

STADT TREUENBRIETZEN 14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 2002 „EDEKA AN DER SCHLALACHER STRAÙE“

Für die Flurstücke 8/1, 8/2, 33/1 (teilweise), 448 (teilweise) und 463 (teilweise)
der Flur 8 Stadt Treuenbrietzen, Gemarkung Treuenbrietzen

Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch



Fassung: 2. Entwurf
- 28. September 2024 -

Plangeber:

Stadt Treuenbrietzen

Großstraße 105, 14929 Treuenbrietzen

Tel. +49 (0) 33748 747 0

www.treuenbrietzen.de

Vorhabenträger:

VLP Treuenbrietzen GmbH

Industriering 10a, 49393 Lohne

Tel. +49 (0) 4442 8016 0

www.vlp-lohne.de

Verfasser:

**Consilium Gesellschaft für Planungs- und
Entwicklungsmanagement mbH**

Haubachstraße 40, 10585 Berlin

Tel: +49 30 318 0714 0

office@consilium-strategie.de

www.consilium-strategie.de

Projektnummer: Treuenbrietzen F280924-01

Datenstand: Januar/Februar 2022, **Juli 2023**

INHALTSVERZEICHNIS

I. Planungsgegenstand	7
1. Einführung	7
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	7
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	9
2. Planerische Ausgangssituation	9
2.1 Aufhebungsbeschluss Einzelhandelskonzept 2019	9
2.2 Grundversorgungs- und Nahversorgungskonzept Treuenbrietzen (September 2024)	10
Steuerungsfunktion	10
Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ..	13
Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“	13
Konzentrationsziel ›Verkaufsstelle‹ (Werksverkauf, Handwerkerprivileg)	19
Konzentrationsziel „Nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente“	20
Hinweis zu „Zentrenrelevanten Sortimenten“	21
Hinweis zu „Nicht-zentrenrelevanten Sortimenten“	23
2.3 Landesplanung	24
Konzentrationsgebot	24
Beeinträchtigungsverbot	26
Kongruenzgebot	27
Hersteller-Direktverkaufszentren	27
Strukturverträgliche Kaufkraftbindung	28
Integrationsgebot	28
Agglomerationsverbot	29
Anschluss neuer Siedlungsflächen	29
Freiraumverbund	30
Zusammenfassende Bewertung	30
2.4 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0	31
2.5 Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark	33
3. Intention der 14. Änderung	33
3.1 Versorgungsfunktionen	33
3.2 Zentraler Versorgungsbereich „Schlalacher Straße/Berliner Chaussee“ ..	36
Versorgungsfunktion	36
Städtebauliche Integration	39
Selbstbindungsbeschluss	40
3.3 Ziele und Zwecke der Planung	40
3.4 Planungskonzept	41
3.5 Abwägung alternativer Standortvarianten Lebensmittel-Vollsortimenter ..	43
Nullvariante: Unveränderter Zustand Grundversorgung	44
Variante: Standort Innenstadtzentrum	44
Variante: Standort Mittlere & südwestliche & südliche Kernstadt	45
Nullvariante: Unveränderter Zustand Nahversorgung Nordost	46
Variante: Anderer Standort im Nahbereich Nordost	46

3.6	Abwägung alternativer Zufahrtsvarianten	47
4.	Altlastenverdacht	47
II.	Planinhalt	48
5.	Art der baulichen Nutzung: Sonstige Sonderbaufläche SO GEH	48
5.1	Flächennutzungsplan 2002: Aktuelle Darstellung	48
5.2	14. Änderung Flächennutzungsplan 2002	49
	Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (GEH)	49
III.	Umweltbericht	53
6.	Prüfauftrag	53
7.	Beeinträchtigung Schutzgüter	54
7.1	Schutzgut Mensch / Bevölkerung	54
7.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	55
7.3	Schutzgut Fläche	56
7.4	Schutzgut Boden	56
7.5	Schutzgut Wasser	57
7.6	Schutzgut Luft und Klima	58
7.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	59
7.8	Schutzgut Kulturelles Erbe	59
7.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	60
7.10	Prüfung der schutzgutbezogenen Erheblichkeit	60
7.11	Übersicht über die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen	61
8.	Eingriffsregelung	62
8.1	Schutzgut Boden	62
8.2	Schutzgut Pflanzen/Tiere	63
	Anlagebedingte Belastungen	63
	Baubedingte Belastungen	64
8.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Schutzmaßnahmen	64
8.4	Ausgleichsmaßnahmen	65
8.5	Ersatzmaßnahmen	66
8.6	Gestaltungsmaßnahmen	67
9.	Zusammenfassung	67
9.1	Auswirkungen auf Schutzgut § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB	68
9.2	Auswirkungen auf Schutzgüter § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB (Natura 2000-Gebiete)	69
9.3	Auswirkungen auf Schutzgut § 44 BNatSchG	70
9.4	Umwandlung von Landwirtschaftsfläche	71
10.	Städtebaulicher Vertrag	72
IV.	Auswirkungen der Planung	74
11.	Auswirkungen auf den Immissionsschutz / Schallschutz	74
	Stellungnahme Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2	77

12.	Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO	78
12.1	Auswirkungen auf die Umwelt (im Sinne § 3 Bundes- Immissionsschutzgesetz).....	78
12.2	Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung	79
12.3	Auswirkungen auf den Verkehr	79
	Fuß- und Radverkehr	82
	Öffentlicher Nahverkehr	84
	Verkehrssicherheit	84
12.4	Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	85
12.5	Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung	89
12.6	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt	91
13.	Auswirkungen auf den Klimaschutz	93
14.	Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter	94
15.	Auswirkungen auf Gebäudebestand	95
16.	Auswirkungen auf Art der baulichen Nutzung	95
17.	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und Finanzierung	96
V.	Verfahren	97
18.	Änderungsverfahren Flächennutzungsplan	97
18.1	Einleitungs-/Änderungsbeschluss Flächennutzungsplan	97
18.2	Frühzeitige Beteiligung	97
	Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages	97
	Abfrage zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	98
	Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss	99
	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB	99
	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	100
	Ergebnis der Abwägung	108
18.3	Auslegung	109
	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	109
	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB	109
	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	155
	Ergebnis der Abwägung	156
18.4	Erneute Auslegung	158
	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	158
	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	158
	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	158
	Ergebnis der Abwägung	158
18.5	Satzungsbeschluss	158

19. Städtebaulicher Vertrag	158
20. Rechtsgrundlagen	161
VI. Anhang	162
21. Planungskonzept (Übersichtsplan, Noack, 20.02.2023 /14.07.2023).....	162
22. Planungskonzept Schnitte (Bauer&Partner, 11.03.2022).....	163
23. Verträglichkeitsgutachten (Juli 2023)	164
25. Grundversorgungs- und Nahversorgungskonzept der Stadt Treuenbrietzen 2024 (Consilium, September 2024)	165
27. Umweltbericht – Entwurf (Neubert, September 2022 /Juli 2023).....	166
28. Bautechnische Planung „Straßenbau, Regenentwässerung“ (Noack, Februar 2022)	167
29. Verkehrstechnische Untersuchung (Hoffmann&Leichter Juli 2023)	168
30. Schalltechnische Untersuchung (Akustiklabor Berlin, ALB, Juni 2023)..	169

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung bestimmte Zentrale Versorgungsbereich „Schlalacher Straße/Berliner Chaussee“ dient der Stärkung und Entwicklung der Grundbedarfsversorgung des gesamten Stadtgebietes Treuenbrietzen durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters. Der Grundbedarfsversorgung untergeordnet dient er ergänzend der Stärkung und Entwicklung der Nahversorgungsfunktion im Nahbereich Nordost.

Die am städtebaulich integrierten Standort vorgesehene Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters dient dem Entwicklungsziel des Grund-/Nahversorgungskonzeptes der Stadt Treuenbrietzens (September 2024), in der Kernstadt Treuenbrietzen einen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimeter anzusiedeln, damit die Stadt Treuenbrietzen ihrem Ziel, den raumordnerischen Versorgungsauftrag ihrer Kernstadt als Grundfunktionaler Schwerpunkt wahrzunehmen (Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ Havelland-Fläming; ReP GSP), nachkommen und ihre Funktionsschwäche in der grundfunktionalen Versorgung bei Nahrungs- und Genussmitteln beheben kann.

Ergänzend soll der zentrale Versorgungsbereich nach dem Grund-/Nahversorgungskonzept der Stadt Treuenbrietzens (September 2024) entwickelt werden, um die aktuelle Funktionsschwäche in der Nahversorgung des Nahbereiches Nordost zu beheben und mit seinem Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt die Versorgungssituation für den Nahbereich Nordost aufzuwerten.

Bei dem zentralen Versorgungsbereich handelt es sich um einen zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich.

Da der zu entwickelnde großflächige Lebensmittelmarkt dem großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zuzurechnen ist, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Planvorhabens soll mit der Aufstellung eines eigenen Bebauungsplans geschaffen werden.

Bebauungspläne sind nach § 8 Absatz 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Der Bebauungsplan Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ weicht derzeit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Treuenbrietzen 2002 (Stand 10. Änderung) ab, so dass der Flächennutzungsplan der Stadt

Treuenbrietzen mit der vorliegenden 14. Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2020-03 geändert wird.

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.09.2020 (Beschluss Nr. 28/04/20) wurde das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes 2002 (sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“) förmlich eingeleitet. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Treuenbrietzen am 17.10.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Bebauungsplan: Der Bebauungsplan Nr. 2020-03 wird parallel zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Treuenbrietzen aufgestellt. **Der Bebauungsplan (sowie die vorliegende 14. Änderung)** wird durch einen städtebaulichen Vertrag flankiert (siehe Kapitel 19).

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist in der Kernstadt Treuenbrietzen gelegen. Der Geltungsbereich umfasst das Areal am Kreuzungsbereich der Schlalacher Straße / Ecke Berliner Chaussee und umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Treuenbrietzen (Katasterbezug: März 2021):

- 8/1 der Flur 8
- 8/2 der Flur 8
- 33/1 der Flur 8 (teilweise)
- 448 der Flur 8 (teilweise)
- 463 der Flur 8 (teilweise)

Die Flurstücke 8/1 und 8/2 befinden sich im Privateigentum (Vorhabenträger), die weiteren im Eigentum des Straßenbaulastträgers.

Die räumliche Abgrenzung der 14. Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2020-03 ist in der Planzeichnung eingetragen.

2. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Aufhebungsbeschluss Einzelhandelskonzept 2019

Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 wurde für die Stärkung der Grundversorgungsfunktion der Stadt Treuenbrietzen die Notwendigkeit formuliert, einen Lebensmittel-Vollsortimenter in Treuenbrietzen anzusiedeln. Sein Standort wurde ausschließlich in dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ bestimmt. Allerdings sind in diesem nach eingehender Prüfung keine Potenzialflächen vorhanden, die eine Realisierung eines solchen Lebensmittel-Vollsortimenters ermöglichen würden. Da mit dem Landesentwicklungsplan "Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg" in sogenannten nicht-zentralen Orten wie Treuenbrietzen ein solcher großflächiger Einzelhandelsbetrieb nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig ist (Ziel 2.12 LEP HR), wäre für einen anderen Standort im Stadtgebiet keine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung herzustellen gewesen. In der Konsequenz waren die Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zur Stärkung der grund-/nahversorgungsfunktionalen Versorgungsfunktion durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters nicht umsetzbar.

Mit dem Einzelhandelskonzeptes 2019 wurden ergänzend weitere Lebensmittelmarktstandorte in das Standortmodell aufgenommen, denen auch eine wettbewerbsgerechte Entwicklung bis in die Großflächigkeit zugestanden wurde. Diese Zielstellung lässt sich mit Blick auf die Anforderungen der Raumordnung bzw. mit dem Landesentwicklungsplan "Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg" nur im Verbund mit der Ausweisung als zentraler

Versorgungsbereich umsetzen. Diese Ausweisung unterblieb allerdings mit dem Einzelhandelskonzept 2019, so dass sich die Notwendigkeit ergab, zur Absicherung der angestrebten Grund-/Nahversorgungsstruktur weitere zentrale Versorgungsbereiche für die Grund-/Nahversorgungsstandorte in der Kernstadt auszuweisen.

Aus der Bevölkerung erwuchs parallel ein Bürgerbegehren getragen von dem Wunsch, einen Lebensmittel-Vollsortimenter in Treuenbrietzen anzusiedeln, mit der Forderung, den Selbstbindungsbeschluss für das Einzelhandelskonzept 2019 aufzuheben.

In der Zusammenschau all dessen erfolgte mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.08.2020 (Beschluss-Nr. 20/03/20) die Aufhebung des Einzelhandelskonzeptes 2019.

Die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes 2019 (ausgenommen die Teile, die sich auf die nicht realisierbare Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbe- reich „Innenstadt“ beziehen, sowie die darauf aufbauenden Konzeptelemente und Steuerungsgrundsätze) dienen weiterhin als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage und fließen weiterhin in die Erarbeitung von gesamtstädtischen Konzepten und sektoralen Planungen ein.

2.2 Grundversorgungs- und Nahversorgungskonzept Treuenbrietzen (September 2024)

Im Auftrag der Stadt Treuenbrietzen wurde mit dem Grund-/Nahversorgungskonzept 2024 ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept bezogen allein auf die Grund-/Nahversorgungsfunktion der Stadt Treuenbrietzen entwickelt.

Steuerungsfunktion

Erhaltung, Stärkung und Entwicklung: Das Grund-/Nahversorgungskonzept (Consilium, September 2024) dient der Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der Grund-/Nahversorgungsfunktion der Stadt Treuenbrietzen sowie der hierfür bestimmten zentralen Versorgungsgebiete und bildet die Grundlage für die künftige baugenehmigungsrechtliche Zulassungsprüfung und gezielte planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsvorhaben durch die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung, sei es für Neuansiedlungen oder für Erweiterungen und Umstrukturierungen von Bestandsstandorten des entwickelten Grund-/ Nahversorgungskonzeptes.

Hierfür wägt es mit Blick auf die gesamtstädtische Entwicklung sorgfältig die rein wirtschaftlich orientierten Unternehmensbelange gegenüber den gesamtstädtischen und raumordnerischen Belangen ab, um Einzelhandelsvorhaben auf städtebaulich

wünschenswerte Standorte zu lenken und möglichst günstige Voraussetzungen für die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der Versorgungsfunktion aller angestrebten Grund-/Nahversorgungsstandorte zu schaffen.

Die Einzelhandelssteuerung richtet sich dabei stets an den Standort in seiner städtebaulichen, raumordnerischen Versorgungsfunktion und damit an den unternehmens- und wettbewerbsneutralen öffentlichen Belang „Versorgungsfunktion des Standortes“, setzt jedoch nicht den Wettbewerbsschutz eines Einzelbetriebes bzw. nicht den privaten Belang „Einzelbetrieb“ in den Mittelpunkt.

Schwerpunkte bilden dabei u.a.:

- **Lebensmittel-Vollsortimenter:** Im Ergebnis einer umfassenden Prüfung von Standortalternativen für einen Lebensmittel-Vollsortimenter außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ wird nach umfassender Abwägung (u.a. Flächenverfügbarkeit, grundfunktionale Erreichbarkeit des Modal-Split, städtebauliche, stadtentwicklungsplanerische und betreiberseitige Eignung etc.) der Standort im Kreuzungsbereich Schlalacher Straße / Berliner Chaussee als geeignet für die Wahrnehmung seiner Grundfunktionalen Versorgungsfunktion eingestuft. Zugleich besteht im Nahbereich Nordost gegenwärtig eine Funktionsschwäche in der Nahversorgung und dies in einem Stadtteil, dem nach den stadtentwicklungsplanerischen Zielen der Stadt eine besondere Bedeutung für die Wohnraumversorgung in der Stadt zukommt, der mit mehreren abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren bereits der Weg bereit wurde. Diese Funktionsschwäche wird sich künftig noch verstärken, da der einzige strukturprägende Lebensmittelmarkt des Nahbereiches mit der Realisierung des für die grundfunktionale Versorgung erforderlichen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters aus dem Markt ausscheiden wird, dies unabhängig davon, in welchem Nahbereich der Kernstadt der Lebensmittel-Vollsortimenter angesiedelt wird. Dies begründet sich einerseits aus dem eingeschränkten Nachfrage-/ Kaufkraftpotenzial und andererseits aus dem Bestandsmarkt selbst heraus, da er nur suboptimal aufgestellt ist, den aktuellen Marktstandards im Lebensmitteleinzelhandel im Allgemeinen sowie im Discountsegment im Speziellen nicht mehr entsprechen kann und damit den Lebensmittel-Discountmärkten in der südwestlichen und mittleren Kernstadt hinsichtlich seiner Attraktivität bereits aktuell deutlich unterlegen ist. Dies gilt ebenfalls gegenüber dem geplanten großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter, auch wenn er in einem anderen Nahbereich der Kernstadt angesiedelt wird. Mit der Realisierung des Lebensmittel-Vollsortimenters in diesem Nahbereich wäre als zusätzlicher Effekt zur grundfunktionalen Versorgung sowohl eine Beseitigung der Funktionsschwäche in der Nahversorgung Nordost möglich als auch ein positiver Impuls zugunsten der angestrebten Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes „Nordöstliche Kernstadt“ verbunden.

- **Präzisierung Grundversorgungsfunktion Treuenbrietzen:** Mit dem Sachlichen Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (ReP GSP) wird die Kernstadt Treuenbrietzen als „Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen und damit der Stadt die Versorgungsaufgabe übertragen, die Grundversorgung in der Stadt bereitzustellen. Bezogen auf den Einzelhandel umfasst die Grundversorgung im Sinne der Raumordnung die Angebote des periodischen/kurzfristigen Bedarfs, die sich insbesondere durch einen täglichen bis wöchentlichen Beschaffungsrhythmus auszeichnen.
An der bestehenden mehrpoligen Funktionsteilung in der Grundversorgung soll weiterhin festgehalten werden. Dabei übernimmt der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ künftig die Aufgabe, das kleinteilige Einzelhandelsangebot des Grundbedarfs zusammen mit den Dienstleistungen des Grundbedarfs und weiteren zentralen Einrichtungen des Grundbedarfs (z.B. Sitz der Stadtverwaltung) bereitzustellen, künftig gestärkt durch die Aktivierung der Entwicklungsflächen für klein- und vor allem mittelformatige Einzelhandelsangebote des Grundbedarfs. Ergänzend stehen Leerstandslokale für die Ansiedlung kleinformatiger Angebote der Grundversorgung bereit.
Dem städtebaulich integrierten Standort „Schalacher Straße/Berliner Chaussee“ kommt die Grundversorgungsaufgabe zu, in Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ das großformatige Grundversorgungsangebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Form des Lebensmittel-Vollsortiments bereitzustellen.
Den beiden städtebaulich integrierten Standorten „Leipziger Straße 8“ und „Leipziger Straße 152“ kommt die Grundversorgungsaufgabe zu, in Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ das großformatige Grundversorgungsangebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Form des Lebensmittel-Discounts bereitzustellen.
Mit dieser mehrpoligen Funktionsmischung stellt die Stadt Treuenbrietzen ein umfassendes Angebot im Grundbedarf bereit und kann damit die ihr raumordnerisch zugewiesene Grundversorgungsfunktion für die Stadt Treuenbrietzen umfassend wahrnehmen.
- **Ergänzende Nahversorgungsfunktion:** Die drei städtebaulich integrierten Standorte der Grundversorgung (Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) sind in der Kernstadt räumlich so verteilt gelegen, dass sie zugleich mit ihrem fußläufigen Einzugsbereich (700 m-Radius) einen eigenständigen Nahbereich (Südwest, Mitte, Nordost) abdecken ohne sich dabei zu überlagern. Zugleich sind die an den Grundversorgungsstandorten angebotenen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zugleich auch für die Nahversorgung bedeutend. Die drei städtebaulich integrierten Standorte der Grundversorgung sollen daher zusätzlich zu ihrer Grundversorgungsfunktion ergänzend auch eine Nahversorgungsfunktion übernehmen.

Bei der Nahversorgungsfunktion handelt es sich jedoch um eine ergänzende Funktion, nachrangig gegenüber der raumordnerisch bedeutsamen grundfunktionalen Versorgungsfunktion.

- **Sortimentsliste Treuenbrietzen 2024:** Die für die Grund- und Nahversorgung in der Stadt Treuenbrietzen relevanten Sortimente werden abgeleitet und in der Sortimentsliste Treuenbrietzen 2024 als Zentrenrelevante Sortimente der Grund-/Nahversorgung (Nahversorgungsrelevante Sortimente) zusammengefasst.
- **Konzentrationsziele und Steuerungsempfehlungen:** Die aus dem Vorstehenden resultierenden konzeptionellen Ansätze sind schließlich durch eine Einzelhandelssteuerung umzusetzen. Hierfür werden die Zielstellungen der Einzelhandelsentwicklung, die Konzentrationsziele und für die einzelnen Standortlagen der Grund-/Nahversorgung das Steuerungserfordernis sowie konkrete Steuerungsempfehlungen konkretisiert.

Das vollständige Grundversorgungs- und Nahversorgungskonzept der Stadt Treuenbrietzen (Consilium, September 2024) ist der vorliegenden Begründung als Anlage beigefügt.

Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Für die planungsrechtliche Umsetzung durch die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung bedarf es eines gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur gesamtstädtischen Einzelhandelssteuerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Selbstbindungsbeschluss: Hierfür wird das „Grundversorgungs- & Nahversorgungskonzept der Stadt Treuenbrietzen“ (September 2024) mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09.12.2024 (Beschluss-Nr. 70/06/24) als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und als Grundlage für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung der Stadt Treuenbrietzen bestimmt.

Aus diesem gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungskonzept sind für den vorliegenden Bebauungsplan insbesondere die nachfolgenden Vorgaben zur Einzelhandelssteuerung zu berücksichtigen:

Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“¹

Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) sind grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

¹ Vgl. Grundversorgungs- und Nahversorgungskonzept der Stadt Treuenbrietzen; Consilium GmbH, September 2024, Kapitel 11; (Textpassagen teilweise vollständig übernommen)

Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Drogeriewaren gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) sind ausnahmslos im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zulässig.

Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) sind ausnahmslos im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zulässig.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind ausnahmsweise kleinflächige, nicht-strukturprägende Anbieter der dezentralen Nahversorgung und kleinflächige, nicht-strukturprägende Verkaufsstellen eines Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- oder landwirtschaftlichen Betriebes mit bis maximal 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) zulässig, sofern sie der wohnortnahen Nahversorgung an städtebaulich integrierten Standorten in der Kernstadt und in den Ortsteilen dienen.

Konzentration in zentralen Versorgungsbereichen: Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind im Regelfall durch in sehr kurzen Abständen wiederkehrende Beschaffungsrhythmen (täglich, wöchentlich) gekennzeichnet und nehmen damit eine Magnet- und Frequenzwirkung für die zentralen Versorgungsbereiche war. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen daher unabhängig von ihrer Verkaufsflächengröße primär in den zentralen Versorgungsbereichen verwirklicht werden, um deren grundversorgungsfunktionale Versorgungsfunktion und ergänzende Nahversorgungsfunktion zu stärken und weiter zu entwickeln.

Die Konzentration allein auf die zentralen Versorgungsbereiche erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Nachfrage-/Kaufkraftpotenziale für Nahrungs- und Genussmittel durch die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Schlalacher Straße/Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) weitestgehend ausgeschöpft sind und keinen Raum für einen weiteren Lebensmittelmarkt in der Gesamtstadt (Kernstadt inkl. Ortsteile) bieten. Zugleich sind mit den Lebensmittelmärkten der zentralen Versorgungsbereiche die bevölkerungsreichen Nahbereiche der Kernstadt Nordost, Mitte und Südwest in ihrer fußläufigen, räumlichen Versorgung (700 m-Radius) weitestgehend abgedeckt und sichern damit die verbraucher-nahe Versorgung für weite Teile der Wohnsiedlungsbereiche der Kernstadt.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach dem Ziel 2.12 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in nicht-zentralen Orten wie Treuenbrietzen nur innerhalb faktischer oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche zulässig. Dies gilt auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, wie sie mit dem Grund-/ Nahversorgungskonzept (Consilium, September 2024) für die Wahrnehmung der Grundversorgung an den städtebaulich integrierten Standorten (Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) vorgesehen werden. Deren raumordnerisch vorgegebener Verweis auf zentrale Versorgungsbereiche wird mit dem Konzentrationsziel nachgekommen.

Konzentration Kernsortiment Drogeriewaren in Innenstadt: Für Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Drogeriewaren erfolgt ein genereller Ausschluss für alle Standorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“. Drogeriewaren werden mit der Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) nicht nur als zentrenrelevantes, sondern zugleich als nahversorgungsrelevantes Sortiment eingestuft. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass die grund-/nahversorgungsrelevanten Lebensmittelmärkte ebenfalls Drogeriewaren als Randsortiment führen. Mit der angestrebten Konzentration der nahversorgungsrelevanten Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen wären Drogeriewaren jedoch nicht nur als Randsortiment, sondern in jeglichem Verkaufsflächenumfang zulässig und würden damit auch Drogeriefachmärkte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ ermöglichen.

Bundesweit ist zu beobachten, dass die Handelsketten bei der Standortwahl ihrer Drogeriemärkte vor allem Standorte in unmittelbarer Nähe zu anderen Kundenmagneten, insbesondere zu Lebensmittelmärkten, und mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit favorisieren. In Treuenbrietzen rücken damit auch die städtebaulich integrierten Standorte der Grundversorgung in den Fokus.

Moderne Drogeriemärkte umfassen nach den Ansiedlungsprofilen der Handelsketten eine Gesamtverkaufsfläche zwischen 500-800 m² und verbleiben damit unterhalb der planungsrechtlichen Großflächigkeit. Mit dieser Gesamtverkaufsfläche sind sie auch mit den Flächenpotenzialen des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ entwickelbar. Ein moderner Drogeriefachmarkt ist in Treuenbrietzen bislang nicht vertreten und könnte aufgrund seiner Kundenfrequenz zu einer Belebung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ beitragen. Die Stadt Treuenbrietzen weist bei Drogeriewaren bereits einen hohen Versorgungsgrad auf (Einzelhandelszentralität 0,84), so dass die Nachfragepotenziale für die Ansiedlung bereits deutlich eingeschränkt sind. Der Versorgungsgrad ergibt sich allerdings bislang nur aus den Randsortimenten von Lebensmittelmärkten und durch einen limitierten Fachgeschäftsbesatz im Innenstadtzentrum und bietet damit in der qualitativen Versorgung noch Raum für einen Drogeriefachmarkt. Der erreichte Versorgungsgrad lässt allerdings keinen Raum für zwei Drogeriefachmärkte und gebietet damit zugleich, die Entwicklungspotenziale an städtebaulich gewünschte Standorte zu lenken, von denen der Innenstadt oberste Priorität einzuräumen ist, nicht nur um eine Frequenzwirkung zugunsten des kleinteiligen Besatzes in der Innenstadt zu erzielen, sondern auch um ihre grundfunktionale Ausstattung und damit verbundene Versorgungsfunktion zu stärken. Dieser Steuerung dient das Konzentrationsziel.

Mit einer Gesamtverkaufsfläche zwischen 500-800 m² verbleiben Drogeriefachmärkte planungsrechtlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit und unterliegen damit im Regelfall nicht dem Regime der landesplanerischen Steuerung und wären damit auch außerhalb

der zentralen Versorgungsbereiche zulässig. Dem wird mit der grundsätzlichen Lenkung in den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ gemäß Konzentrationsziel ebenfalls begegnet.

Konzentration Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe in Innenstadt: Zu den nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen planungsrechtlich solche, die eine Gesamtverkaufsfläche unterhalb von 800 m² aufweisen und damit ebenfalls mit den Flächenpotenzialen des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ entwickelbar sind. Solche Betriebe, die nahversorgungsrelevante Sortimente als Kernsortiment führen, dienen insbesondere der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ in seiner Versorgungsfunktion als Hauptzentrum und als Standort der grundfunktionalen Versorgung. Die zentralen Versorgungsbereiche der städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandorte dienen wiederum in der mehrpoligen Funktionsteilung der Bereitstellung des großformatigen Grundbedarfs an Nahrungs- und Genussmitteln, die durch einen Lebensmittelmarkt sichergestellt werden soll. Die über den Lebensmittelmarkt hinausgehende Konzentration von Betrieben, die Nahrungs- und Genussmittel auf mehr als 100 m² Verkaufsfläche führen und damit nicht mehr als kleinflächige, nicht-strukturprägende Anbieter der dezentralen Nahversorgung einzustufen sind, wie etwa Getränkemärkte, beeinträchtigen die mehrpoligen Funktionsteilung sowohl für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ als auch für die weiteren zentralen Versorgungsbereiche. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Nachfragepotenziale für Nahrungs- und Genussmittel mit den Lebensmittelmärkten an den drei städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandorten weitestgehend erschöpft ist und etwaig verbleibende Nachfragepotenziale zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ einzusetzen sind. Dem wird mit dem Konzentrationsziel nachgekommen.

Ausnahme außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Von den fußläufigen Einzugsgebieten der städtebaulich integrierten Standorte des Grund-/Nahversorgungskonzeptes (Consilium, September 2024) werden nicht alle Wohnsiedlungsbereiche der Kernstadt Treuenbrietzen abgedeckt. In den Ortsteilen ist häufig kein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vertreten. Das Nachfragepotenzial in diesen unterversorgten Wohnsiedlungsteilen ist wiederum gering bemessen und ermöglicht, wenn dann lediglich kleinteiligen Betriebsformen eine wirtschaftliche Tragfähigkeit.

In diesen unterversorgten Wohnsiedlungsbereichen werden die zentralen Versorgungsbereiche im weiteren Stadtgebiet aktuell durch kleinflächige, nicht-strukturprägende Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ergänzt (z.B. Bäcker, Fleischer, Zeitungsfachgeschäfte). Letztere leisten einen wesentlichen kompensatorischen Beitrag für die dezentrale Versorgung mit fußläufig zu erreichenden Angeboten des täglichen Bedarfs.

Diese kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Versorgung soll daher erhalten und auch künftig realisierungsfähig bleiben. Um solche Betriebsformen in den unterversorgten Wohnsiedlungsteilen zu ermöglichen, ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im weiteren Stadtgebiet die Neuansiedlung und Erweiterung nahversorgungsrelevanter Sortimente nur im Ausnahmefall zulässig, wenn es sich um

- **kleinflächige, nicht-strukturprägende Anbieter der dezentralen Nahversorgung**, d.h. um Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten mit einer Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von insgesamt maximal 100 m² je Betrieb oder
- eine **Verkaufsstelle** eines Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- oder landwirtschaftlichen Betriebes mit einer Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von insgesamt maximal 100 m² je Betrieb handelt (siehe Konzentrationsziel >Verkaufsstelle<).

Die Obergrenze von 100 m² je Betrieb wird aus der örtlichen Situation Treuenbrietzens auf Grundlage der örtlichen Bestandserhebung abgeleitet (zuletzt Juli 2023). In der mehrpoligen Grundversorgung konzentrieren sich im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ insbesondere kleinflächige Betriebskonzepte mit Kernsortimenten des Grundbedarfs bzw. mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Dies resultiert aus den kleinflächigen Ladengrößenstruktur der Innenstadt, bei denen von 47 der rund 50 Ladeneinheiten (94%) eine Verkaufsfläche von weniger als 100 m² aufweisen. Lediglich drei Ladeneinheiten weisen eine größere Verkaufsfläche auf, bleiben allerdings innerhalb der Range von 100 m² bis 400 m². Bei den aktuellen Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment belegen aktuell rund 11 von 12 (92%) eine Verkaufsfläche von weniger als 100 m². Auch in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen verbleiben die kleinteiligen Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten unterhalb von 100 m².

Auch kleinflächige Nahversorgungsbetriebe, wie Bäcker, Fleischer, Zeitungen etc., erzielen aufgrund des sehr kurzfristigen bis täglichen Beschaffungsrhythmus ihrer Sortimente eine sehr intensive Kundenfrequenz. Sie sind daher trotz ihrer vermeintlich „geringen Betriebsgröße“ gerade in Kleinstädten einer der wichtigsten Frequenzgaranten und daher für deren Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklungsfähigkeit ebenfalls maßgeblich. Werden außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente über 100 m² ermöglicht, wäre einem Betrieb dort eine umfangreichere Angebotsbreite und –tiefe möglich, die wiederum zu einer stärkeren Kundenbindung führen würde. Dies ginge vor allem zulasten der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ mit seiner kleinteiligen Ladengrößenstruktur – wie vorstehend beschrieben –, so dass die Umsetzung des Konzentrationsziels „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ deutlich erschwert oder gar unmöglich

werden würde. In der Zusammenschau wirken Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf mehr als 100 m² Verkaufsfläche daher in Treuenbrietzen strukturprägend.

Die Zulässigkeit setzt eine städtebaulich integrierte Lage voraus. Diese ist gegeben bei

- einem kleinflächigen, nicht-strukturprägenden Anbieter der dezentralen Nahversorgung, wenn er unmittelbar in einen bevölkerungsreichen Wohnsiedlungsbereich eingebettet (zumindest aber mehrseitig von Wohnsiedlungsbereichen umgeben) ist, ohne, dass ihn Barrieren von diesem Wohnsiedlungsbereich separieren, wie z.B. Bahngleis, Autobahn, und er mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet (700 m-Radius) vollständig oder zumindest deutlich überwiegend Wohnsiedlungsbereiche abdeckt
- einer Verkaufsstelle eines Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- oder landwirtschaftlichen Betriebes, wenn sie sich innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs nach § 34 BauGB befindet, zumindest aber im unmittelbaren Anschluss an das Siedlungsgebiet nach § 34 BauGB geplant wird.

Diese Ausnahmevoraussetzungen gelten sowohl für die erstmalige Ansiedlung als auch für die Erweiterung im Bestand.

Für Betriebe mit Drogeriewaren im Kernsortiment und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment findet die vorstehende Ausnahmeregelung keine Anwendung. Diese sind unabhängig von der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zulässig.

Bestandsbetriebe: Bestehende Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz, sofern sie und ihre Sortimente baugenehmigungsrechtlich zulässig sind. Die vorstehenden Regelungen gelten für sie erst mit einer Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen oder mit einer Veränderung der Sortimentszusammensetzung oder mit einer Nutzungsänderung. Diese sind nur im Rahmen der Regelungen des Konzentrationsziels zulässig.

Beeinträchtungsverbot: Das Beeinträchtungsverbot gilt gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen des Grund-/Nahversorgungskonzeptes 2024 (Innenstadt, Schlalacher Straße/Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152). Dieses Beeinträchtungsverbot bezieht sich immer auf die ausgeübte Funktion des Standortes und damit auf seine städtebauliche Bedeutung. Sie stellt damit ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar.

Der Bestandsstandort „Berliner Chaussee 27A“ (aktuell: Netto Marken-Discount) wird vom Beeinträchtungsverbot nicht erfasst, da er nach dem Grund-/Nahversorgungskonzept 2024 nicht mehr als Bestandteil der künftigen Grund-/Nahversorgungsstruktur geführt

wird (siehe Grund-/Nahversorgungskonzept, Consilium, September 2024, Kapitel 7.2 und 9.3).

Konzentrationsziel >Verkaufsstelle< (Werksverkauf, Handwerkerprivileg)

Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) sind in Verkaufsstellen von Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirtschaftlichen Betrieben für den Fall zulässig, wenn

- eine direkte räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb erfolgt,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang steht,
- das Angebot am Ort des Hauptbetriebes hergestellt, verarbeitet und/oder repariert wird,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von insgesamt max. 100 m² je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) nicht überschritten wird.

Steuerungserfordernis: Die Gewerbegebiete der Stadt Treuenbrietzen sollen nach der stadtentwicklungsplanerischen Zielstellung der Stadt vorrangig den Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirtschaftlichen Betrieben vorbehalten bleiben, um

- ausreichende Grundstücksflächen in Gewerbegebieten für diese Nutzungsarten erhalten und sichern zu können (Verbrauch von Gewerbeflächen durch Einzelhandelsbetriebe eindämmen) und
- preisgünstige Standorte für solche Betriebe bereitstellen zu können, die auf günstige Bodenpreise oder günstige Raummieten (als Resultat des günstigen Bodenerwerbs) angewiesen sind (Bodenpreissteigerung als Folge der Nachfrage durch Einzelhandelsbetriebe verhindern).

Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirtschaftliche Betriebe machen allerdings gelegentlich ihre Ansiedlung und Entwicklung von der Möglichkeit abhängig, eine Verkaufsstelle für ihre vor Ort hergestellten Produkte realisieren zu können. Die Ansiedlung und Entwicklung dieser Betriebe ist ebenfalls ein besonderes stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt. Zugunsten der angestrebten Neuansiedlung und zugunsten der Entwicklung bereits ansässiger Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirtschaftlichen Betrieben sollen nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) in dem beschriebenen Rahmen zulässig sein.

Die Herleitung der Obergrenzen von 100 m² je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente können dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ entnommen werden.

Bestandsbetriebe: Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment und bestehende Verkaufsstellen mit nahversorgungsrelevantem

Kernsortiment über 100 m² Verkaufsfläche unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz, sofern sie und ihre Sortimente baugenehmigungsrechtlich zulässig sind. Die vorstehenden Regelungen gelten für sie erst mit einer Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen oder mit einer Veränderung der Sortimentszusammensetzung oder mit einer Nutzungsänderung. Diese sind nur im Rahmen der Regelungen des Konzentrationsziels zulässig.

Beeinträchtungsverbot: Das Beeinträchtungsverbot gilt zunächst gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen des Grund-/Nahversorgungskonzeptes 2024 (Innenstadt, Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152). Dieses Beeinträchtungsverbot bezieht sich immer auf die ausgeübte Funktion des Standortes und damit auf seine städtebauliche Bedeutung. Sie stellt damit ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar.

Zentrenrelevante Sortimente (NUR ZUR ORIENTIERUNG): Die Steuerung derjenigen Sortimente, die über die Grund-/Nahversorgung bzw. über die zentrenrelevanten Sortimente der Nahversorgung (= nahversorgungsrelevante Sortimente) gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) hinausgehen, liegt außerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Grund-/Nahversorgungskonzeptes (Consilium, September 2024). Hierzu zählen auch die „Weiteren zentrenrelevanten Sortimente“ (= zentrenrelevante Sortimente). Für die zentrenrelevanten Sortimente können sich aus anderen gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten künftig weitere Erfordernisse für eine Steuerung ergeben, die mit einer Erweiterung der vorstehenden Steuerungshinweise verbunden sein können.

In der Vorausschau auf ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept zur Einzelhandelsentwicklung für die Versorgungsfunktionen der Stadt Treuenbrietzen neben der im Grund-/Nahversorgungskonzept (Consilium, September 2024) behandelten Grund-/Nahversorgungsfunktion ist die Zielstellung zu erwarten, die zentrenrelevanten Sortimenten in aller Konsequenz im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zu konzentrieren (siehe Grund-/Nahversorgungskonzept, Consilium, September 2024, Kapitel 10.3). In der Konsequenz ist damit auch zu erwarten, dass das vorstehende Konzentrationsziel für Verkaufsstellen von Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirtschaftlichen Betrieben um die zentrenrelevanten Sortimente erweitert werden würde.

Konzentrationsziel „Nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente“

Bezogen auf die sachliche Aufgabenstellung des Grund-/Nahversorgungskonzeptes (Consilium, September 2024) bleiben all diejenigen Sortimente, die gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung (= nahversorgungsrelevante Sortimente) zählen, ohne negative Auswirkungen auf die zentralen

Versorgungsbereiche (Innenstadt, Schlalacher Straße / Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) und bedürfen bezogen auf die Grund-/Nahversorgung keiner Steuerung.

Die Steuerung derjenigen Sortimente, die über die Grund-/Nahversorgung bzw. über die zentrenrelevanten Sortimente der Nahversorgung (= nahversorgungsrelevante Sortimente) gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) hinausgehen, liegt außerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Grund-/Nahversorgungskonzeptes (Consilium, September 2024).

Für diese Sortimente können sich daher künftig aus anderen gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten weitere Erfordernisse für eine Steuerung ergeben, die mit einer Erweiterung des vorstehenden Konzentrationsziels verbunden sein können. Hierbei wären auch die Regelungserfordernisse gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadt Berlin-Brandenburg (LEP HR) aus Ziel 2.12 Absätze 1 und 2 LEP HR zu beachten.

Hinweis zu „Zentrenrelevanten Sortimenten“

NUR ZUR ORIENTIERUNG: Die Steuerung derjenigen Sortimente, die über die Grund-/Nahversorgung bzw. über die zentrenrelevanten Sortimente der Nahversorgung (= nahversorgungsrelevante Sortimente) gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) hinausgehen, liegt außerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Grund-/Nahversorgungskonzeptes (Consilium, September 2024). Hierzu zählen auch die „Weiteren zentrenrelevanten Sortimente“ (= zentrenrelevante Sortimente) (siehe Grund-/Nahversorgungskonzept, Consilium, September 2024, Kapitel 10.2).

Für diese zentrenrelevanten Sortimente können sich aus anderen gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten künftig weitere Erfordernisse für eine Steuerung ergeben, die mit einer Erweiterung der vorstehenden Steuerungshinweise verbunden sein können.

Definitionsgemäß sind die „Weiteren zentrenrelevanten Sortimente“ (= zentrenrelevanten Sortimente) für den Erhalt, die Stärkung und weitere Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ in seiner Funktion als Hauptzentrum der Stadt Treuenbrietzen bedeutend. Im Bestand werden mehr als die Hälfte der belegten und für den Einzelhandel geeigneten Ladenlokale durch Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment genutzt. Zentrenrelevante Sortimente bilden damit einen wesentlichen Schwerpunkt der Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ und sind damit für seine Funktionsfähigkeit als Hauptzentrum bedeutend.

Mit dem Grund-/Nahversorgungskonzept (Consilium September 2024) wird zudem für die Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ der Ausbau seiner Angebotsstruktur im Grundbedarf durch die Aktivierung der möglichen

Entwicklungsflächen für klein- und mittelformatige Einzelhandelsangebote sowie eine Aktivierung der aktuellen Leerstandsflächen für kleinformatige Einzelhandelsangebote empfohlen. Dieser Entwicklungsansatz ist gleichermaßen für die Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ in seiner Funktion als Hauptzentrum der Stadt Treuenbrietzen geeignet.

Gleichzeitig zeigen Analysen des Einzelhandelskonzeptes 2019, dass sich aus dem künftigen Nachfragepotenzial und dem bereits im Stadtgebiet etablierten Wettbewerbsangebot nur sehr begrenzte Entwicklungsspielräume für die meisten zentrenrelevanten Sortimente ergeben (vgl. auch EZK 2019, Seiten 60f.).

In der Vorausschau auf ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept zur Einzelhandelsentwicklung für die Versorgungsfunktionen der Stadt Treuenbrietzen neben der im Grund-/Nahversorgungskonzept (Consilium, September 2024) behandelten Grund-/Nahversorgungsfunktion ist die Zielstellung zu erwarten, den Pool der zentrenrelevanten Sortimenten in aller Konsequenz im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zu konzentrieren, damit sich für seine Versorgungsaufgaben sowohl ein entsprechendes Anbietergewicht als auch ein attraktiver Branchen- und Sortimentsmix entwickelt und hiermit verbunden für den Kunden weitere attraktive Einkaufssynergien herausbilden.

Das Konzentrationsziel stünde im Einklang mit dem Agglomerationsverbot gemäß Ziel 2.14 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), dessen Regelungsinhalt sich auf nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bezieht. Diese würden mit dem Konzentrationsziel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen.

Beeinträchtungsverbot: Das Beeinträchtungsverbot würde gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ gelten. Dieses würde sich immer auf die ausgeübte Funktion des Standortes und damit auf seine städtebauliche Bedeutung beziehen und damit ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter darstellen.

Bestandsbetriebe: Bestehende Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen mit zentrenrelevantem Kernsortiment würden grundsätzlich dem Bestandsschutz unterliegen, sofern sie und ihre Sortimente baugenehmigungsrechtlich zulässig sind. Die vorstehenden Regelungen würden für sie erst mit einer Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen oder mit einer Veränderung der Sortimentszusammensetzung oder mit einer Nutzungsänderung gelten. Diese wären nur im Rahmen der Regelungen des Konzentrationsziels zulässig.

