereichs dar.

Allgemeine Art der baulichen Nutzung	Fläche gemäß FNP in der Fassung der Änderung vom 22.12.2023 in ha	Flächenanteile gemäß vorliegender FNP-Änderung in ha
Fläche für die Landwirtschaft	0,2	0
eingeschränktes Gewerbegebiet	1,2	0
Sondergebiet 9 - „Nahversorgung“	0	1,4
gesamt	1,4	1,4

14. Kosten der Planung

Der Stadt Zehdenick entstehen durch die Änderung des Flächennutzungsplans 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 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.

¹⁷ Daber & Kriege GmbH: Umweltbericht, Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57, Stand: 12.03.2024.

¹⁸ Daber & Kriege GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee Stadt Zehdenick, Stand: 08.03.2024.

¹⁹ Schalltechnische Untersuchung, Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 31. Januar 2024

E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG, SCHLUSSABWÄGUNG

15. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

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

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

- B-Plan-Vorentwurf mit Legende,
- Textliche Festsetzungen des B-Plans (Vorentwurf),
- Vorentwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans,
- Biotopkartierung,
- Lageplan mit Darstellung des Bauvorhabens,
- 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 aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Es wurden 44 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Gemeinden und Städte angeschrieben. Insgesamt sind 22 Stellungnahmen eingegangen. Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehende Belange geltend gemacht.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung, aber keine Erkenntnisse, die das Planverfahren grundsätzlich in Frage stellen würden.

Hinweise zur Planzeichnung der FNP-Änderung sind keine eingegangen.

Folgende Hinweise zur Begründung der FNP-Änderung sind eingegangen und in den Entwurf zur Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB eingeflossen:

- Die Planungsabsicht entspricht den benannten maßgeblichen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.
- Erfordernis zur Erstellung des Umweltberichts unter Berücksichtigung aller Schutzgüter. Tier- und Pflanzenarten und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte.
- Keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet vorhanden.
- Forderung einer Alternativenprüfung.
- Vorhandensein von Telekommunikationslinien.
- Hinweise zu Lärmauswirkungen bei Umsetzung des Planvorhabens.

Folgende allgemeine Hinweise wurden gegeben:

- Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach BImSchG,

- Forderung eines Artenschutzfachbeitrags,
- Hinweise zur Umweltprüfung und der Berücksichtigung aller Schutzgüter,
- Forderung von Kompensationsmaßnahmen für die geplante Neuversiegelung,
- Forderung zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zehdenick.

Die im Einzelnen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden jeweils individuell geprüft, bewertet und abgewogen. 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 erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Zehdenick am 14.07.2023. 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 Träger öffentliche Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

- Wird fortgeschrieben -

16. Schlussabwägung

- Wird fortgeschrieben -

17. 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. 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]).