Hinweis zu „Nicht-zentrenrelevanten Sortimenten“

NUR ZUR ORIENTIERUNG: Die Steuerung derjenigen Sortimente, die über die Grund-/Nahversorgung bzw. über die zentrenrelevanten Sortimente der Nahversorgung (= nahversorgungsrelevante Sortimente) gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) hinausgehen, liegt außerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Grund-/Nahversorgungskonzeptes (Consilium, September 2024). Hierzu zählen auch die „Nicht-zentrenrelevanten Sortimente“ (siehe Grund-/Nahversorgungskonzept, Consilium, September 2024, Kapitel 10.4).

Nicht als „zentrenrelevant“ eingestufte Sortimente bleiben definitionsgemäß ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Schlalacher Straße / Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) und bedürften zunächst keiner Steuerung. Allerdings sind Einschränkungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadt Berlin-Brandenburg (LEP HR) aus Ziel 2.12 Absätze 1 und 2 LEP HR zu beachten.

2.3 Landesplanung

LEP Hauptstadtregion (HR): Von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg wurde jüngst der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) aufgestellt. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten und ersetzt damit den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

Zentralörtliche Funktion: Mit der zentralörtlichen Gliederung des LEP HR wird die Stadt Treuenbrietzen nicht als zentraler Ort eingeordnet.

Versorgungsauftrag: Raumordnerische Aufgabe der Stadt ist es danach, die Funktionen der Grundversorgung sicherzustellen (Ziel 3.2).

Konzentrationsgebot

LEP HR Ziel 2.12: Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Ziel 2.6 LEP HR auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche

1.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar (Absatz 1).

In den gemäß Ziel 3.3 LEP HR festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist (Absatz 2).

Zentraler Versorgungsbereich: Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches „Schlalacher Straße/Berliner

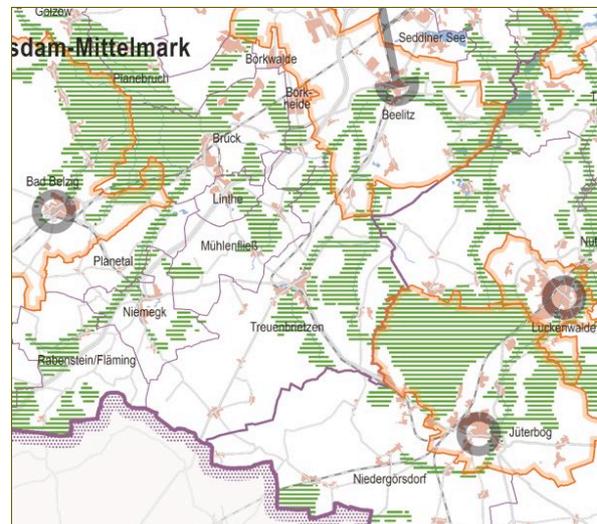


Abbildung 1: Zentrale Orte
Quelle: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion; 2019, Ausschnitt

Chaussee“ gemäß Selbstbindungsbeschluss vom 22.02.2021 (Beschluss-Nr. 08/01/21). Weitere Erläuterungen hierzu siehe Kapitel 3.2. Der im Sonstigen Sondergebiet geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb sowie das geplante Ensemble aus Lebensmittelmarkt und Nebenbetrieb (Bäcker) ist somit ebenfalls in einem zentralen Versorgungsbereich gelegen.

Grundfunktionaler Schwerpunkt: Mit den textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ist im Sonstigen Sondergebiet eine großflächige Einzelhandelsnutzung bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.100 m² zulässig. Insoweit ist ihre Vereinbarkeit mit Ziel 2.12 Absatz 2 Satz 3 LEP HR zu prüfen.

Die **Kernstadt** Treuenbrietzen ist nach den Zielen des sachlichen Teil**regional**planes „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als Grundfunktionaler Schwerpunkt bestimmt. Für solche festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte ist nach Ziel 2.12 Absatz 3 LEP HR eine zusätzliche Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m², insgesamt also 2.500 m² Gesamtverkaufsfläche, mit den Zielen des LEP HR vereinbar. Der für das Sonstige Sondergebiet geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb unterschreitet diese Obergrenze mit maximal 2.050 m² deutlich. Auch das geplante Ensemble aus großflächigem Einzelhandelsbetrieb und Nebenbetrieb (Bäcker) unterschreitet mit maximal 2.100 m² diese Obergrenze deutlich.

Nahversorgung: Mit den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 2020-03 wird für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine Mindesthöhe für nahversorgungsrelevante Sortimente **gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024)** von 1.840 m² Verkaufsfläche festgesetzt. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 2.050 m² entspricht dies rund 90% der Gesamtverkaufsfläche. **Die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) entsprechen weitestgehend den mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) bestimmten „Zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung“ gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1, und umfassen gegenüber diesen lediglich zusätzlich die Sortimente „Schnittblumen“ und „Heim-/Kleintiernahrung“, die jedoch in den Flächenprogrammen eines Lebensmittelmarktes regelmäßig nur einen Verkaufsflächenanteil von insgesamt weniger als 3% aufweisen. Der rechnerisch um die „Schnittblumen“ und „Heim-/ Kleintiernahrung“ reduzierte Gesamtumfang der verbleibenden nahversorgungsrelevanten Sortimente (90% minus 3% = 87%) überschreitet weiterhin die Mindesthöhe nach Ziel 2.12 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) von mindestens 75% **deutlich** und ist damit vereinbar mit dem Konzentrationsgebot des LEP HR.**

Mit dem Verträglichkeitsgutachten wird für den geplanten Lebensmittelmarkt gar eine Verkaufsfläche für diese Sortimente von rund 1.995 m² (**periodischen Bedarf; Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seite 9**) bzw. 95% angenommen und fällt damit ebenfalls deutlich höher aus als die gemäß LEP HR geforderten 75%.

Vereinbar: In der Zusammenschau ist der für das Sondergebiet geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb sowie das geplante Ensemble aus großflächigem Einzelhandelsbetrieb und Nebenbetrieb (Bäcker) grundsätzlich vereinbar mit Ziel 2.12 LEP HR.

Beeinträchtigungsverbot

LEP HR Ziel 2.7: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen.

Zentrale Versorgungsbereiche: Zu den benachbarten zentralen Orten zählen laut LEP HR die Städte Bad Belzig, Beelitz (Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Stadt Werder (Havel)) Luckenwalde und Jüterbog. Die Wechselwirkungen des Planvorhabens mit den zentralen Versorgungsbereichen dieser zentralen Orte wurden mittels Verträglichkeitsgutachten analysiert und bewertet (Juli 2023). Im Ergebnis sind **intensivere** Wechselwirkungen mit den Betrieben der Stadt Treuenbrietzen zu erwarten als für die zentralen Orte im weiteren Umland (Juli 2023, Kapitel 7.3). Für die außerhalb Treuenbrietzens gelegenen Standorte sind zwar Wechselwirkungen zu erwarten, allerdings beschränken sich diese vorrangig auf betriebsgleiche Lebensmittel-Vollsortimenter und SB-Warenhäuser **und resultieren ganz überwiegend aus der Rückbindung der Kaufkraftabflüsse aus Treuenbrietzen, die aufgrund des mangelnden Lebensmittel-Vollsortimentsangebotes an die vollsortimentierten Standorte der umliegenden Städte/Gemeinden abgeflossen sind, und nicht daraus, dass das Planvorhaben in erheblichen Maße Kunden aus ihrem Einzugsgebiet abziehen würde.** Um den Worst-Case für die Lebensmittelbetriebe im Einzugsgebiet der Stadt Treuenbrietzen abzubilden, wurde der **Umsatzanteil, der sich aus der zu erwartende Rückholung der Kaufkraft ergibt, die aktuell aus Treuenbrietzen an die Vollsortimenter und SB-Warenhäuser in Städten/Gemeinden außerhalb des Einzugsgebietes der Stadt Treuenbrietzen abfließt (ca. 4,0 Mio. €), vollständig gegen eben diese von diesem Kaufkraftzufluss aus Treuenbrietzen profitierenden Einzelhandelsbetriebe gerechnet** (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seite 44). **Trotz der vollständigen Anrechnung der Kaufkraftzurückbindung auf eben diese Städte/Gemeinden außerhalb des Einzugsgebiete der Stadt Treuenbrietzen verbleiben die erwarteten Umverteilungsquoten mit 8,4% (Ortskern Beelitz) und 7,6% (NVZ Schloßstraße Jüterbog)** deutlich unterhalb von 10% und damit unterhalb des Schwellenwertes, ab dem nach aktueller Rechtsprechung negative städtebauliche Auswirkungen verbunden sein könnten. Städtebaulich negative Auswirkungen oder gar ein Umschlagen in Funktionsstörungen aufgrund des Planvorhabens können nach Einschätzung der Gutachter für alle zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seiten 59f.).

Verbrauchernahe Versorgung: Trotz der vollständigen Anrechnung der Kaufkraftrückbindung auf die vollsortimentierten Lebensmittelanbieter der Städte/Gemeinden außerhalb des Einzugsgebietes der Stadt Treuenbrietzen werden für die Standorte der verbraucher-nahen Versorgung in benachbarten Städten und Gemeinden keine nachweisbaren Umverteilungen ermittelt (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Kapitel 7.3). Negative städtebauliche Auswirkungen können damit auch für die verbrauchernahe Versorgung ausgeschlossen werden (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seiten 59f).

Weitere Standorte: Die weiteren Umverteilungen entfallen im Umland vorrangig auf den Sonderstandort „Marktkauf Luckenwalde“, für den mit einer nur gering ausfallenden Umverteilungsquote von 3,0% keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen zu erwarten sind, und auf den Kaufland Linthe (14,5%), die jedoch aufgrund seines Standortes in einer Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion und seiner städtebaulich nicht-integrierten Lage grundsätzlich irrelevant sind, aber mit Blick auf seine Reichweite und die avisierte Neustrukturierung des Standortes nach Einschätzung der Gutachter ausgeschlossen werden können (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seiten 60f.).

Vereinbar: Der im Sondergebiet zulässige großflächige Lebensmittelmarkt sowie das Ensemble aus großflächigem Lebensmittelmarkt und Laden (Bäcker) ist danach grundsätzlich vereinbar mit Ziel 2.7 LEP HR.

Kongruenzgebot

LEP HR Grundsatz 2.8: Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen.

Ohne Relevanz: Die Stadt Treuenbrietzen wird mit dem LEP HR nicht als zentraler Ort eingestuft. Grundsatz 2.8 LEP HR kommt daher nicht zur Anwendung.

Hersteller-Direktverkaufszentren

LEP HR Ziel 2.9: Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5.000 m² sind nur in der Metropole Berlin und in Oberzentren zulässig.

Ohne Relevanz: Ein Hersteller-Direktverkaufszentrum ist weder im Bestand vertreten noch geplant oder im Rahmen der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes realisierbar.

Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

LEP HR Grundsatz 2.11: Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Der Bezugsraum für diese maximale Kaufkraftbindung ist der für jeden Zentralen Ort anzunehmende Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes, der die Versorgungsstruktur und Attraktivität eines Zentralen Ortes und seine übergemeindliche Versorgungsfunktion widerspiegelt (Begründung zu Grundsatz 2.11).

Grundlage für Festlegung einer Kaufkraftbindungsquote ist es, die Funktionsfähigkeit der Handelsstrukturen eines Zentralen Ortes wie auch die der benachbarten Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich von großflächigen Einzelhandelsvorhaben nicht wesentlich zu beeinträchtigen (Begründung zu Grundsatz 2.11).

Ohne Relevanz: Die Stadt Treuenbrietzen wird mit dem LEP HR nicht als zentraler Ort eingestuft. Grundsatz 2.11 LEP HR kommt daher nicht zur Anwendung.

Ergänzend wird auf die Erläuterungen des Verträglichkeitsgutachtens (Juli 2023, Kapitel 7.2) verwiesen.

Integrationsgebot

LEP HR Ziel 2.12: Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Ziel 2.6 LEP HR auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar (Absatz 1).

In den gemäß Ziel 3.3 LEP HR festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist (Absatz 2).

Grundfunktionaler Schwerpunkt: Die Kernstadt Treuenbrietzen ist nach den Zielen des sachlichen Teilregionalplanes „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als Grundfunktionaler Schwerpunkt bestimmt. Für solche festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte ist nach Ziel 2.12 Absatz 2 LEP HR eine zusätzliche Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m², insgesamt also 2.500 m² Gesamtverkaufsfläche, mit den Zielen des LEP HR vereinbar.

Vereinbar: Mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.050 m² gemäß textlicher Festsetzung des Bebauungsplanes verbleibt das Planvorhaben deutlich unterhalb der mit dem LEP HR definierten Obergrenze von 2.500 m² für grundfunktionale Schwerpunkte. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 müssen die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) einen Gesamtumfang von mindestens 1.840 m² Verkaufsfläche umfassen und nehmen damit einen Anteil von rund 90% der Gesamtverkaufsfläche ein. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) entsprechen gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) den dort genannten „Zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung“ gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 und umfassen gegenüber diesen lediglich zusätzlich die Sortimente „Schnittblumen“ und „Heim-/Kleintiernahrung“, die jedoch in den Flächenprogrammen eines Lebensmittelmarktes regelmäßig nur einen Verkaufsflächenanteil von insgesamt weniger als 3% aufweisen. Der rechnerisch um die „Schnittblumen“ und „Heim-/Kleintiernahrung“ reduzierte Gesamtumfang der verbleibenden nahversorgungsrelevanten Sortimente (90% minus 3% = 87%) überschreitet in ihrem Gesamtumfang damit deutlich die gemäß LEP HR geforderten 75%. Mit dem Verträglichkeitsgutachten wird für den geplanten Lebensmittelmarkt gar eine Verkaufsfläche für diese Sortimente von rund 1.995 m² (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seite 9) bzw. 95% angenommen und fällt damit ebenfalls deutlich höher aus als die gemäß LEP HR geforderten 75%. Auch ist das Planvorhaben innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gelegen. Der großflächige Lebensmittelmarkt sowie das Ensemble ist damit mit Ziel 2.12 LEP HR vereinbar.

Agglomerationsverbot

LEP HR Ziel 2.14: Die Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken.

Ohne Relevanz: Das Planvorhaben ist innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gelegen. Ziel 2.14 kommt daher nicht zur Anwendung.

Anschluss neuer Siedlungsflächen

LEP HR Ziel 5.2: Absatz 1: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Absatz 2: Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Vereinbar: Der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung des Siedlungsgebietes bzw. Innenbereiches nach § 34 BauGB entlang der Schlalacher Straße im Norden sowie am Kreuzungsbereich

Schlalacher Straße/ Ecke Berliner Chaussee im Osten an. Das Planvorhaben ist daher mit Ziel 5.2 LEP HR vereinbar.

LEP HR Ziel 5.2 Absatz 2 kommt für den Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht zur Anwendung, da es sich um keine Gewerbe- und Industrieflächen im Sinne des LEP HR handelt.

Freiraumverbund

LEP HR Ziel 6.2 Absatz 1: Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

Vereinbar: Der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung befindet sich am Rand eines Freiraumverbundes. Aufgrund dieser Randlage und der unmittelbar angrenzenden Bestandsbebauung des unbeplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB entlang der Schlalacher Straße und dem Kreuzungsbereich Schlalacher Straße/ Ecker Berliner Chaussee ist eine Beeinträchtigung der Funktion des Freiraumverbundes oder seiner Verbundstruktur durch das Planvorhaben nicht zu erwarten (siehe auch Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 18.01.2021). Das Planvorhaben ist daher mit Ziel 6.2 LEP HR vereinbar.

Zusammenfassende Bewertung

Vereinbar: Die Realisierung des im dargestellten Sondergebiet der 14. Änderung zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelmarkt) sowie das Ensemble aus großflächigem Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) und Nebenbetrieb (Bäcker) stehen im Einklang mit den Zielen der Raumordnung. Eine Kollision mit den Zielen und Grundsätzen des LEP HR kann für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (sowie für die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2020-03) ausgeschlossen werden. In der Zusammen-

schau entspricht die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (sowie der Bebauungsplan

Zusammenfassende Bewertung	
Ziele & Grundsätze	Planvorhaben
Konzentrationsgebot LEP HR Ziel 2.12	✓
Beeinträchtigungsverbot LEP HR Ziel 2.7	✓
Kongruenzgebot LEP HR Grundsatz 2.8	ohne Relevanz
Hersteller-Direktverkaufszentrum Ziel 2.9	ohne Relevanz
Strukturvertr. Kaufkraftb. Grundsatz 2.11	ohne Relevanz
Integrationsgebot LEP HR Ziel 2.12	✓
Agglomerationsverbot LEP HR Ziel 2.14	ohne Relevanz
Neue Siedlungsflächen LEP HR Ziel 5.2	✓
Freiraumverbund LEP HR Ziel 6.2	✓

Abbildung 2: Raumordnerische Bewertung – Ziele der Raumordnung
Quelle: Consilium GmbH

2020-03) den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. So auch die Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 18.01.2021 (weitere Erläuterungen siehe Kapitel 18.2), vom 24.08.2022 und vom 20.02.2023

2.4 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin- Brandenburg vom 05.07.2018 unwirksam geworden. Nach der Zurückweisung der Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 2020 hat die Regionalversammlung am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen (Beschluss 11/03/01). Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht. Der Entwurf des Regionalplans hat das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBKPIG durchlaufen.

Aktuell liegt noch kein rechtskräftiger Regionalplan vor. In Aufstellung befindliche und damit abwägungserhebliche Ziele des Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0 sind daher im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen.

Sachlicher Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte (ReP GSP): Mit dem sachlichen Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte (RePGSP) liegt derzeit der erste rechtskräftige sachliche Teilregionalplan des Regionalplanes Havelland-Fläming vor (rechtskräftig ab 23. Dezember 2020). Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.



Abbildung 3: Planzeichnung Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP), Satzung, Auszug

Nach Ziel 3.3 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR) werden im Land Brandenburg mit den Regionalplänen außerhalb der Zentralen Orte

sogenannte Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegt. Diese sind im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festzulegen (Ziel 3.3 LEP HR).

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming setzt diesen Handlungsauftrag des LEP HR mit der seit 23. Dezember 2020 rechtskräftigen Satzung des sachlichen **Teilregionalplans** "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) um.

Grundfunktionaler Schwerpunkt: Die **Kernstadt** Treuenbrietzen wird in diesem sachlichen **Teilregionalplan** als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ bestimmt (Ziel).

Versorgungsauftrag: Raumordnerische Aufgabe der Kernstadt Treuenbrietzen als Grundfunktionaler Schwerpunkt ist es, die Funktionen der Grundversorgung sicherzustellen.

Vorgaben für großflächige Lebensmittelmärkte: Bezogen auf den großflächigen Einzelhandel sind im Grundfunktionalen Schwerpunkten Treuenbrietzen die zusätzlich in Grundfunktionalen Schwerpunkten zulässigen 1.000 m² Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung für den großflächigen Einzelhandel zulässig (ReP GSP, Seite 15).

Weitere Festlegungen bzw. Ziele und Grundsätze werden mit dem sachlichen **Teilregionalplan** nicht formuliert, so dass keine darüberhinausgehenden beachtenswerten Zielstellungen für vorliegende 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen sind.

Vereinbar: Die Stadt Treuenbrietzen verfolgt das Ziel, die ihr zugewiesene Funktion als Grundfunktionaler Schwerpunkt wahrzunehmen. Mit dem im Sonstigen Sondergebiet zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelmarkt) sowie das Ensemble aus großflächigem Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) und Nebenbetrieb (Bäcker) wird die grundfunktionale Versorgungsfunktion mit dem Ziel gestärkt, neben dem bislang dominierenden discountorientierten Angeboten auch ein Vollsortimentsangebot zu **etablieren, um die versorgungsstrukturelle Funktionsschwäche der Kernstadt in der großformatigen Grundversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln abzubauen und die bislang überdurchschnittlichen Kaufkraftabflüsse in die Region zu reduzieren, die sich aktuell aus den Grundversorgungseinkäufen der Einwohner an Standorten außerhalb der Stadt Treuenbrietzens ergeben.**

Eine Kollision mit den Zielen und Grundsätzen des sachlichen **Teilregionalplanes** „Grundfunktionale Schwerpunkte“ kann für die Darstellungen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgeschlossen werden. In der Zusammenschau entspricht sie den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. So auch die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 03.08.2022 **und vom 07.02.2023.**

2.5 Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark

Kein Zielkonflikt: Die Flächen des Geltungsbereiches der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Potsdam-Mittelmark als Flächen für nachrangige Aufwertung von Ackerfluren und Grünlandflächen ausgewiesen. Die im LRP ausgewiesenen Grünlandflächen werden allerdings am Standort intensiv ackerbaulich genutzt. Ein erheblicher Zielkonflikt zum Landschaftsrahmenplan ist nicht festzustellen (Umweltbericht, September 2022 / Juli 2023, Seite 10).

3. INTENTION DER 14. ÄNDERUNG

3.1 Versorgungsfunktionen

Der zentrale Versorgungsbereich „Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee“ hat in seiner Zweckbestimmung zwei zentrale Versorgungsfunktionen zu übernehmen:

- Grundfunktionale Versorgung des gesamten Stadtgebietes Treuenbrietzens durch einen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter
- Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich Nordost durch einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt, ergänzend zur grundfunktionalen Versorgung.

Stärkung & Entwicklung Grundversorgungsfunktion: Die Stadt Treuenbrietzen hat raumordnerisch die Funktionen der Grundversorgung sicherzustellen (Ziel 3.2 LEP HR; siehe Kapitel 2.3). Zugleich wird ihre Kernstadt als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ bestimmt (siehe Kapitel 2.4), so dass ihr insbesondere eine besondere Bedeutung in der Versorgung mit Lebensmitteln und weiteren nahversorgungsrelevanten Angeboten beikommt, infolge derer raumordnerisch auch Lebensmittelmärkte mit bis zu 2.500 m² Verkaufsfläche (statt 1.500 m²) vereinbar sind.

Mit dem Grund-/Nahversorgungskonzept 2024 wird das Entwicklungsziel formuliert, in der Kernstadt einen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter anzusiedeln, damit die Stadt Treuenbrietzen ihrem Ziel, den raumordnerischen Versorgungsauftrag als Grundfunktionaler Schwerpunkt wahrzunehmen, nachkommen und ihre Funktionsschwäche in der grundfunktionalen Versorgung bei Nahrungs- und Genussmitteln beheben kann. Derzeit ist die Grundversorgungsfunktion der Kernstadt Treuenbrietzen bei Nahrungs- und Genussmitteln stark eingeschränkt, da ein Lebensmittel-Vollsortiment in der Stadt nicht vertreten ist und sich das Angebot im gesamten Stadtgebiet allein auf Lebensmittel-Discounter und kleinteilige Anbieter beschränkt. Dadurch können die Einwohner Treuenbrietzens ihren Vollversorgungseinkauf mit Lebensmitteln derzeit nicht im Grundfunktionalen Schwerpunkt Treuenbrietzen bewerkstelligen und sind hierfür auf Orte außerhalb Treuenbrietzens

angewiesen (z.B. Kaufland Linthe, Marktkauf Luckenwalde, Edeka Jüterbog und Beelitz, Rewe Beelitz, etc.). Mit dem Grund-/Nahversorgungskonzept 2024 wird daher der Handlungsbedarf gesehen, einen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter in der Kernstadt Treuenbrietzen anzusiedeln. Mit dessen umfassender Sortimentsvielfalt in Sortimentsbreite und -tiefe, seiner hochwertigen Warenpräsentation sowie Service- und Frischekompetenz bestehen erhebliche betrieblich-konzeptionelle Unterschiede gegenüber dem in Treuenbrietzen bislang bestehenden Betriebsformat „Lebensmittel-Discount“ und ließe sich daher eine Vervollständigung des grundfunktionalen Angebotes in bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie eine deutliche qualitative Aufwertung des aktuell stark discountorientierten Lebensmittelangebotes erzielen. Der großflächige Lebensmittel-Vollsortimenter sichert den Einwohnern der Stadt Treuenbrietzen gegenüber der aktuellen Situation künftig eine breiter aufgefächerte grundfunktionale Angebotsstruktur in der Lebensmittelversorgung, mit der die aktuell umfassenden Ausweicheinkäufe an Standorten außerhalb der Stadt Treuenbrietzen reduzieren und die aktuelle Funktionsschwäche in der Grundversorgungsfunktion der Kernstadt Treuenbrietzen bei Nahrungs- und Genussmitteln aufgehoben werden kann.

Nach umfassender Prüfung der Potenzialflächen des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ musste eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ verworfen werden und erfolgte eine umfassende Auseinandersetzung mit möglichen Standortalternativen im weiteren Stadtgebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“. Im Ergebnis wird eine Standortlage im Nahbereich Nordost und innerhalb des Nahbereiches der Standort am Kreuzungsbereich „Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee“ als Vorzugsvariante identifiziert (s. Grund-/Nahversorgungskonzept, September 2024, Kapitel 8.3). Die für den raumordnerischen Versorgungsauftrag funktional erforderliche Grundversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches ist nach den Zielen des (s. Grund-/Nahversorgungskonzeptes 2024 dauerhaft zu erhalten, zu stärken und weiter zu entwickeln (Consilium, September 2024, Kapitel 14.2).

Stärkung & Entwicklung Nahversorgungsfunktion Nordost: Für den Nordosten der Stadt Treuenbrietzen besteht seit Jahren eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die bereits zu einer intensiven Nachverdichtung bestehender Wohnsiedlungen geführt hat, insbesondere in der Jahnstraße und Berliner Siedlung. Nach den stadtentwicklungsplanerischen Zielstellungen der Stadt Treuenbrietzen kommt der nordöstlichen Kernstadt eine besondere Bedeutung für die Wohnraumversorgung und damit für die Attraktivität Treuenbrietzens als Wohnstandort zu. Der Entwicklung von Wohnbaugrundstücken wurde zusätzlich zu den Nachverdichtungspotenzialen des Nahbereiches daher bereits durch mehrere abgeschlossene Bebauungsplanverfahren in den Quartieren Jahnstraße und Berliner Siedlung der Weg bereitet.

Mit Blick auf die Einwohnerentwicklung in diesem Stadtgebiet ist für den Nahbereich „Nordost“ eine Nahversorgung durch einen modernen, zeitgemäßen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter mit möglichst breit umfassendem und höherwertigem Nahversorgungsangebot kurz-bis mittelfristig sicherzustellen. Dies dient auch dem stadtentwicklungsplanerischen Ziel, die nordöstliche Kernstadt als Wohnort aufzuwerten und seine Attraktivität zu steigern.

Der im Nahbereich bestehende Lebensmittel-Discountmarkt an der Berliner Chaussee (aktuell: Lebensmittel-Discounter Netto Marken-Discount) wird mit seiner geringen Verkaufsfläche den aktuellen Marktstandards im Lebensmitteleinzelhandel im Allgemeinen sowie im Discount-Segment im Speziellen nicht gerecht, so dass er sowohl den Discountmärkten in der südwestlichen und mittleren Kernstadt hinsichtlich seiner Attraktivität bereits aktuell deutlich unterlegen ist. Dies gilt ebenfalls gegenüber dem geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter, unabhängig davon, in welchem Nahbereich der Kernstadt er angesiedelt wird. In der Konsequenz ist sein Marktausscheiden sehr wahrscheinlich und wird damit eine Vertiefung der aktuellen Funktionschwäche in der Nahversorgung Nordost einsetzen. Zudem mangelt es dem Standort an einer städtebaulichen Integration im Sinne des Grund-/Nahversorgungskonzeptes (Consilium, September 2024, Kapitel 7.2). Auch ist er am äußersten südlichen Rand des Nahbereiches „Nordost“ und damit in großer Distanz zu den nördlichen Teilen des Nahbereiches gelegen, so dass er beispielweise den Wohnschwerpunkt „Berliner Siedlung“ nicht mehr fußläufig erreicht.

Bereits die aktuelle Funktionschwäche in der Nahversorgung ist mit Blick auf die bereits erfolgten und planungsrechtlich vorbereiteten Wohnbauverdichtungen von besonderem städtebaulichem Gewicht und wirkt dämpfend auf die aktuelle und künftige Attraktivität Treuenbrietzens als Wohnstandort und damit auf die Stadtentwicklung Treuenbrietzens. Dies gilt umso mehr bei der sich künftig noch vertiefenden Funktionschwäche.

Mit dem großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter ist als zusätzlicher Effekt zur grundfunktionalen Versorgung sowohl eine Beseitigung der Funktionschwäche in der Nahversorgung Nordost als auch ein positiver Impuls zugunsten der angestrebten Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes „Nordöstliche Kernstadt“ verbunden. Seine Flächen sind verfügbar, so dass seine Impulswirkung für die Grundversorgungsfunktion und die Attraktivität des Wohnstandortes bereits kurzfristig einsetzen wird. Mit seiner Lage etwa mittig im Nahbereich ist er aus allen Richtungen der dispersen Siedlungsstruktur des Nahbereiches fußläufig gut erreichbar und ergänzend auch verkehrlich für den Nahbereich per PKW und Fahrrad sehr gut erreichbar. Die für den Nahbereich städtebaulich gewünschte, ergänzend zur Grundversorgung hinzutretende Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches ist ebenfalls dauerhaft zu erhalten, zu stärken und weiter zu entwickeln (Consilium, September 2024, Kapitel 14.2).

3.2 Zentraler Versorgungsbereich „Schlalacher Straße/Berliner Chaussee“

Für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters wurden verschiedene mögliche Standortalternativen in der Kernstadt geprüft. Auf Grundlage einer umfassenden Abwägung (vgl. Kapitel 1.1) wurde schließlich ein Standort im Nahbereich Nordost und dort am Kreuzungsbereich Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee als Vorzugsvariante bestimmt.

Städtebauliche Verträglichkeit: Mit Verträglichkeitsgutachten (Juli 2023) wurden die Auswirkungen einer Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters mit Bäcker an diesem Standort auf die zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Standorte der Grund-/Nahversorgung in der Stadt Treuenbrietzen und Umlandgemeinden/-städte ermittelt und bewertet. Im Ergebnis können mit der Realisierung des großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters am Kreuzungsbereich Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für alle zentralen Versorgungsbereiche und Standorte der verbrauchernahen Versorgung in Treuenbrietzen und im Umland ermittelt werden. Auch steht es im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023). Es ist damit abweichend vom Regelfall des § 11 Abs. 3 BauNVO als atypischer Einzelfall einzustufen. Weitere Erläuterungen zur Verträglichkeit siehe Kapitel 12.4 und 12.5.

Versorgungsfunktion

Der städtebaulich integrierte Standort soll der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters dienen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kern-/Hauptsortimenten erfordern in sogenannten nicht-zentralen Orten wie Treuenbrietzen nach Ziel 2.12 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) eine Lage in einem zentralen Versorgungsbereich.

Für die Einstufung einer Standortlage als zentraler Versorgungsbereich ist wiederum entscheidend, dass er nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich hat (BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4C 2.08). Dies ist mit dem zentrale Versorgungsbereich „Schlalacher Straße/Berliner Chaussee“ der Fall. Er hat die Zweckbestimmung zwei zentrale Versorgungsfunktionen zu übernehmen:

- Grundfunktionale Versorgung des gesamten Stadtgebietes Treuenbrietzens durch einen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter.
- Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich Nordost durch einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt, ergänzend zur grundfunktionalen Versorgung.

Grundversorgungsfunktion: In seiner grundfunktionalen Versorgungsfunktion übernimmt der Standort eine zentrale Funktion bezogen auf die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich, nämlich eine gesamtstädtische Versorgung für die Einwohner der gesamten Stadt Treuenbrietzens. Der zentrale Versorgungsbereich ist mit seiner Lage an der **B 2** (Berliner Chaussee) als eine der Hauptverkehrsachsen der Stadt, mit seinen Haltestellen des ÖPNV **in sehr guter fußläufiger Nahdistanz (ca. 400 m)** und mit seinem Anschluss an das **übergeordnete** Radwegesystem der Berliner Chaussee auch auf Grund seiner verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung aus dem gesamten Stadtgebiet **sehr gut** zu erreichen und damit **auch seiner Lage nach geeignet**, seine Funktion als zentraler Versorgungsbereich **für die Grundversorgung der Gesamtstadt** wahrzunehmen. Mit seinen Angebotsformen deckt er wesentliche Bestandteile der **großformatigen** Grundversorgung **mit Nahrungs- und Genussmitteln** ab und entspricht damit der Zweckbestimmung des zentralen Versorgungsbereiches und ist **damit** auch der Art nach geeignet, die **dem zentralen Versorgungsbereich zugedachte** Funktion wahrzunehmen.

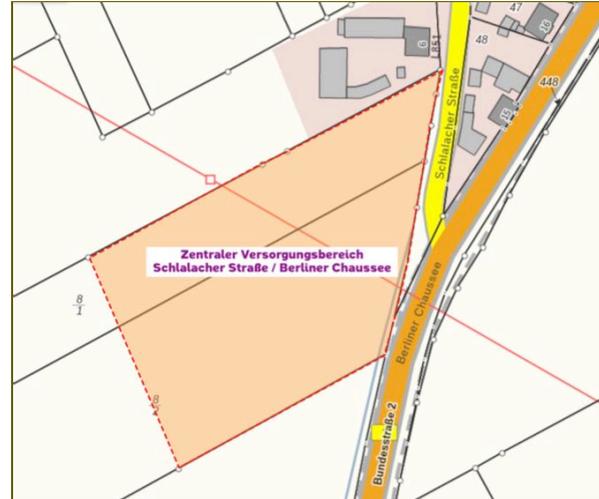


Abbildung 4: Räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich
Quelle: Beschluss vom 22.02.2021, Anlage 1

Der städtebaulich integrierte Standort „Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee“ nimmt in der Grundversorgung eine Sonderrolle unter den städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandorten ein. Er dient dem primären Ziel, die aktuelle qualitative und quantitative Funktionsschwäche in der Grundversorgungsfunktion der Kernstadt Treuenbrietzen durch ein bislang noch nicht in der Stadt vertretenes Lebensmittel-Vollsortiment zu beheben. Mit dieser grundfunktionalen Zielstellung genießt seine Grundversorgungsfunktion absolute Priorität und unterscheidet ihn zugleich inhaltlich von den weiteren städtebaulich integrierten Standorten des Grund-/Nahversorgungskonzeptes 2024 (Leipziger Straße 8 und 152), die, anders als er, der Bereitstellung des bereits vorhandenen großformatigen Grundbedarfs an Nahrungs- und Genussmitteln aus dem Segment „Lebensmittel-Discount“ dienen (Grund-/Nahversorgungskonzept, Consilium, September 2024, Kapitel 14.2).

Nahversorgungsfunktion: In seiner **die Grundversorgungsfunktion ergänzenden** Nahversorgungsfunktion übernimmt der Standort ebenfalls eine zentrale Funktion bezogen auf die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich, nämlich eine Versorgung für die Einwohner des Nahbereiches **Nordost**. Mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet

(700 m-Radius) deckt er den Nahbereich Nordost in weiten Teilen ab und entspricht damit der für Treuenbrietzen angestrebten wohnortnahen Versorgung bzw. fußläufigen Erreichbarkeit. Ergänzend ist er mit seiner Anbindung an den ÖPNV, das Radwegenetz der Berliner Chaussee sowie an die Berliner Chaussee als eine Hauptverbindungsachse des Nahbereiches auch verkehrlich sehr gut aus dem Nahbereich zu erreichen und damit seiner Lage nach geeignet, seine Funktion als zentraler Versorgungsbereich für die Nahversorgung wahrzunehmen. Mit seinen Angebotsformen deckt er wesentliche Bestandteile der Nahversorgung ab und ist damit auch seiner Art nach geeignet, die dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnete Funktion als ergänzender Nahversorgungsstandort wahrzunehmen.

Funktionale Nutzungen: Der zentrale Versorgungsbereich soll mit seinem großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter in der mehrpoligen Funktionsteilung der Grundversorgung vorrangig das großformatige Grundbedarfsangebot an Nahrungs- und Genussmitteln bereitstellen, so dass neben dem für das Betriebskonzept typischen, ergänzenden Laden (Bäcker) weitere Nutzungen am zentralen Versorgungsbereich „Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee“ ausgeschlossen bleiben sollen, um die dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zukommende kleinformatische grundfunktionale Versorgung mit einem vielfältigen Mix aus Fachgeschäften, beratungsintensiven Angeboten, kleinteiligen Dienstleistungsbetrieben, Gastronomiebetrieben und weiteren zentrenbildenden Einrichtungen (z.B. Rathaus, Kirchen, Kindergarten etc.) nicht zu konterkarieren. Hierüber ist auch gewährleistet, dass der zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereich „Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee“ zwar in der grundfunktionalen Versorgung in eine städtebaulich und versorgungsstrukturell notwendige Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ tritt, dessen Funktion als grundfunktionaler Standort (mehrpole Funktionsteilung Grundversorgung) und als multifunktionales Hauptzentrum der Stadt aber nicht ersetzt.

Für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches ist eine Kombination mit anderen Nutzungen, wie etwa diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote, nicht zwingend erforderlich. Vielmehr bedarf es einer Nutzung, mit der sich die beabsichtigte zentrale Funktion des zentralen Versorgungsbereiches erreichen lässt. Dies ist vorliegend der Fall (siehe vorstehende Erläuterungen). Auch eine Ansiedlung von (ausschließlich) Einzelhandelsbetrieben kann einen zentralen Versorgungsbereich bilden (BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4C 2.08). Zudem ist für einen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ gelegenen und ihm in der Hierarchieebene untergeordneten Standort nicht derselbe Maßstab an den Funktions- bzw. Nutzungsumfang anzulegen wie für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“.

Städtebauliche Integration

Der zentrale Versorgungsbereich ist als städtebaulich integriert zu werten. Die Siedlungsstruktur des Nahbereiches Nordost ist durch eine disperse Siedlungsstruktur gekennzeichnet, die durch einen Wechsel von locker bebauten Wohngebieten und größeren Frei- und Landwirtschaftsflächen geprägt wird, und dadurch zu einer weiträumigen Ausdehnung des Nahbereiches führt. Dadurch lassen sich unabhängig vom gewählten Standort im Nahbereich nicht alle Wohngebiete des Nahbereiches mit dem für Treuenbrietzen angestrebten fußläufigen Radius von rund 700 m abdecken. Der zentrale Versorgungsbereich gewährleistet jedoch mit seiner zentralen Lage etwa mittig im Nahbereich eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit aus allen Richtungen der dispersen Siedlungsstruktur und ist ergänzend durch seine sehr gute verkehrliche Anbindung an das Radwegenetz und an den ÖPNV auch für die nicht-motorisierten Bevölkerungsteile leicht erreichbar.

Mit seiner grundfunktionalen, gesamtstädtischen Versorgungsfunktion käme es für die Lage des zentralen Versorgungsbereiches zwar nicht auf einen unmittelbaren Wohngebietsanschluss an, wie es für einen reinen Nahversorgungsstandort erforderlich wäre, dennoch schließt er unmittelbar an den Wohnsiedlungsbereich beidseitig der Schlalacher Straße mit anschließender Wohnnutzung der Berliner Chaussee an, so dass auch seine siedlungsräumliche Einbindung gegeben ist.

Für die Einordnung der städtebaulichen Integration ist zudem das für die Zukunft angestrebte Standortmodell der Stadt Treuenbrietzen zu berücksichtigen, das durch das Grund-Nahversorgungskonzept der Stadt Treuenbrietzen (Consilium, September 2024, Kapitel 6, 7 und 9.3) festgelegt wird.

- Diesem liegt für die gesamtstädtische Grundversorgung eine mehrpolige räumliche Funktionsteilung zugrunde, bei dem die strukturprägenden, städtebaulich integrierten Lebensmittelmarktstandorte in funktionale Ergänzung zur grundfunktionalen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ treten. Der geplante Standort fügt sich in dieses mehrpolige funktionale Standortmodell ein.
- Diesen strukturprägenden, städtebaulich integrierten Lebensmittelmarktstandorten wird mit dem Grund-/Nahversorgungskonzept 2024 angesichts derselben Angebotsstruktur für die Grundversorgung und Nahversorgung (kurzfristiger/täglicher Bedarf, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) zusätzlich zur Grundversorgungsfunktion auch eine ergänzende Nahversorgungsfunktion zugewiesen. Der geplante Standort entspricht dieser Zielstellung.

Der städtebaulich integrierte Standort „Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee“ nimmt allerdings eine Sonderrolle unter den städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandorten ein, da er dem primären Ziel dient, die aktuelle qualitative und quantitative Funktionsschwäche in der Grundversorgungsfunktion der Kernstadt

Treuenbrietzen durch ein bislang noch nicht in der Stadt vertretenes Lebensmittel-Vollsortiment zu beheben. Mit dieser Zielstellung genießt seine Grundversorgungsfunktion absolute Priorität und er unterscheidet sich hierdurch von den weiteren städtebaulich integrierten Standorten des Grund-/ Nahversorgungskonzeptes 2024 (Leipziger Straße 8 und 152), die, anders als er, der Bereitstellung des bereits vorhandenen großformatigen Grundbedarfs an Nahrungs- und Genussmitteln aus dem Segment „Lebensmittel-Discount“ dienen.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark, die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg und die Regionale Planungsgemeinschaft waren im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 als zuständige Fachträger beteiligt und sehen mit ihren Stellungnahmen keine Bedenken hinsichtlich der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches und seiner städtebaulichen Integration.

Selbstbindungsbeschluss

Dieser Standort wurde schließlich mit Selbstbindungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09.12.2024 (Beschluss-Nr. 70/06/24) als Zentraler Versorgungsbereich „Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee“ festgelegt.

3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes dient den Zielstellungen,

- Erhalt, Stärkung und weitere Entwicklung der raumordnerisch zugewiesenen Grundversorgungsfunktion für die Stadt Treuenbrietzen (Grundsatz G 3 LEP HR) und Funktion als Grundfunktionaler Schwerpunkt (Ziel Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ Havelland-Fläming).
- Stärkung und weitere Entwicklung der Grundversorgungsfunktion in der Stadt Treuenbrietzen durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters (nicht Discounters)
- Stärkung und weitere Entwicklung der Nahversorgungsfunktion für den Nordosten der Kernstadt Treuenbrietzen durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters (nicht Discounters)
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Innenentwicklung
- Sicherung einer geordneten äußeren Erschließung durch Anbindung des Planvorhabens über die Schlalacher Straße.

Die 14. Änderung soll dazu beitragen, wichtige Potenzialflächen für die Innenentwicklung unmittelbar im Stadtgebiet zu aktivieren und weiterhin einer nachhaltigen Nutzung

zuzuführen. Dies sichert zugleich eine effiziente und nachhaltig Nutzung der technischen Infrastruktur im Stadtgebiet.

3.4 Planungskonzept

Mit dem Planungskonzept (Noack, 20.02.2023 /14.07.2023) wird die für den zentralen Versorgungsbereich geplante Nutzung sowie seine innere und äußere Erschließung konkretisiert. Der künftige Baukörper wird mit einer Verkaufsfläche von rund 2.100 m² den großflächigen Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt sowie den in seinem Eingangsbereich angeordneten Bäcker aufnehmen und damit Raum für ein modernes und zukunftsfähiges Flächenkonzept schaffen.

Der geplante Neubau wird an der westlichen Grundstücksgrenze angeordnet mit vorgelagerter Stellplatzanlage zur Schlalacher Straße. Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes wird bewusst an der nördlichen Gebäudeseite vorgesehen, damit die ortsbildprägende Gebäudeansicht entlang der Berliner Chaussee nicht durch funktionale Bauteile und das Nebenraumprogramm, sondern hochwertig geprägt wird, unterstrichen durch ein modernes Gebäudekonzept mit gläsernem Eingangsbereich.

Der Baukörper wird eingeschossig ausgebildet und orientiert sich in seiner Höhenentwicklung, mit einer Attika bei 6,85 Metern, an den ortsbildprägenden Firsthöhen des angrenzenden Nachbargrundstücks (Bauer&Partner, 11.03.2022). Die Dachausbildung erfolgt als Flachdach, das eine Photovoltaikanlage aufnehmen wird.

Umfassende Grüneinrahmung: Das Planvorhaben wird mit Grünflächen großzügig eingeraht, von denen die größeren in den Sichtbeziehungen von der Berliner Chaussee und Schlalacher Straße aus angeordnet werden, um das Planvorhaben weitestmöglich durchgrünt in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren. Dies wird auch dadurch unterstützt, dass die bislang als Acker und Monokulturen sehr monoton wirkenden Flächen durch bepflanzte Grünflächen deutlich aufgewertet werden. Der vitale ortsbildprägende Baumbestand entlang der Berliner Chaussee und Schlalacher Straße wird erhalten und durch zusätzliche Baumanpflanzungen sowie Strauch- und Heisteranpflanzungen auf den Grünflächen und in der Stellplatzanlage ergänzt.

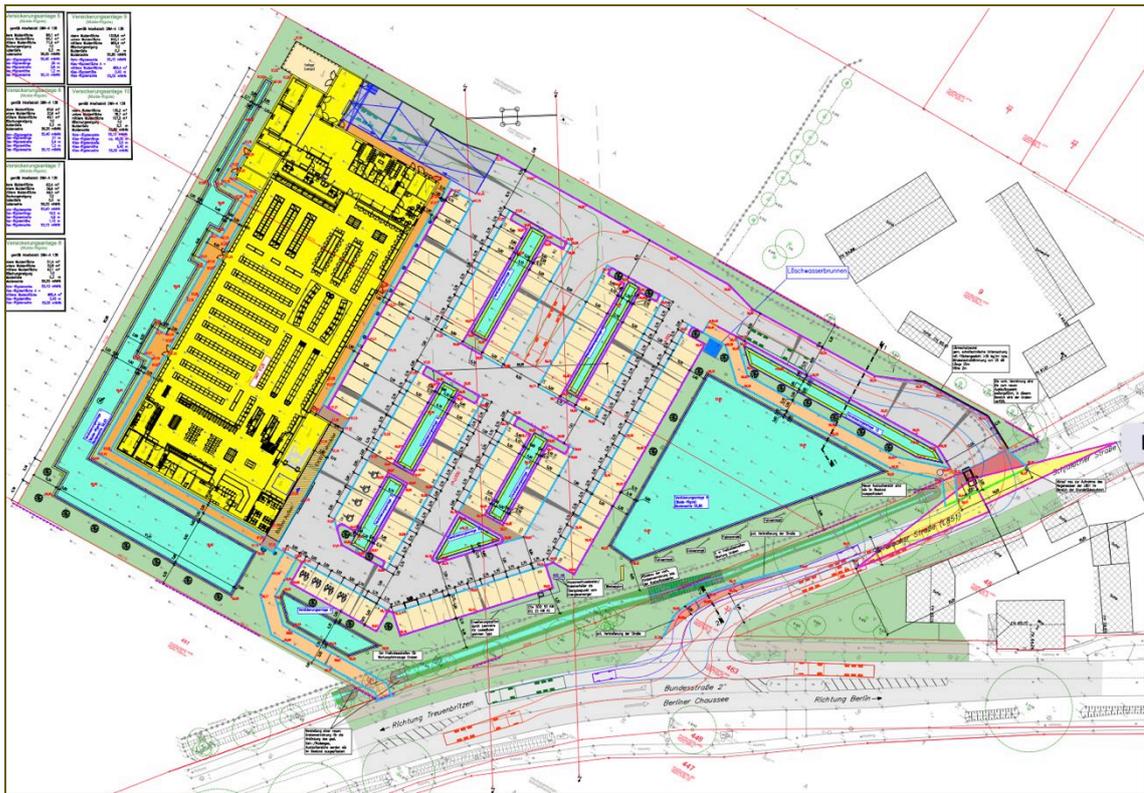


Abbildung 5: Planvorhaben Lageplan
Quelle: Noack, Stand 20.02.2023 /14.07.2023 (Auszug)

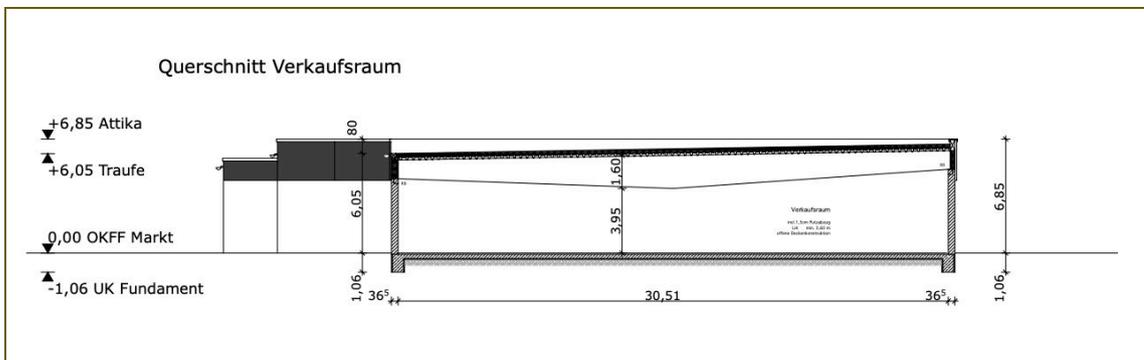


Abbildung 6: Planvorhaben Ansichten
Quelle: Bauer&Partner, Stand 11.03.2022

Kreuzungsbereich & Schlalacher Straße: Für die äußere Erschließung des Planvorhabens wird aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Kreuzungspunkt Schlalacher Straße / Bundesstraße Berliner Chaussee von einer Einmündung der Ein-/Ausfahrt des Planvorhabens in die Bundesstraße Abstand genommen. Die Anbindung des Planvorhabens erfolgt daher über die Schlalacher Straße, weit genug vom Kreuzungspunkt entfernt, um die Linkseinbiegeverkehre zum Standort konfliktfrei führen zu können. Dies gelingt vorrangig innerhalb der heutigen Straßenverkehrsfläche der Schlalacher Straße, die für die Aufnahme des

künftigen Verkehrs verkehrstechnisch grundsätzlich geeignet ist (Verkehrstechnische Untersuchung, Juli 2023; siehe Kapitel 12.3), und erfordert lediglich kreuzungsnah eine geringfügige Aufweitung zum Planvorhaben hin, um den LKW-Schleppkurven den entsprechenden Raum zu geben und so einen geordneten, störungsfreien Verkehrsablauf für die Schlalacher Straße sicherzustellen.

Die Berliner Chaussee bleibt in ihrer Linienführung und ihrem Straßenquerschnitt, wie im Bestand vorhanden, erhalten.

Ein störungsfreier Verkehrsfluss ist nach den Ergebnissen der Verkehrstechnischen Untersuchung (Juli 2023) sowohl für den Kreuzungspunkt Schlalacher Straße / Berliner Chaussee als auch für den Ein-/Ausfahrtsbereich des Planvorhabens in der Schlalacher Straße gewährleistet (siehe Kapitel 12.3).

Radverkehr: Für Radfahrer wird südlich der Parkplatzanlage eine direkte Anbindung von der Berliner Chaussee aus neu eingerichtet (gemeinsamer Geh-/Radweg), so dass ein gefahrloses Erreichen ohne Konflikte mit PKW oder LKW auf dem Grundstück sichergestellt ist. Die gemeinsamen Geh-/ Radwege entlang der Berliner Chaussee bleiben weiterhin erhalten.

3.5 Abwägung alternativer Standortvarianten Lebensmittel-Vollsortimenter

Mit dem Grundversorgungs- und Nahversorgungskonzept der Stadt Treuenbrietzen (Consilium, September 2024) erfolgte eine intensive abwägende Auseinandersetzung zu den Standortalternativen in der Kernstadt, die nachfolgend dargelegt wird.²

Kernstadt: Der großflächige Lebensmittel-Vollsortimenter dient dem Ziel, die qualitative und quantitative Funktionsschwäche in der grundfunktionalen Versorgung bei Nahrungs- und Genussmitteln zu beheben und die Grundfunktion zu stärken und zu entwickeln. Mit dem Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (ReP GSP) hat die Kernstadt Treuenbrietzen eine Versorgungsfunktion für die Grundversorgung zugewiesen bekommen, die die Stadt Treuenbrietzen wahrnehmen möchte. Damit beschränkt sich das Suchfeld für den Standort des großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters auf die Kernstadt Treuenbrietzen.

² Vgl. Grundversorgungs- und Nahversorgungskonzept der Stadt Treuenbrietzen, Consilium, September 2024, Kapitel 8.2; (Textpassagen teilweise vollständig übernommen).

Nullvariante: Unveränderter Zustand Grundversorgung

Funktionsschwäche: Die Stadt Treuenbrietzen hat raumordnerisch die Funktionen der Grundversorgung sicherzustellen (Ziel 3.2 LEP HR; siehe Kapitel 2.3). Zugleich wird **ihre Kernstadt** als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ bestimmt (siehe Kapitel 2.4), so dass ihr insbesondere eine besondere Bedeutung in der Versorgung mit Lebensmitteln und weiteren nahversorgungsrelevanten Angeboten beikommt, infolge derer **raumordnerisch** auch Lebensmittelmärkte mit bis zu 2.500 m² Verkaufsfläche (statt 1.500 m²) vereinbar sind.

Mit der Lebensmittelversorgung bestehen in der Stadt Treuenbrietzen allerdings derzeit Lücken in der Grundversorgung, da diese auf Lebensmittel-Discounter und kleinteilige Läden beschränkt bleibt. Den Vollversorgungseinkauf mit Lebensmitteln können die Einwohner Treuenbrietzens derzeit nicht im Grundfunktionalen Schwerpunkt **Treuenbrietzen** bewerkstelligen und sind hierfür auf Orte außerhalb Treuenbrietzens angewiesen. Mit dem **Grund-/Nahversorgungskonzept 2024** wird daher die Notwendigkeit gesehen, einen **großflächigen** Lebensmittel-Vollsortimenter in der Kernstadt Treuenbrietzen anzusiedeln, **um die aktuelle Funktionsschwäche in der grundfunktionalen Versorgung bei Nahrungs- und Genussmitteln zu beheben**. Mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter würde eine qualitative starke Aufwertung des bislang discountorientierten Lebensmittelangebotes erfolgen, ein Vollversorgungseinkauf in Treuenbrietzen ermöglicht und die Grundversorgungsfunktion Treuenbrietzens hierdurch nachhaltig gestärkt werden.

Ein Belassen des unveränderten Zustandes würde demgegenüber die Funktionsschwäche des Grundfunktionalen Schwerpunktes fortführen und die Gefahr in sich bergen, dass mit Standortstärkungen in umliegenden Orten, die Wettbewerbsfähigkeit Treuenbrietzens weiter abnehmen wird und sich die Funktionsschwäche **in der grundfunktionalen Versorgung** sukzessive vertieft. In der Zusammenschau wurde diese Variante verworfen.

Variante: Standort Innenstadtzentrum

Mangelnde Potenzialflächen: Ein Lebensmittel-Vollsortimenter wäre auch zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ denkbar, allerdings **fallen** die mit dem Einzelhandelskonzept 2019 hierfür ausgewiesenen Potenzialflächen **im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“** von ihren Grundstücksflächen **zu klein** aus, da sie die Mindestanforderungen von 5.000 m² Grundstücksfläche (Vorgabe des Einzelhandelskonzeptes 2019) nicht erreichen oder bautechnisch nicht umsetzbar (Hochwasserschutzzone) und aus Betreibersicht wegen der rückwärtigen Lage und schlechten Einsehbarkeit grundsätzlich **für einen modernen, der Grundversorgungsfunktion entsprechenden großflächigen** Lebensmittel-Vollsortimenter ungeeignet sind. Die Potenzialflächen scheiden nach eingehender Prüfung und Abwägung für die Ansiedlung eines **großflächigen Lebensmittel-**

Vollsortimenters aus (weitere Ausführungen hierzu siehe Grundversorgungs- und Nahversorgungskonzept der Stadt Treuenbrietzen, Consilium, September 2024, Kapitel 1.2). Diese Variante wurde daher verworfen.

Variante: Standort Mittlere & südwestliche & südliche Kernstadt

Mittlere & südwestliche Kernstadt: In der mittleren und südwestlichen Kernstadt befinden sich die beiden strukturprägenden Lebensmittelmarktstandorte „Leipziger Straße 8“ (aktuell: Lebensmittel-Discounter Netto Marken-Discount) und „Leipziger Straße 152“ (aktuell: Lebensmittel-Discounter Penny mit Getränke Hoffmann, Bekleidungsfachmarkt u.a.). Beide Standorte sind als städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte fester Bestandteil des künftigen Standortmodells „Grundversorgung“ (mit ergänzender Nahversorgung) und damit als Grund-/Nahversorgungsstandorte langfristig zu sichern. Beide Nahbereiche sind damit als langfristig versorgt einzustufen, so dass für sie kein Bedarf für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarkts (Lebensmittel-Discounter oder Lebensmittel-Vollsortimenter) besteht.

Die räumliche Versorgungslücke im Nahbereich Mitte für den nordöstlichen Innenstadtkern lässt sich wiederum mangels verfügbarer geeigneter Flächen im Innenstadtzentrum und im östlich unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ angrenzenden Bereich der Berliner Chaussee langfristig nicht schließen. Für den Standort Leipziger Straße 8 in der mittleren Kernstadt scheidet wiederum ein Ersatz des bestehenden Lebensmittel-Discounters durch den großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter aufgrund mangelnder Grundstücksgrößen und mangelnder Flächenverfügbarkeiten langfristig aus. Auch wurde der Standort betreiberseitig in jüngerer Vergangenheit erst erweitert und modernisiert.

Für den Standort Leipziger Straße 152 in der südwestlichen Kernstadt wäre ein Ersatz des bestehenden Lebensmittel-Discounters durch den großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter aufgrund der Gesamtfläche des Standortes grundsätzlich möglich, allerdings ist mit einer betreiberseitigen Standortaufgabe des Lebensmittel-Discounters langfristig nicht zu rechnen.

Südliche Kernstadt: Für die südliche Kernstadt ist aufgrund der zu geringen Mantelbevölkerung die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Lebensmittel-Discounter oder Lebensmittel-Vollsortimenter) nicht gegeben. Eine Ansiedlung scheidet daher aus.

Die vorstehenden Varianten wurden daher ebenfalls verworfen.

Nullvariante: Unveränderter Zustand Nahversorgung Nordost

Funktionsschwäche Nahversorgung: Für den **Nahbereich** Nordost der Stadt Treuenbrietzen gilt es, angesichts der Einwohnerentwicklung eine Nahversorgung durch einen modernen, **zeitgemäßen großflächigen** Lebensmittelmarkt **mit** möglichst umfassendem und höherwertigem Nahversorgungsangebot **kurz- bis mittelfristig** sicherzustellen. Zugleich soll die nordöstliche Kernstadt als Wohnort **aufgewertet** und seine Attraktivität **gesteigert werden**.

Der bestehende Standort Berliner Chaussee 27a (aktuell: Lebensmittel-Discounter Netto Marken-Discount) ist hierfür ungeeignet, da er nur „suboptimal“ aufgestellt und den Discountmärkten in der südwestlichen und mittleren Kernstadt **bereits heute** unterlegen ist und dies auch gegenüber dem **in der Kernstadt** geplanten **großflächigen** Lebensmittel-Vollsortimenter sein **wird**, unabhängig von dessen Lage in der Stadt. **In der Konsequenz ist sein Marktausscheiden mit der Realisierung des großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters sehr wahrscheinlich. Damit wird sich die aktuelle Funktionsschwäche in der Nahversorgung Nordost künftig verschärfen und werden sich die vorstehend genannten stadtentwicklungsplanerischen Zielstellungen für den Nahbereich nicht verwirklichen.** Von einem Belassen des unveränderten Zustandes **wurde** daher Abstand genommen **und dem Abbau der Funktionsschwäche durch eine höherwertige Versorgung durch einen modernen und zeitgemäßen großflächigen** Lebensmittel-Vollsortimenter der Vorrang **eingeräumt**.

Variante: Anderer Standort im Nahbereich Nordost

Für den Nahbereich Nordost wurden weitere Standortoptionen geprüft:

- **Die Bereiche** der Jahnstraße **und der Fritz-Reuter-Straße** werden nach den **stadtentwicklungsplanerischen Zielstellungen der Stadt als Schwerpunktbereich des Wohnens** **eingeordnet** und in der Umsetzung mittels der verbindlichen Bauleitplanung als **Wohngebiete gesichert**. Sie stehen für eine **Entwicklung als Lebensmittelmarktfläche** daher **grundsätzlich nicht zur Verfügung und wären zudem** aufgrund der in das Wohnquartier geführten Verkehrsbelastungen unvereinbar mit den Wohn- und Immissionsschutzbelangen, **auch wäre die für einen solchen Standort erforderliche Verkehrsanbindung für den PKW- und Lieferverkehr mit den Wohngebietsstraßen nicht gegeben und es würde an einer Anbindung für den Radverkehr mangeln.**
- Ein Standort im **östlichen** Anschluss an die Berliner Siedlung **an der Berliner Chaussee** wäre für den PKW und Lieferverkehr **sehr gut erreichbar** sowie an den **überörtlichen Radweg der Berliner Chaussee** und durch die **nahegelegene Haltestelle an den ÖPNV** **sehr gut angebunden** und **läge im Anschluss eines Wohnsiedlungsbereiches, allerdings sind seine Flächen mittel- und langfristig nicht verfügbar und lägen auch am äußersten**

nördlichen Rand des Nahbereiches und damit in großer Distanz zu den südlichen Teilen des Nahbereiches.

- Die im weiteren Verlauf der Berliner Chaussee nach Süden gelegenen Landwirtschaftsflächen würden eine sehr gute Anbindung für PKW, Lieferverkehr und Rad ermöglichen und eine sehr gute fußläufige Nahdistanz der ÖPNV-Haltestellen aufweisen, sie stehen jedoch mittel- und langfristig nicht zur Verfügung, auch würde es ihnen an einem Wohnsiedlungsanschluss mangeln und die ÖPNV-Anbindung wäre erschwert.
- Im Siedlungsbereich entlang der Schalacher Straße außerhalb des Kreuzungsbereiches mit der Berliner Chaussee liegen mit den kleinteiligen Grundstückszuschnitten keine für einen großflächigen Lebensmittelmarkt erforderlichen Flächengrößen vor.
- Der Standort des bestehenden Lebensmittel-Discounters (Berliner Chaussee) ist derzeit in Betrieb und steht damit nicht zur Verfügung. Er wäre verkehrlich über die Berliner Chaussee sehr gut für PKW-, Liefer- und Radverkehr angebunden und weist eine sehr gute fußläufige Nahdistanz einer ÖPNV-Haltestelle auf (ca. 200 m). Allerdings ist seine Grundstücksgröße zu gering bemessen, als dass sie einen modernen Lebensmittel-Vollsortimenter mit seinem auf die Grundversorgung abstellenden Parkplatzangebot aufnehmen können. Zudem wäre er am äußersten südlichen Rand des Nahbereiches und damit in großer Distanz zu den nördlichen Teilen des Nahbereiches gelegen.

In der Zusammenschau sind andere Standortoptionen im Nahbereich Nordost entweder nicht verfügbar, städtebaulich oder stadtentwicklungsplanerisch nicht zu vertreten oder betreiberseitig ungeeignet. Diese Varianten wurden daher verworfen.

3.6 Abwägung alternativer Zufahrtsvarianten

Für das Bebauungsplanverfahren Nr. 2020-03 erfolgten mit der Verkehrstechnischen Untersuchung (Juli 2023) auch eine Prüfung von möglichen Zufahrtsvarianten. Für weitere Ausführungen hierzu wird auf das Bebauungsplanverfahren Nr. 2020-03 verwiesen.

4. ALTLASTENVERDACHT

Keine Altlasten: Die Flurstücke des Geltungsbereiches sind nicht im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark registriert (Stellungnahme Untere Bodenschutzbehörde Potsdam-Mittelmark vom 13.09.2022 und vom 02.03.2023).

II. PLANINHALT

5. ART DER BAULICHEN NUTZUNG: SONSTIGE SONDERBAUFLÄCHE SO GEH

5.1 Flächennutzungsplan 2002: Aktuelle Darstellung

Für die Stadt Treuenbrietzen liegt ein festgestellter Flächennutzungsplan vor, der mit Stand von 2002 seit Dezember 2002 (Genehmigung: 04.12.2002) wirksam wurde und mittlerweile in der Fassung der 10. Änderung (Beschluss vom 28.05.2018) vorliegt. Die 11. 12. und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich derzeit im Verfahren.

Mit diesem Flächennutzungsplan 2002 (Stand 10. Änderung) wird für den vorliegenden Änderungsbereich gegenwärtig eine Landwirtschaftsfläche dargestellt.



Abbildung 7: Flächennutzungsplan 2002 Plandarstellung aktuell
Quelle: Flächennutzungsplan Stadt Treuenbrietzen 2002 (Stand. 10. Änderung), Auszug



Abbildung 8: Bestand
Quelle: Consilium GmbH

5.2 14. Änderung Flächennutzungsplan 2002

Plandarstellung

Sondergebiet GEH: Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das unbebaute Areal auf der Westseite der Schlalacher Straße südlich der heutigen Bestandsflächen als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (SO EH) dargestellt, im Rahmen derer der geplante großflächige Lebensmittelmarkt sowie das Ensemble aus großflächigem Lebensmittelmarkt und Bäcker entwicklungsfähig ist.

Rechtsgrundlage: § 5 Absatz 2 Nummer 1 BauGB

Abgrenzung des Änderungsbereiches

- Flurstücke: 8/1 (teilweise) und 8/2 (teilweise) der Flur 8 der Stadt Treuenbrietzen (Katasterbezug: März 2021)
- Baufläche: SO
- Geplante Nutzung: Großflächiger Lebensmittelmarkt sowie **Laden/ nicht-großflächiger** Nebenbetrieb (Bäcker).

Der 14. Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 2020-03.

Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (GEH)

Die Darstellung als Sondergebiet wird erforderlich, da sich die Art der baulichen Nutzung aufgrund der städtebaulichen Zielstellungen keinem der Bauflächen nach § 2 bis 10 BauNVO zuordnen lässt.



Abbildung 9: Plandarstellung 14. Änderung Flächennutzungsplan 2002
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage Flächennutzungsplan 2002 (Stand 10. Änderung)

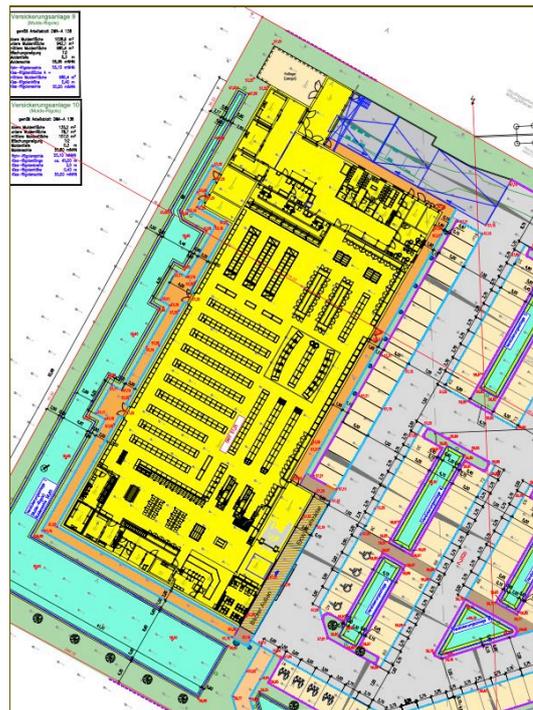


Abbildung 10: Lebensmittelmarkt & Bäcker Noack, Übersichtsplan, Stand 20.02.2023 / 14.07.2023 (Auszug)

Der Sonderstandort in dem Baugebiet SO dient der Unterbringung des großflächigen Einzelhandels.

Dies inkludiert zum einen den großflächigen Einzelhandelsbetrieb des Lebensmittelmarktes und zum anderen das großflächige Ensemble aus großflächigem Einzelhandelsbetrieb und Laden / nicht-großflächigem Nebenbetrieb (Bäcker) mit Sitzplätzen im Verkaufsraum und mit Außensitzplätzen.

Die Anlagentypen sind in der Baunutzungsverordnung verankert und insoweit eindeutig bestimmt.

Hinweise

Obergrenze Gesamtverkaufsfläche: Für die mit der Sondergebietsdarstellung eingeräumte Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels sind Obergrenzen für die Verkaufsfläche zu berücksichtigen.

Die im Verträglichkeitsgutachten (Juli 2023, Kapitel 2.2 und 7.3) als verträglich attestierte Gesamtverkaufsfläche für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) von maximal 2.050 m² ist aus zwei städtebaulichen Erwägungen heraus als Obergrenze festzulegen:

- Die Grundversorgung und ergänzende Nahversorgung der weiteren Kernstadt durch städtebaulich integrierte Grund-/ Nahversorgungsstandorte ist ebenfalls zu erhalten, zu stärken und deren weitere Entwicklungsfähigkeit ist nicht zu konterkarieren. Dies gilt insbesondere für die beiden städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandorte in der mittleren und südwestlichen Kernstadt von Treuenbrietzen (Leipziger Straße 8 und 152).

Der städtebaulich integrierte Standort in der mittleren Kernstadt (Leipziger Straße 8; Lebensmittel-Discountmarkt) wurde in jüngerer Zeit modernisiert und bis in die Großflächigkeit hinein erweitert, bleibt allerdings weiterhin noch hinter den durchschnittlichen Verkaufsflächen moderner Lebensmittel-Discountmärkte zurück (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seite 55).

Auch der städtebaulich integrierte Standort der südwestlichen Kernstadt (Leipziger Straße 152, Lebensmittel-Discountmarkt mit weiteren Fachmärkten) bleibt als nicht-großflächiger Markt hinter den durchschnittlichen Verkaufsflächen moderner Lebensmittel-Discountmärkte zurück.

Mit den Obergrenzen für den geplanten großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter ist nach Einschätzung des Verträglichkeitsgutachtens eine Betriebsschließung für beide städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandorte unwahrscheinlich (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seiten 55f.). Dennoch sind beide Standorte

anfällig gegenüber **zusätzlichen** Wettbewerbsverschärfungen, **die künftig ergänzend zu dem gegenwärtig geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter hinzutreten könnten.** Für sie würden die **dann** weiter zunehmenden Verkaufsflächen im Zentralen Versorgungsbereich „Schlalacher Straße / Berliner Chaussee“ das Risiko von **dann einsetzenden** Attraktivitätsverlusten und damit verbundenen kritischen Kaufkraftabschöpfungen **bergen**. Dies soll zur Sicherung der **grundfunktionalen/ nahversorgungsfunktionalen** Versorgung mittels der Obergrenzenregelung unterbunden werden.

Der Bestandsstandort Berliner Chaussee ist dagegen nicht Bestandteil der künftigen **Grund-/Nahversorgungsstruktur** und damit für diese Betrachtung nicht relevant **(siehe Grund-/Nahversorgungskonzept, September 2024, Kapitel 7.2 und 9).**

- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ übernehmen die kleinteiligen Bestandsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten **sowohl eine grundfunktionale Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt als auch eine Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich Mitte.** Für Städte der Größenordnung Treuenbrietzens nehmen diese **Betriebe** trotz ihrer geringen Flächengröße einen besonderen Stellenwert als Magneten **des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“** ein, da sie im Regelfall **eine sehr hohe** Kundenfrequenz aufweisen. Insbesondere mit dem Lebensmittelhandwerk, wie Bäcker oder Fleischer, mit dem Fachhandel **und seinen Angeboten bei Drogeriewaren,** Blumen, Zeitungen und **mit** Apotheken bestehen intensive Wechselwirkungen mit den Haupt- und Nebensortimenten eines Lebensmittelmarktes und eines Bäckers.

Mit den vorgesehenen Obergrenzen ist nach Einschätzung des Verträglichkeitsgutachtens **ein Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“** unwahrscheinlich **(Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Kapitel 7.3).** Dennoch sind diese **kleinteiligen Betriebe** anfällig gegenüber **zusätzlichen** Wettbewerbsverschärfungen, **die künftig ergänzend zu dem gegenwärtig geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter hinzutreten könnten.** Für sie würden die **dann** weiter zunehmenden Verkaufsflächen im Zentralen Versorgungsbereich „Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee“ das Risiko von **dann einsetzenden** kritischen Kaufkraftabschöpfungen **bergen**. Um die Attraktivität des **zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“** erhalten und weiter entwickeln zu können, ist eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes und Bäckers über die Obergrenze hinaus auszuschließen **(siehe Grund-/Nahversorgungskonzept, September 2024, Kapitel 14.2).**

Die Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes bleibt mit maximal 2.050 m² auch unterhalb der Obergrenze nach Ziel 2.12 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) von maximal 2.500 m² (siehe Kapitel 2.3 unter Konzentrationsgebot).

Die im Verträglichkeitsgutachten (Juli 2023, Kapitel 2.2 und 7.3) attestierte Gesamtverkaufsfläche für den im Geltungsbereich zulässigen Laden (Verkaufsstelle Bäcker) von maximal 50 m² ist ebenfalls als Obergrenze festzulegen, damit im zentralen Versorgungsbereich keine flächenintensiveren Flächenkonzepte im Rahmen der Nicht-Großflächigkeit (etwa bis 800 m² Verkaufsfläche) realisiert werden. Die für den Lebensmittelmarkt formulierten städtebaulichen Erwägungen der beiden vorstehenden Anstriche stellen gleichsam auch auf das Ensemble aus Lebensmittelmarkt und Laden (Verkaufsstelle Bäcker) ab und bilden damit zugleich die Grundlage für die Festlegung der Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche des Ladens.

Zusätzlich gilt es, eine Attraktivitätssteigerung des gesamten Ensembles gegenüber den städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungstandorten der mittleren und südwestlichen Kernstadt (Leipziger Straße 8 und Leipziger Straße 152) sowie gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ durch höhere Verkaufsflächen für den zulässigen Laden (Verkaufsstelle Bäcker) ebenfalls zu unterbinden (siehe Grund-/Nahversorgungskonzept, September 2024, Kapitel 14.2). Dem wird mit einer Obergrenzenregelung für den Anlagentypen „Laden“ nachgekommen.

Mindesthöhe nahversorgungsrelevante Sortimente: Um die versorgungsstrukturell gewünschten Versorgungsfunktionen des zentralen Versorgungsbereiches (Grundversorgung mit ergänzender Nahversorgung) dauerhaft sicherzustellen, ist die Angebotsausrichtung der zulässigen Betriebe auf die Grundbedarfsversorgung und Nahversorgung zu konzentrieren und dieser Funktionen entsprechend auf den periodischen/kurzfristigen Bedarfseinkauf bzw. die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) zu fokussieren. Für diese Sortimente ist im zentralen Versorgungsbereich „Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee“ dementsprechend auch ausreichend Raum zu geben.

III. UMWELTBERICHT

6. PRÜFAUFTRAG

Regelverfahren: Das Änderungsverfahren erfolgt wie das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2020-03 auf Grundlage des § 2 BauGB im Regelverfahren.

Aufgabenstellung: Für ein solches „Regelverfahren“ besteht nach § 2 Absatz 4 BauGB die Pflicht, eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchzuführen. Die Stadt Treuenbrietzen legt dazu für den Geltungsbe-
reich des vorliegenden Bebauungsplanes fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. In die Umweltprüfung ist dabei das einzustellen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüf-
methoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplanes angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu er-
mitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu er-
warten, so ist gemäß § 18 Absatz 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den
Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Um die Belange von
Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB ausreichend
berücksichtigen zu können, werden mit der Umweltprüfung die durch den vorliegenden Be-
bauungsplan vorbereiteten Eingriffe bewertet sowie die erforderlichen Vermeidungs- und
Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Mit der Umweltprüfung werden damit die gemäß § 2 Ab-
satz 4 BauGB und § 17 Absatz 4 BNatSchG erforderlichen Angaben zur Beurteilung des
Eingriffs gemacht, um die Rechtsfolgen gemäß den §§ 13ff BNatSchG in Verbindung mit den
§§ 6ff BbgNatSchAG im Aufstellungsverfahren bestimmen zu können und gemäß § 2 Absatz
4 BauGB in die Abwägung einstellen zu können.

Diesem Prüfauftrag wird mit dem vorliegenden Umweltbericht (Büro Neubert, September
2022 / Juli 2023) nachgekommen.

7. BEEINTRÄCHTIGUNG SCHUTZGÜTER

Bestand: Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet einleitend für jedes Schutzgut eine eigene Bestandsanalyse, um die landschaftsökologische Bedeutung und die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Veränderungen einzuschätzen, sowie die voraussichtlichen Auswirkungen durch Umsetzung des Flächennutzungsplanes/Bebauungsplanes ausreichend bewerten zu können.

Die Bestandsanalyse erfolgt auf Grundlage einer umfassenden Biotopkartierung. Detaillierte Ausführungen hierzu können Sie dem Umweltbericht, Kapitel 2 (September 2022 / Juli 2023) entnehmen.

Prognose: Für die „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes“ werden mit dem Umweltbericht zwei Varianten für das Plangebiet gegenübergestellt:

- a) Nullvariante: Nichtdurchführung der Planung
- b) Auswirkungsprognose F-Plan/B-Plan: Bei Umsetzung des Flächennutzungsplanes/B-Plans Nr. 2020-03

Die mit dem Flächennutzungsplan/Bebauungsplan bereits vorgesehenen Maßnahmen werden bereits als Minderungsmaßnahmen berücksichtigt.

Die nachfolgenden Ausführungen stellen die Ergebnisse zur Variante b) zusammenfassend dar (Textpassagen werden teilweise vollständig übernommen). Detaillierte Ausführungen hierzu und zur Variante a) können Sie dem Umweltbericht, Kapitel 2.2 und 2.3 (September 2022 / Juli 2023) entnehmen.

7.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Bei der Durchführung des vorliegenden F-Planes/B-Planes kommt es zu baubedingten diskontinuierlichen und temporären Lärm-, Staub- und Baustellenverkehrsentwicklungen. Diese mögliche Störwirkung für die umliegenden Anwohner ist jedoch nur zeitweilig bzw. geringfügig.

Die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen werden mit der Realisierung der Planung qualitativ nicht verschlechtert.

Eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch gibt es insofern, dass neue Gebäude einschließlich Nebenanlagen innerhalb des Plangebiets errichtet werden. Das Einbringen neuer Bauelemente (Formen, Farben, Strukturen, Texturen) in den Raum kann einen Naturnäheverlust bzw. eine Minderung der Wohnumfeldqualität für die umliegende Bebauung bewirken (anlagebedingter Konflikt). Aufgrund des festgesetzten Maßes der baulichen

Nutzung passen sich die geplanten Baukörper jedoch in die bisherigen Dimensionen und Maßstäblichkeiten der Umgebung an. Des Weiteren ist mit Baulärm während der Baumaßnahme (baubedingter Konflikt) sowie mit einem zunehmenden Verkehrslärm nach der Realisierung der Planung zu rechnen (betriebsbedingter Konflikt). Allerdings werden nach **Schalltechnischer Untersuchung** (ALB Akustiklabor Berlin, Juni 2023) nur an einem der insgesamt neun Immissionsorte die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) durch den Gesamtlärm von Planvorhaben und Vorbelastung im Umfeld um 2 dB(A) tags und 2 dB(A) nachts überschritten. An allen anderen Immissionsorten werden die Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen vom Planvorhaben die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) deutlich unterschritten (Unterschreitung um mehr als 7 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts). Allerdings legt die Schalltechnische Untersuchung deutlich überhöhte Ansätze für das Planvorhaben (Bayerische Parkplatzlärmstudie mit mehr als doppeltem PKW-Aufkommen gegenüber der Verkehrstechnischen Untersuchung) und für die Vorbelastung im Umfeld zugrunde. Es handelt sich daher um einen Worst-Case-Fall, der in der Realität voraussichtlich nicht einsetzen wird (ALB, Juni 2023, Seiten 20, 29 und 30).

Zusammenfassend sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität sowie der Gesundheit der Menschen zu erwarten.

7.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Flora: Aufgrund der vorgefundenen Vegetationsstrukturen besitzt die Vorhabenfläche eine geringe Bedeutung für die Pflanzenwelt als Lebens- und Rückzugsraum.

Fauna: Für die Fauna ist keine signifikante Vegetation im Baubereich vorhanden. Es werden nur ackerbaulich genutzte Flächen überbaut. Aufgrund der vorgefundenen Vegetationsstrukturen besitzt die Vorhabenfläche eine geringe Bedeutung für die Tierwelt als Lebens- und Rückzugsraum. Faunistische Erfassungen nach den Methodenstandards wurden nicht durchgeführt. Auf Grund der Biotopausstattung kann aber das Vorkommen folgender Tierarten bzw. -gruppen ausgeschlossen werden:

- Reptilien
- Libellen
- Amphibien

Pflanzflächen im Übergang in die freie Landschaft unterstützen nicht nur die Möglichkeit des Verbleibens der Tiere auf der Fläche, sondern wird ein Zusatz von Nahrungs- und Brutpotenzialen erzeugen.

Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und der vorhandenen Strukturen kann auf Grundlage einer Potentialabschätzung auf das Vorkommen folgender streng geschützter- bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen geschlossen werden:

- Brutvögel: Bodenbrüter innerhalb der Ackerflächen und Freibrüter im alten Baubestand sowie Frei- und Nischenbrüter in den angrenzenden Gärten der Wohnbebauung
- Xylobionte Käferarten der FFH-Richtlinie in den Alteichenbeständen.

Die Alteichen wurden im Zuge der Bestandskartierungen auf das Vorhandensein von Brut-, Nist- und Lebensstätten – hier Ausfaltungen mit Nutzungspotential für baumbewohnenden Fledermausarten – untersucht. Ausfaltungen, welche Quartierpotential haben, konnten an den Eichen nicht festgestellt werden.

Biodiversität: Es ist zu erwarten, dass bei Umsetzung des Vorhabens in Teilen die Biodiversität des Untersuchungsbereiches gesteigert werden kann.

7.3 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche soll im Vergleich zum Schutzgut Boden die Qualität bzw. Art des Flächenanspruchs beschreiben. Der Geltungsbereich umfasst ca. **19.682** m² und wird von Ackerfläche fast vollständig dominiert. Die Flächeninanspruchnahme beträgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für die Fläche SO gesamt ca. **15.309** m². Die restlichen Flächen verbleiben, **bis auf kleinere Anpassungen im Straßenrandbereich**, unverändert (öffentliche Straßen mit Begleitbiotopen). Die geplante Fläche des Sondergebiets Einzelhandel (SO) mit einer GRZ von 0,5 **zuzüglich der nach BauNVO möglichen 50%-igen Überschreitung** festgesetzt. Die Nutzungsdichte orientiert sich an der ortsüblichen Bauweise. Erheblichkeit in Bezug auf den Flächenbedarf besteht jedoch in der Irreversibilität. Die infrastrukturelle Anbindung erfolgt günstig über die Schlalacher Straße. In dem Bebauungsplan werden **1.700** m² Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie **größere Flächen** als Versickerungsflächen festgelegt. Insgesamt ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

7.4 Schutzgut Boden

Durch die Etablierung des Einzelhandelsstandortes erfolgt ein Eingriff in den Bodenhaushalt, wodurch es zu einer nachhaltigen Schädigung des gewachsenen Bodenprofils kommen kann. Grund dafür sind Bauarbeiten, die sich in Form von Beräumen, Abgraben, Beseitigen, Verdichten und Ablagern bemerkbar machen (baubedingte Konflikte). Des Weiteren stellt die Versiegelung von Flächen durch Lagerflächen, Baukörper oder Verkehrsflächen

eine erhebliche Beeinträchtigung dar (anlagenbedingter Konflikt). Durch diese genannten Eingriffe können die natürlichen Bodenfunktionen wie Lebensraum, Puffer für Schadstoffe, Aufnahme und Abgabe von Feuchtigkeit etc. behindert oder zerstört werden.

Während der Baumaßnahmen ist mit einer Beeinträchtigung der unbebauten Flächen, die von den Maßnahmen nicht betroffen sind (Freiflächen), durch Befahren mit Baufahrzeugen oder durch das Lagern von Baumaterialien zu rechnen. Grundsätzlich sind BE-Flächen vorrangig auf den zukünftig bebauten Flächen anzuordnen. Die kurzzeitige Inanspruchnahme von Flächen, welche am Standort zukünftig unversiegelt bleiben und zur Bepflanzung vorgesehen sind, führt zwar temporär auch zu einer starken Veränderung der Bodenschichtung und damit zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Auf diesen Flächen ist aber nach einer Regenerationsphase und im Zuge der Bepflanzung langfristig von einer Stärkung der Bodenfunktionen auszugehen. Insgesamt stellt sich das Plangebiet als unversiegelte Fläche dar, die nur geringe Beeinträchtigungen bezüglich des Schutzgutes Boden aufweist.

Trotz des geplanten Versiegelungsgrades durch die Bebauung ist anzumerken, dass eine Bebauung mit angrenzenden Grünflächen umgesetzt werden soll, wodurch ein Teil des Bodens des Plangebietes in seiner derzeitigen Funktion erhalten und entwickelt werden kann. Darüber hinaus ist vornehmlich nach dem Gebot des internen Grünausgleichs vorzugehen. Mit weitflächigen Bereichen, die sich direkt an die Baufelder anschließen, bleiben Teile der Fläche nicht nur unbebaut, sondern erfahren durch Aufgabe der Ackernutzung sowie durch Bepflanzung eine naturschutzfachliche Aufwertung.

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist innerhalb der festgesetzten Vermeidungsmaßnahme (Umweltbaubegleitung) auch die Überwachung der baubedingten Eingriffe in den Bodenhaushalt zu überwachen. Im Einzelnen sind folgende Vermeidung von Beeinträchtigungen zu kontrollieren:

- Lagerung von Baumaterial auf vorbelasteten Flächen außerhalb der Kronentraufen der angrenzenden Gehölzbestände
- Sachgerechte Lagerung von Oberboden
- Kontrolle der Baumaschinen auf Leckagen etc.
- Rückbau bauzeitlich beeinträchtigter Flächen.
- Lagerung vorrangig auf den zukünftig versiegelten Flächen

7.5 Schutzgut Wasser

Die Beeinträchtigungen des Wassers sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Bodens zu sehen. Durch die geplante Nutzung der Fläche werden Bodenflächen neu versiegelt (anlagebedingter Konflikt). Die Folge hieraus ist eine Verringerung der

Wasserversickerungsfläche und damit eine potenzielle Verringerung der Grundwasserzuführung und -neubildung im Plangebiet (anlagebedingter Konflikt).

Die Möglichkeit der Versickerung innerhalb des Plangebiets ist dennoch weiterhin gegeben. Es wird keine vollständige Versiegelung des Plangebietes vorgenommen, sondern auf eine angepasste Grünraumgestaltung geachtet. Zudem werden Flächen als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB festgesetzt, in denen auch eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist.

Eine Gefährdung des Schutzgutes Wasser besteht dennoch durch den ruhenden und fließenden Baufahrzeugverkehr (Reifenabrieb, Bremsbelagsstoffe, Kraftstoffe u. Mineralöle) während der Baumaßnahme bzw. durch Kraftfahrzeuge während der zukünftigen Nutzung (anlagebedingter Konflikt).

Erhebliche Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser können jedoch nicht prognostiziert werden.

Anlagebedingte Belastungen: Mit der anlagebedingten Entstehung neuer versiegelter Flächen wird eine Verringerung des Flächenpotenzials zur Niederschlagsversickerung und eine Minderung der möglichen Grundwasserneubildung erzeugt. Durch die zusätzliche Versiegelung steht diese Fläche nicht mehr für die Versickerung zur Verfügung. Die Neuversiegelung ist jedoch relativ klein, sodass alles auf den Gebäudeflächen anfallende Niederschlagswasser auf den angrenzenden, nicht überbauten Flächen flächig versickert werden kann. Bei den anstehenden nur eingeschränkt versickerungsfähigen Böden werden größere Sickerflächen in den unversiegelten Bereichen des Sondergebietes angelegt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes ist daher nicht zu erwarten. Zusätzliche Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Oberflächengewässer: Einflüsse aus dem Plangebiet auf vorhandene Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten.

7.6 Schutzgut Luft und Klima

Die Änderung der Oberflächenbeschaffenheit des Plangebiets durch die geplante Versiegelung (Einzelhandel, Stellplatz- und Verkehrsfläche) verändert die klimatischen Bedingungen dahingehend, dass bei direkter Sonneneinstrahlung tagsüber eine stärkere Erwärmung und in den Nachtstunden eine geringere Abkühlung durch die versiegelten Flächen erfolgt (anlagebedingter Konflikt). Die Temperaturamplitude des Tagesverlaufs vergrößert

sich. Damit einhergehend ist eine herabgesetzte relative Luft- und Bodenfeuchtigkeit verbunden (anlagebedingter Konflikt).

Weiterhin ist mit einem Anstieg des Fahrzeugverkehrs (z. B. Kunden- und Anlieferverkehr) zu rechnen, was höhere Abgasemissionen zur Folge hat und somit zu einer stärkeren luft-hygienischen Belastung im Plangebiet und dessen Umgebung führt (betriebsbedingter Konflikt). Mit der Nutzungsintensivierung werden gleichzeitig die klimatisch wirksamen, offenen Bodenflächen und Vegetationsbereiche in ihrer Flächenausdehnung verringert und auf die, durch die überbaubare Fläche, geregelten Freiflächen sowie vorgesehenen Pflanzflächen begrenzt (anlagebedingter Konflikt).

Erhebliche Auswirkungen für Plangebiet und Umgebung können aufgrund dessen jedoch nicht festgestellt werden.

7.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das derzeitige Landschaftsbild wird durch das Vorhaben abgeändert. Da die direkte Umgebung wohnbautechnisch entwickelt ist, fügt sich eine weitere Bebauung jedoch grundsätzlich in die anthropogen vorgeprägte Umgebung des Plangebiets ein.

Da der Teil des Plangebietes, welcher als SO ausgewiesen ist, bis auf die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen, eine Veränderung im Erscheinungs- und Nutzungsbild erfährt, kann diese Veränderung als eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes angesehen werden. Innerhalb des Plangebiets werden neue Gebäude (einschließlich Nebenanlagen und Verkehrsflächen) errichtet. Somit können bisher nicht bzw. nur z. T. vorhandene Bauelemente (Formen, Farben, Strukturen, Texturen), welche in den Raum eingebracht werden, einen Naturnäheverlust bewirken (anlagebedingter Konflikt).

Das Plangebiet besteht aus Ackerfläche. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird Vegetation entfernt, was aber keine negativen Auswirkungen nach sich zieht. Erhebliche Auswirkungen können aufgrund der Vorprägung der Umgebung des Gebietes nicht konstatiert werden. Bepflanzungen am Rand des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft sichern eine Einbindung innerhalb der dörflichen Bebauung.

7.8 Schutzgut Kulturelles Erbe

Direkte Beeinträchtigungen von Boden- und Baudenkmalen finden nicht statt.

7.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Grundsätzlich stehen die meisten Schutzgüter in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. So führt die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereitete Überbauung von Flächen vor allem zu einer Zunahme der Bodenversiegelung, die wiederum zu Einschränkungen der Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung führt. Gleichzeitig sind damit nachteilige Wirkungen für das lokale Klima und Verluste von Biotopstrukturen verbunden und damit wiederum ein Lebensraumverlust für die Tierwelt sowie ein Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche und nachteilige Wirkungen auf das Landschaftsbild.

Entscheidungsrelevante Umweltauswirkungen, z.B. durch sich nachteilig verstärkende Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter, sind dadurch gegeben, dass für die geplante Neuversiegelung ein Entwässerungskonzept umzusetzen ist. Um eine weitgehende Versickerung/Verdunstung der anfallenden Niederschläge innerhalb des Geltungsbereichs gewährleisten und nachteilige Wirkungen auf das Schutzgut Wasser wirksam mindern zu können, wird gemäß Entwässerungskonzept die Anlage großer Sickerflächen notwendig. Das verstärkt wiederum die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da zusätzlich zur Neuversiegelung umfangreiche Bodenabträge und Verfüllungen notwendig werden. Gleichzeitig werden dadurch die Kompensationsmöglichkeiten für die Schutzgüter Biotope und Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereichs eingeschränkt.

Diese Wechselwirkungen sind als nachteilig zu bewerten, eine Erheblichkeit ist jedoch nicht festzustellen, da in der Gesamtumsetzung der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs und auf der im Stadtgebiet liegenden externen Ersatzmaßnahmenfläche die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden gemindert und vollständig kompensiert werden können.

Es existieren zudem auf den zu überbauenden Flächen weder besonders wertvolle Biotopstrukturen, noch sind artenschutzrechtlich in ihrem Bestand gefährdete Tierarten betroffen. Auch die landwirtschaftlich genutzten Sandböden weisen nur eine geringe bis mittlere Produktivität auf.

7.10 Prüfung der schutzgutbezogenen Erheblichkeit

Ausgehend vom schutzgutbezogenen Bestand und dessen Wertigkeiten sowie dem städtebaulichen Ziel ergeben sich unterschiedliche Intensitäten der Beeinträchtigung der Schutzgüter. Diese sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Schutzgut	Beeinträchtigung		
	baubedingt	anlagebedingt	nutzungsbedingt
Mensch	+	-	-
Pflanzen/Tiere/biolog. Vielfalt	+	++	-
Fläche	+	+	-
Boden/Geologie	+	++	-
Wasser	+	+	-
Klima/ Luft	-	+	-
Landschaft/Ortsbild	-	+	-
kulturelles Erbe	-	-	-

Legende: ++ erhebliche Beeinträchtigungen
 + geringfügige bzw. temporäre Beeinträchtigungen
 - keine Beeinträchtigungen

Abbildung 11: Abschätzung der Beeinträchtigungsintensitäten
 Quelle: Umweltbericht, September 2022 / Juli 2023, Seite 20

7.11 Übersicht über die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz (vgl. Eingriffsregelung nach Naturschutzgesetz) nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die abschließende Bewältigung des Eingriffstatbestandes erfolgt im Rahmen der Abwägung gemäß § 1a BauGB.

Die Eingriffsbewertung wird entsprechend der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ vorgenommen (MLUV 2009).

Die nachfolgende Tabelle wertet die Erheblichkeit der aus der Planung resultierenden Beeinträchtigungen:

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung	Kompensation
Pflanzen/Tiere	Überbauung von 14.733 m ² Ackerflächen	11.610 m ² überbaute Flächen erheblich	(Kompensation multifunktional mit Schutzgut Boden)
Boden	Neuversiegelung von 11.610 m ²	11.610 m ² erheblich	notwendig
Wasser	Verringerung der Versickerung durch zusätzlich mögliche versiegelte Flächen	Eingriffsminderung durch tlw. wasserdurchlässige Befestigungen örtliche Versickerung auf den Flächen nicht erheblich	keine
Klima/Luft	lokalklimatische Funktionsräume werden nicht beeinflusst	nicht erheblich	keine
Landschaft	keine Betroffenheit	nicht erheblich	keine
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	nicht erheblich	keine

Abbildung 12: Bewertung der schutzgutbezogenen Eingriffserheblichkeit
 Quelle: Umweltbericht, September 2022 / Juli 2023, Seite 23

8. EINGRIFFSREGELUNG

Eingriffsregelung: Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Schutzmaßnahmen sowie erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden mit dem Umweltbericht unter der „Eingriffsregelung“ gesondert dargelegt. Die nachfolgenden Ausführungen stellen diese Ergebnisse zusammenfassend dar (Textpassagen werden teilweise vollständig übernommen). Detaillierte Ausführungen hierzu können Sie dem Umweltbericht, Kapitel 3 entnehmen (Umweltbericht; Büro Neubert, September 2022 / Juli 2023, Seiten 24ff.)

Die Eingriffsbewertung wird entsprechend der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ vorgenommen (MLUV 2009); (Umweltbericht, September 2022 / Juli 2023, Seite 24).

8.1 Schutzgut Boden

Baubedingte Belastungen: Als baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens bei der Realisierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben sind der Auf- und Abtrag von Oberboden, fahrzeugbedingte Verwerfungen oder Verdichtungen und ggf. Zwischenlagerungen. Diese Störungen sich allerdings als zeitweilig bzw. geringfügig zu bewerten. Die Kontrolle der im Umweltbericht unter Pkt. 2.3.5 festgelegten Auflagen werden innerhalb der Maßnahme der ökologischen Baubegleitung mit überwacht (Umweltbericht, September 2022 / Juli 2023, Seite 21).

K V: Anlagebedingte Versiegelung

Bewertung: erheblich, zum Teil minderbar und ausgleichbar, ersetzbar 11.610 m²

Anlagebedingte Belastungen: Die mit der Bebauung entstehende Bodenversiegelung ist eine anlagenbedingte erhebliche Eingriffsfolge für das Schutzgut Boden. Sie ergibt sich aus der mit der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Überbauung und aus den Versiegelungen im Bereich der Zufahrt und herzustellenden Wegeverbindungen. Sie findet zwar in Bereichen statt, welche aktuell unversiegelt sind und stellen eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden dar. Eine Teilversiegelung von Flächen ist aus Lärmschutzgründen nicht vorgesehen.

Teilfläche	Fläche (in m ²)	Versiegelungsgrad	Anrechnung versiegelte Fläche (in m ²)
Gebiet SO (GRZ 0,5 zzgl. 50%)	15.309	100 %	11.482
Versiegelungen im Bereich der Zufahrt und der herzustellenden Gehwege (außerhalb der Fläche SO)	128	100 %	128
Summe			11.610

Abbildung 13: Versiegelungsbilanz
Quelle: Umweltbericht, September 2022 / Juli 2023, Seite 24

Die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen sind durch folgende Maßnahmen auf ein Mindestmaß zu begrenzen:

- Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Flächen über den Baustellenbereich hinaus u.a. durch Verdichtung und Verschmutzung, hat eine eindeutige Abgrenzung von Baustellen, Zufahrten und Lagerflächen zu erfolgen.
- Baufahrzeuge und -maschinen sind regelmäßig auf Leckagen zu kontrollieren und zu warten.
- Bodenverunreinigungen sind unverzüglich zu entfernen.
- Defizite für das Schutzgut Boden infolge der Neuversiegelung sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.
- Lagerung von Baumaterial auf vorbelasteten Flächen außerhalb der Kronentraufen der angrenzenden Gehölzbestände.
- Sachgerechte Lagerung von Oberboden.
- Rückbau bauzeitlich beeinträchtigter Flächen.
- Lagerung vorrangig auf zukünftig versiegelten Flächen.

8.2 Schutzgut Pflanzen/Tiere

Anlagebedingte Belastungen

K 1: Verlust Ackerflächen und geringwertigen Straßennebenflächen

Bewertung: erheblich, ausgleichbar i.V.m. K V Umfang: 11.610 m²

Die Neuordnung der Gesamtfläche führt zum Verlust von Ackerflächen. Diese besitzen eine geringe Wertigkeit für das Biotop- und Artenpotential.

Anlagebedingte Auswirkungen auf benachbarte Biotope sind nicht zu erwarten. Mit der geplanten Nutzung sind keine Auswirkungen, die über das eigentliche Plangebiet hinausgehen, verbunden.

K 2: Verlust von Einzelbäumen

Bewertung: erheblich, ersetzbar Umfang: 2 Stück

Das Bauvorhaben führt im Bereich der Anbindung des Gehweges an den an der B 2 parallel verlaufenden Radweg zum Verlust von zwei Bäumen.

Baumart	Stammumfang (in cm)	Vitalität
Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	54	0
Feld-Ulme (<i>Ulmus minor</i>)	94	1

Abbildung 14: Baumverluste
Quelle: Umweltbericht, September 2022 / Juli 2023, Seite 24

Baubedingte Belastungen

Die baubedingten Belastungen betreffen Lärmemissionen an dem Baustandort. Hier kann es zeitweilig zum Abwandern von Arten während des Baus kommen. Diese Arbeiten finden aber in einem bereits durch die Verkehrswege vorbelasteten Bereich statt, welcher für Tiere nur untergeordnete Bedeutung besitzt. Erhebliche Beeinträchtigungen können nicht nachgewiesen werden.

Während der Bauarbeiten können erhebliche Beeinträchtigungen der Alteichen an der Schlalacher Straße bei unsachgemäßer Baudurchführung entstehen. Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind zwingend umzusetzen.

Baubedingte Tötungen sind auszuschließen, da im Baugebiet keine Vorkommen nachgewiesen werden konnten.

Die Lärm- und Bewegungsunruhe durch Bauarbeiter ist mit der bereits vorhandenen Belastung durch Menschen im Gebiet vergleichbar.

8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Schutzmaßnahmen

Boden:

- flächensparende Ablagerungen von Baumaterialien
- sorgfältige Entsorgung der Bauflächen und Lagerflächen von Restbaustoffen, Betriebsstoffen usw.
- Reduzierung der Bodenbewegungen zur Geländeregulierung auf das notwendige Maß
- Beachtung der Vorschriften der DIN 18915 „Bodenarbeiten“ für Bodenab-/ Bodenauftrag und Lagerung
- Beachtung der bundesrechtlichen Vorgaben zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Pflanzen und Tiere:

- geringere Anlockwirkung durch geringe Leuchtenhöhen

- Leuchten mit Abschirmung nach oben und geschlossener Leuchtenkörper zur Vermeidung des Eindringens und Verbrennens von Insekten
- Reduzierung der nächtlichen Beleuchtung (Bewegungsmelder, Zeitschaltgeräte, Drosselung)
- Baufreimachung außerhalb der Vegetations- und Brutzeit
- Arbeiten im Kronenbereich unter Beachtung der RAS-LP 4, Handschachtung im Kronenbereich, Wurzelvorhang, Bewässerung, Stammschutz

Wasser:

- weitgehende Vermeidung von Grundwasserfreilegungen, -anschnitt, -absenkung und -verschmutzung durch Verzicht auf Unterkellerungen
- Grundwasserschutz durch verträgliche Sondergründungen
- Sicherung des Grundwassers vor Verschmutzungen durch sorgfältige Wartung der Baumaschinen und Geräte
- Beschränkung der Vollversiegelungen auf das unabdingbare Maß (Gebäudegrundflächen)
- Gewährleistung der Versickerung von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser der Dachflächen auf den unversiegelten Grundstücksflächen (bei möglicher Zwischenspeicherung)

Städtebaulicher Vertrag: Die Maßnahmen sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages umzusetzen (siehe Kapitel 10 und 19).

8.4 Ausgleichsmaßnahmen

A 1 Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Innerhalb der Pflanzflächen an der südlichen Plangebietsgrenze sowie um das Sickerbecken an der Zufahrt werden insgesamt 18 Hochstämme Spitzahorn (*Acer platanooides*) in der Qualität 16/18 gepflanzt.

Neben der Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 muss eine Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gemäß DIN 18919 über einen weiteren Zeitraum von mindestens 3 Jahren gewährleistet werden.

Die Maßnahme kompensiert die beiden Baumverluste im südlichen Plangebietsbereich und zum Teil multifunktional die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Tiere und Boden.

Für die Baumfällungen sind je ein Ersatzbaum in der Qualität Stammumfang 16/18 zu pflanzen.

Die Berechnung für die Ersatzpflanzung zur Kompensation der Bodenversiegelung erfolgt über die Fläche der Kronentraufe. Es ist dabei davon auszugehen, dass auf dem ursprünglich intensiv baulich genutzten Boden in diesem Bereich Bodenentwicklung stattfinden kann. Eine Ausdehnung der Flächen 1,5 m über den Kronentraufbereich (nach DIN 18920) erfolgt nicht, da auf diesen Flächen Strauchpflanzungen (Maßnahme A 2) stattfinden. Als anzurechnender Kronentraufbereich werden 8 m Durchmesser angesetzt.

Umfang **gesamt**: 18 Stk. (anrechenbare Fläche 1.404 m²)

- davon Kompensation Baumfällung 2 Stk.
- davon Kompensation Versiegelung 16 Stk.

(anzurechnende Fläche: $16 \cdot 50 \text{ m}^2 / 2 = 400 \text{ m}^2$)

Städtebaulicher Vertrag: Neben der Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 ist auch eine Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gemäß DIN 18919 über einen weiteren Zeitraum von **mindestens 3 Jahren** im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages sicherzustellen (siehe Kapitel 10 und 19).

A 2 Strauchpflanzungen im Geltungsbereich

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind **außerhalb der Baumflächen** insgesamt rund **1.700 m²** als flächige Baum-Strauchpflanzung anzulegen. Gepflanzt werden standortgerechte, heimische Heister und Sträucher im Verhältnis 10% Heister zu 90% Straucharten der Pflanzliste.

Umfang: **1.700 m²** (nach HVE anrechenbar **850 m²**)

Städtebaulicher Vertrag: Die Fertigstellungspflege, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sowie die zwingende Berücksichtigung des Erlasses zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur (MLUK 2019) ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages umzusetzen (siehe Kapitel 10 und 19).

8.5 Ersatzmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen können die Neuversiegelung im Gebiet nicht vollständig kompensieren. Es werden Ersatzmaßnahmen notwendig. Nach Anrechnung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Defizit von **10.360 m²**, welche extern durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind. Nach Vorliegen der Maßnahmenart erfolgt die Ermittlung des Kompensationsumfanges nach HVE.

E 1: Umwandlung von Intensivacker in extensive Wiesenflächen im Naturraum

Mit dem Umweltbericht wird vorgesehen, in der Gemarkung Schlenzer, Flur 4 auf dem Flurstück 86 ackerbaulich genutzte Flächen in Extensivgrünland im Umfang von 20.720 m² umzuwandeln. Dazu ist die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche aus der ackerbaulichen Nutzung zu nehmen und eine regionalen Saatgutmischung des UG 4 „Ostdeutsches Tiefland“ anzusäen. Die Umsetzung ist durch eine Ausführungsplanung zu untersetzen. Durch die Maßnahme werden im Zusammenhang mit angrenzenden Waldflächen die Arten der Feldflur gefördert, im Naturraum die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Tiere und Boden kompensiert und gleichzeitig Bruthabitate für bodenbrütende Vogelarten geschaffen.

Ausgangsbiotop: Intensivacker

Zielbiotop: Frischwiese, artenreiche Ausprägung

Umfang: 20.720 m²

Städtebaulicher Vertrag: Die Fläche sowie die für sie geltenden Maßnahmen sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages abzusichern (siehe Kapitel 10 und 19).

8.6 Gestaltungsmaßnahmen

G 1 Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Innerhalb der Stellplatzflächen werden insgesamt 4 Hochstämme in der Qualität 16/18 außerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsleitung gepflanzt. Neben der Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 muss eine Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gemäß DIN 18919 über einen weiteren Zeitraum von mindestens 3 Jahren gewährleistet werden.

Städtebaulicher Vertrag: Die Fertigstellungspflege, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages umzusetzen.

9. ZUSAMMENFASSUNG

Die planbedingten Auswirkungen wurden dem Bestand gegenübergestellt und unter dem Kriterium der Erheblichkeit von der zu erwartenden Beeinträchtigung verbal-argumentativ bewertet. Es wurde geprüft, inwieweit von den mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgehen können. Weitergehende Prüfungen inkl. Prüfverfahren, z. B. zur Umweltverträglichkeit einzelner Belange, waren nicht erforderlich. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf die Lage des Plangebietes im Außenbereich (Landwirtschaftsfläche) gelegt.

9.1 Auswirkungen auf Schutzgut § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB

Für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes war zu prüfen, ob Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB benannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke verbunden sind.

Die Untersuchung und Bewertung potenzieller Auswirkungen ergab, dass mit dem Vorhaben eine Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch eine zulässige neue Versiegelung verbunden ist. Mit den Pflanzverpflichtungen zu Einzelbäumen und Gehölzen innerhalb des Geltungsbereiches und der Umwandlung von Intensivacker in extensive Wiesenflächen **im Naturraum der Gemarkung Schlenzer** wird eine Kompensation vollständig erbracht und der erhebliche Eingriff des Planvorhabens vollständig ausgeglichen bzw. ersetzt (Umweltbericht, September 2022 / **Juli 2023**, Seite **46**).

Die weiteren Schutzgüter werden insgesamt nur in geringem Umfang beeinträchtigt, da der Charakter durch den Erhalt der umliegenden Gehölze bestehen bleibt. Außerdem führen Ausgleichsmaßnahmen, wie die Versickerung von Niederschlagswasser, die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sowie die mit dem Umweltbericht empfohlenen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, die mit städtebaulichem Vertrag gesichert werden, zur weiteren Minimierung der Beeinträchtigungen.

Eine Gefährdung besonders und streng geschützter Arten ist nach den Ergebnissen nicht zu erwarten.

In der Zusammenschau sind aus der Durchführung des vorliegenden Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter und den Naturhaushalt zu erwarten (Neubert, September 2022 / **Juli 2023**, Seite **46**).

Eingriff (nach Entwurfsoptimierung)		Landschaftspflegerische Maßnahmen							
Schutzgut	Beeinträchtigung / Konfliktsituation	Umfang (Fläche, Länge, Anzahl etc.) (Kompensationsumfang KU)			Art der Maßnahme	Beschreibung (Kompensationsfaktor KF)	Umfang (Fläche, Länge, Anzahl etc.)	Ziel der Maßnahme	Erreichen des Vermeidungs- u. Kompensationszieles (vermieden, vermindert, ausgeglichen, ersetzbar, nicht ersetzbar)
		bau-be-dingt	anlage-be-dingt	betriebs-be-dingt					
Boden i.V.m. Pflanzen/ Tiere	Neuversiegelung		11.610 m ²		Ausgleich	A 1 Baumpflanzung im PG	16 Hochstämme (400 m ² anrechenbar)	Defizit: 11.210 m ²	Der Eingriff ist kompensiert.
						A 2 Strauchpflanzung	1.700 m ² (KU 1: 2 anrechenbar 850 m ²)	Defizit: 10.360 m ²	
Pflanzen/ Tiere	Baumfällung		2		A 1	E 1 Umwandlung Acker in Extensivgrünland	20.720 m ²	KU nach HVE	Der Eingriff ist kompensiert.
							2 Stk	nach Baumschutzsatzung	Der Eingriff ist kompensiert.

Abbildung 15: Gegenüberstellung Beeinträchtigungen / Maßnahmen
Quelle: Umweltbericht, September 2022 / **Juli 2023**, Seite **31**

9.2 Auswirkungen auf Schutzgüter § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB (Natura 2000-Gebiete)

Für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes war zu prüfen, ob Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG verbunden sind.

Nach den Ergebnissen des Umweltberichtes können solche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden, da sich im Einflussbereich des Vorhabens derartigen Gebiete (FFH-Gebiete und / oder Europäische Vogelschutzgebiete) nicht befinden oder durch das Planvorhaben tangiert werden. Auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen ist eine derartige Beeinträchtigung ausgeschlossen.

Das FFH-Gebiet (DE 3843-301) "Obere Nieplitz" liegt ca. 300 m von der Schlalacher Straße und ca. 150 m von der nordwestlichen Ecke des Bauvorhabens entfernt. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungs- und Schutzziele des FFH-Gebietes "Obere Nieplitz" kann ausgeschlossen werden (Neubert, September 2022 / Juli 2023, Seite 46f.):

- Von den für das FFH-Gebiet benannten schützenswerten Arten sind „Fischotter“ und „Biber“ als stöempfindlich einzustufen. Deren Reproduktionsstätten liegen nicht im Umfeld des Bauvorhabens innerhalb des FFH-Gebietes. Sie nutzen die Gewässerstruktur zu Wanderungen in der Dämmerung und Nacht. Wanderbewegungen über die Felder sind nicht bekannt und sind auch durch die am B-Plangebiet angrenzenden Bebauungen auszuschließen. Als Abschirmung gegenüber dem betriebsbedingten Lärm steht das Verkaufsgebäude zwischen den Parkplatzflächen und dem in der Ferne verlaufenden FFH-Gebiet.
- Störungen der Mopsfledermaus als u.a. gebäudebewohnende Art sind ebenfalls auszuschließen. Alle anderen Arten sind nicht stöempfindlich gegenüber Erschütterungen oder Lärm während der Bauzeit und im weiteren Betrieb.
- Auch sind Beeinträchtigung der Wasserqualität des FFH-Gebietes auszuschließen. Eine Entwässerung in das Fließgewässer des FFH-Gebietes erfolgt mit dem Plangebiet nicht. Dies gilt auch für die Zeit während der Baumaßnahme (z.B. Gründung). Auch sind keine Einträge in das Grundwasser zu erwarten. Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt über Mulden bevor es in Rigolen eingespeist wird. Die Behandlung des Niederschlagswasser erfolgt damit durch die Bodenzone der Mulden bevor eine Versickerung erfolgt. Die vom Stellungnahmegeber befürchtete Verunreinigung des Grundwassers (Reifenabrieb etc.) erfolgt daher nicht. Auch versickert nicht das gesamte Wasser, sondern nur noch der nicht bereits zuvor in der Mulde direkt verdunstete Anteil und nicht zuvor an den Boden abgegebene und dann später über den Bodenoberflächenaustritt verdunstete Anteil. Die Mulden-Rigolenanlagen des Planvorhabens sind zudem für den 5-jährigen Bemessungsregen (Nachweis

nach DWA-A 138) sowie für den 30-jährigen Bemessungsregen ausgelegt (Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100). Insbesondere die Versickerungsanlage 9 in der Nähe des Entwässerungsgrabens hat noch erhebliche Reserven zur Aufnahme von weiteren Niederschlägen (die über die mit den gesetzlichen Vorschriften bereits zu berücksichtigenden Starkregenereignisse hinausgehen würden).

9.3 Auswirkungen auf Schutzgut § 44 BNatSchG

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 waren die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG zu untersuchen. Die in § 44 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote beziehen sich auf europäisch geschützte Arten, zu denen sowohl alle Brutvögel, wie auch Zug- und Rastvögel sowie Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV gehören.

Artenschutzfachbeitrag: Mit Artenschutzfachbeitrag (Umweltbericht, September 2022 / Juli 2023) wurden ausgehend von der Biotopausstattung des Gebietes dazu folgende Tiergruppen geprüft:

- Xylobionte Käfer und
- Brutvögel (Aves).

Neben den baubedingten Wirkungen können anlagebedingte Faktoren, wie Flächeninanspruchnahme Verbotstatbestände auslösen. Die genannten Wirkungen wurden unter Berücksichtigung von Maßnahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Im Einzelnen empfiehlt der Artenschutzfachbeitrag bzw. der Umweltbericht folgende Maßnahmen:

- Bauezeitenregelung
- **Ökologische Baubegleitung**
- Baumschutz.

Nr. UB/ASB	Gutachten wirksam auf	Beschreibung	Bemerkungen/Hinweise
V _{ASB} 1	ASB europäische Vogelarten	Bauezeitenregelung Zur Vermeidung des Verlustes oder der Beschädigung von besetzten Nestern, Vermeidung von Verlusten von Eiern und somit zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG in den Jahren muss eine Baufeldfreimachung/Rodung zwischen dem 01.10. und 01.03. des Folgejahres erfolgen. Alternativ kann durch einen Fachgutachter eine Kontrolle der Baufelder durchgeführt werden und bei Negativbefund auch außerhalb der Zeit die Baufeldfreimachung erfolgen.	Vermeidung baubedingter Eingriffe auf europäische Vogelarten
V _{ASB} 2	ASB alle Tiergruppen	ökologische Baubegleitung Für die Bauphase ist durch den Vorhabenträger eine Umweltbaubegleitung zu beauftragen. Diese kontrolliert die Umsetzung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen einschl. der des Bodenschutzes.	streng und besonders geschützte Tierarten
ohne	Umweltbericht europäische Vogelarten Käfer	Baumschutz Die drei Eichen an der Grundstücksgrenze zur Schlalacher Straße sind beim Bau entsprechend RAS-LP 4 zu schützen. Im Einzelnen sind die Bäume mittels Stammschutz vor Rindenverletzungen zu schützen. Außerdem gilt ein striktes Lagerverbot im Kronenbereich der Bäume. Bei Bodenabtrag im Kronenbereich sind durch geeignete Maßnahmen (Handschachtung, Bodenabtrag mittels Sauger) die Starkwurzeln zu erhalten. Bei Freilegen sind Wurzelvorhänge sowie ein Bewässern während des Baus vorzusehen.	Vermeidung baubedingter Eingriffe auf europäische Vogelarten und streng geschützte Tierarten

Abbildung 16: Artenschutzfachbeitrag, Darstellung der Maßnahmen
Quelle: Umweltbericht, September 2022 / Juli 2023, Seite 42

Mit der Durchführung dieser Maßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG vollständig ausgeschlossen werden (Neubert, September 2022 / Juli 2023, Seite 42 und 47).

Städtebaulicher Vertrag: Die Maßnahmen sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages umzusetzen (siehe Kapitel 10 und 19).

9.4 Umwandlung von Landwirtschaftsfläche

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 wird die Umwandlung von Landwirtschaftsflächen vorbereitet. Nach §1a Absatz 2 BauGB ist dies besonders zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan derzeit als Landwirtschaftsflächen ausgewiesen. Mit der parallel zum vorliegenden Bebauungsplan erfolgende Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche als Sonderbaufläche dargestellt (Neubert, September 2022 / Juli 2023, Seite 10).

Im Landschaftsplan wird die Fläche als Ackerfläche kartiert, ohne besondere Beschränkungen, allerdings wird als Beeinträchtigung die Trasse der Hochspannungsleitung ausgewiesen (Neubert, September 2022 / Juli 2023, Seite 10).

Die Flächen liegen auch nicht innerhalb des Vorranggebietes für Landwirtschaft des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0 (Neubert, September 2022 / Juli 2023, Seite 10).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich am Rand eines Freiraumverbundes gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion. Aufgrund dieser Randlage und der unmittelbar angrenzenden Bestandsbebauung des unbepflanzten Innenbereiches nach § 34 BauGB entlang der Schlalacher Straße und dem Kreuzungsbereich Schlalacher Straße / Ecker Berliner Chaussee ist eine Beeinträchtigung der Funktion des Freiraumverbundes oder seiner Verbundstruktur durch das Planvorhaben nicht zu erwarten (siehe auch Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 18.01.2021, 24.08.2022 und 20.02.2023). Das Planvorhaben ist daher mit Ziel 6.2 LEP HR vereinbar (siehe auch Kapitel 2.3).

Nach den Ergebnissen des Umweltberichtes liegt die Fläche im unmittelbaren Umfeld der Wohnbebauung an der Schlalacher Straße, handelt es sich bei der aktuell landwirtschaftlich genutzten Fläche nicht um ein ausgewiesenes Vorranggebiet Landwirtschaft der Regionalplanung und wird nur ein geringer Flächenanteil durch das Vorhaben in Anspruch genommen. Die Umwandlung der Landwirtschaftsfläche ist als umweltverträglich zu werten. Im Umfeld stehen keine alternativen Flächen für die Ansiedlung des Planvorhabens zur Verfügung (Neubert, September 2022 / Juli 2023, Seite 47).

Das für die Bewirtschaftung der Landwirtschaftsflächen zuständige Unternehmen wurde seitens der Alt-Eigentümer über die Nutzungsaufgabe informiert.

Seitens des Landesamtes für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung bestehen keine Bedenken, auch werden eigene Fachplanungen nicht berührt (Stellungnahme vom 02.09.2022 und 07.02.2023).

Nach Einschätzung des Landkreises Potsdam-Mittelmark wird durch den Entzug der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die existenzielle Grundlage des diese Flächen bewirtschaftenden Landwirtschaftsunternehmens nicht gefährdet (Stellungnahme Fachdienst Landwirtschaft des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 13.09.2022 und 02.03.2023).

10. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Die folgenden mit dem Umweltbericht (mit integriertem Artenschutzfachbeitrag) empfohlenen Maßnahmen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages sichergestellt (weitere Erläuterungen siehe Kapitel 19):

Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes (Naturraum der Gemarkung Schlenzer):

Die Ausgleichsmaßnahmen können die Neuversiegelung im Gebiet nicht vollständig kompensieren. Es werden Ersatzmaßnahmen notwendig. Nach Anrechnung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Defizit von 10.360 m², welches durch externe Ersatzmaßnahmen kompensiert werden soll. Hierfür erfolgt im Naturraum der Gemarkung Schlenzer, Flur 4 auf dem Flurstück 86 die Umwandlung von ackerbaulich genutzten Flächen in Extensivgrünland im Umfang von 20.720 m². Dazu ist die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche aus der ackerbaulichen Nutzung zu nehmen und eine regionalen Saatgutmischung des UG 4 „Ostdeutsches Tiefland“ anzusäen. Die Umsetzung ist durch eine Ausführungsplanung zu untersetzen. Durch die Maßnahme werden im Zusammenhang mit angrenzenden Waldflächen die Arten der Feldflur gefördert sowie im Naturraum die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Tiere und Boden kompensiert und gleichzeitig Bruthabitate für bodenbrütende Vogelarten geschaffen (Ersatzmaßnahme gemäß Umweltbericht, September 2022 / Juli 2023, Seite 28).

Bauzeitenregelung: Zur Vermeidung des Verlustes oder der Beschädigung von besetzten Nestern, zur Vermeidung von Verlusten von Eiern und somit zur Vermeidung von Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG in den Jahren muss eine Baufeldfreimachung/Rodung zwischen dem 01.10. und 01.03. des Folgejahres erfolgen. Alternativ kann durch einen Fachgutachter eine Kontrolle der Baufelder durchgeführt werden und bei Negativbefund auch außerhalb der Zeit die Baufeldfreimachung erfolgen (Vermeidungsmaßnahme gemäß Artenschutzfachbeitrag, Umweltbericht, September 2022 / Juli 2023, Seite 35).

Ökologische Baubegleitung: Für die Bauphase ist durch den Vorhabenträger eine Umweltbaubegleitung zu beauftragen. Diese kontrolliert die Umsetzung der festgelegten Maßnahmen des Artenschutzfachbeitrages. Zusätzlich sind die Vermeidungsmaßnahmen im Zuge des Bodenschutzes zu kontrollieren, **einschließlich Erstellung eines Bodenschutzplanes und seine Umsetzung durch Personen mit nachgewiesenen Fachkenntnissen zum Bodenschutz** (Vermeidungsmaßnahme gemäß Umweltbericht, September 2022 / **Juli 2023**, Seite **35**).

Erhaltungsbäume Baumschutz & Erhaltung: Die drei Eichen an der Grundstücksgrenze zur Schlalacher Straße sind beim Bau entsprechend RAS-LP 4 zu schützen. Im Einzelnen sind die Bäume mittels Stammschutz vor Rindenverletzungen zu schützen. Außerdem gilt ein striktes Lagerverbot im Kronenbereich der Bäume. Bei Bodenabtrag im Kronenbereich sind durch geeignete Maßnahmen (Handsichtung, Bodenabtrag mittels Sauger) die Starkwurzeln zu erhalten. Bei Freilegen sind Wurzelvorhänge sowie ein Bewässern während des Baus vorzusehen (Vermeidungsmaßnahme gemäß **Umweltbericht**, September 2022 / **Juli 2023**, Seite **35**).

Der Erhalt der mit dem Bebauungsplan festgesetzten Erhaltungsbäume (Schlalacher Straße, Berliner Chaussee) ergibt sich bereits aus der Zielstellung der Festsetzung und bedarf daher keiner gesonderten Regelung (BVerwG, Urteil vom 08.10.2014 – 4C 30.13). Er wird jedoch vorsorglich im städtebaulichen Vertrag verankert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Schutzmaßnahmen: Die in Kapitel 8.3 genannten Maßnahmen (gemäß Kapitel 3.4 Umweltbericht, September 2022 / **Juli 2023**, Seite **25**).

Fertigstellungspflege & Entwicklungs- und Unterhaltungspflege: Für die Baumanpflanzungen **gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes** muss neben der Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 eine Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gemäß DIN 18919 über einen weiteren Zeitraum von mindestens 3 Jahren **und für die Strauch-Heister-Anpflanzungen eine Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege** gewährleistet werden (Ausgleichsmaßnahme gemäß Kapitel 3.5.1 Umweltbericht, September 2022 / **Juli 2023**, Seite **26**).

Strauchanpflanzungen: Für die mit dem Umweltbericht vorgesehenen Strauchanpflanzungen ist der Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur (MLUK 2019) zwingend zu berücksichtigen (Ausgleichsmaßnahme gemäß Umweltbericht, September 2022 / **Juli 2023**, Seite **26**).

IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

11. AUSWIRKUNGEN AUF DEN IMMISSIONSSCHUTZ / SCHALLSCHUTZ

Schalltechnische Untersuchung³: Für den in der Sonderbaufläche zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und das zulässige Ensemble aus großflächigem Einzelhandelsbetrieb und Laden wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (ALB Akustiklabor Berlin, Juni 2023), in der als Schallquellen der Parkplatz, PKW-Zu- und Abfahrten, PKW-Beladung (Kofferraumklappen), Einkaufswagen-Sammelbox, Anlieferverkehr (täglich 2xLKW für Hauptsortiment und 2x Kühl-LKW für Kühlsortimente, 1xTransporter) und deren Verladegeräusche (absenkbare Ladebordwand, Palettenhubwagen, Rollcontainer), Leergutlager im Außenbereich (Fahrwege Handhubwagen beladen und unbeladen, Belade- und Entladevorgang), Müllentsorgung (Papierpresse), Haustechnische Anlagen (Wärmepumpen, Integralanlage zur Marktbelüftung, Fortluftöffnungen der Nebenräume) eingegangen sind (ALB, Juni 2023, Seiten 19ff.).

KFZ-Fahrten & Parkplatz: Mit der Schalltechnischen Untersuchung erfolgt die Ermittlung der Schallemissionen der Parkplätze (Kunden-Kfz und Lieferfahrzeuge) sowie der Ein- und Ausfahrten (Pkw und Lkw) auf Grundlage der Bayerischen Parkplatzlärmstudie und dem Technischen Bericht der Hessischen Landesanstalt für Umwelt und Geologie (HLUG). Allgemein anerkannt ist, dass die Ansätze der Bayerischen Parkplatzlärmstudie konservativ sind und in der Regel die tatsächliche Situation überschätzen. Im Sinne der Betroffenen und dem grundsätzlichen Schutz vor Geräuschen gemäß BImSchG und TA Lärm werden trotz der deutlich realistischeren Verkehrsmengen der Verkehrstechnischen Untersuchung die sich ergebenden Verkehrsmengen nach Bayerischer Parkplatzlärmstudie für die schalltechnischen Untersuchungen angesetzt. Die Berücksichtigung der Bayerischen Parkplatzlärmstudie ergibt sich hauptsächlich aufgrund von Einwänden der Öffentlichkeitsbeteiligung vom April 2023 (Seite 20).

Auf dieser Grundlage ergeben sich im Tagzeitraum pro Stunde 206 Fahrten (Ein- und Ausfahrten) auf dem Vorhabengrundstück, was einem Kundenaufkommen von insgesamt ca. 3.298 Kunden pro Tag entspricht. Damit werden mehr als doppelt so viele Kunden berücksichtigt, wie sich mit realistischen Annahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung für die Nutzung ergeben (ALB, Juni 2023, Seite 20).

Vorbelastung: Neben dem Planvorhaben wurden zudem die Wechselwirkungen mit den schallintensiven Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden

³ Vgl. Ermittlung der Geräuschimmissionen durch den geplanten Markt, Akustiklabor Berlin, Juni 2023, Kapitel 6f., Seiten 19ff. (Textpassagen teilweise vollständig übernommen)

Bebauungsplanes in die Berechnungen mit einbezogen (Lebensmittelmarkt Berliner Chaussee, Kläranlage Schwarzer Weg, Gewerbehof Sebalduweg, Verkehr Schlalacher Straße und Berliner Chaussee; siehe Schalltechnische Untersuchung, Seite 28f.).

Auswirkungen auf öffentliche Straßen: Mit der Schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Geräuschimmissionen durch den vorhabenbezogenen Kfz-Verkehr auf öffentlichen Straßen analysiert. Für die genaue Ermittlung des Verkehrsaufkommens und der räumlichen Verteilung des zusätzlichen Verkehrs auf den vorhandenen Straßen wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung angefertigt. Die Verkehrsmengen wurden analog der Verkehrstechnischen Untersuchung auf die beteiligten Straßenabschnitte verteilt.

Insgesamt wurden mit der Schalltechnischen Untersuchung 9 Immissionsorte in der Berliner Chaussee, Schlalacher Straße, Ringstraße, Fritz-Reuter-Straße und Jahnstraße untersucht. Im Ergebnis halten die Gutachter fest:

- Die höchste Geräuschbelastung liegt am Immissionsort „Schlalacher Straße Nr. 6“ vor, die als direkter Nachbar unmittelbar nördlich an das Planvorhaben angrenzt. Die geltenden Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) werden allerdings nur geringfügig überschritten (+1 dB(A) tags und +2 dB(A) nachts) (Seite 27); dies jedoch nur aufgrund der deutlich überhöhten Ansätze der Schalltechnischen Untersuchung für das Planvorhaben (Bayerische Parkplatzlärmstudie mit mehr als doppeltem PKW-Aufkommen). Nicht betroffen ist die Schlalacher Straße Nr. 6 dagegen von kurzzeitigen Geräuschspitzen (Maximalpegel), für die eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm vorliegt (Seite 27).
- An allen anderen Immissionsorten werden die Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen vom Planvorhaben die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) deutlich unterschritten (Unterschreitung um mehr als 7 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts) (Seite 27).
- Auch kurzzeitige Geräuschspitzen (Maximalpegel) des Planvorhabens unterschreiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm ebenfalls bei allen Immissionsorten teilweise deutlich (Seite 27).
- Für die Gesamtbelastung, d.h. Planvorhaben plus Vorbelastung (Seite 28f.) verbleibt es lediglich bei der Überschreitung für den Immissionsort „Schlalacher Straße Nr. 6“, die jedoch weiterhin nur geringfügig ausfällt (max. +1 bis +2 dB(A) tags und max. +2 dB(A) nachts) (Seite 30); dies jedoch nur aufgrund der deutlich überhöhten Ansätze der Schalltechnischen Untersuchung für das Planvorhaben und für die Vorbelastung (Seite 29). In der Konsequenz schlussfolgern die Gutachter, dass bei der Betrachtung der Gesamtbelastung für den überwiegenden Teil der berücksichtigten Immissionsorte offensichtlich wird, dass der Ansatz des Irrelevanzkriteriums die Gesamtsituation einschließlich des Vorhabens überschätzt, so dass die Geräuschimmissionen

des Vorhabens unter Beachtung der Vorbelastung größtenteils ausreichend niedrig ausfallen (Seite 30).

Schallschutzmaßnahmen: Im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung empfehlen die Gutachter als Lärminderungsmaßnahmen (ALB, Juni 2023, Seite 31):

- Schallschutzwand entlang der Zufahrt unmittelbar an der nördlichen Bordsteinkante über ca. 25 m Länge und 2 m Höhe ab Einmündungsbereich mit der Schlalacher Straße
- Ausschluss der nächtlichen Nutzung des Parkplatzes (22:00 bis 06:00 Uhr)

Mit den vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Immissionsort „Schlalacher Straße Nr. 6“ für tagsüber eingehalten und für nachts unterschritten (-7 dB(A)) und damit die Anforderung des Schallschutzes vollständig erfüllt (vgl. Seite 31). Die kurzzeitigen Geräuschspitzen (Maximalpegel) werden für den Immissionsort „Schlalacher Straße Nr. 6“ sowohl tagsüber als auch nachts unterschritten (mindestens -8 dB(A) tags und mindestens -5 dB(A) nachts).

Dies umso mehr, als für die Berechnungen ein „Worst-Case-Ansatz“ zugrunde gelegt wurde, in dem alle relevanten Schallemissionsquellen kumulativ in der Berechnung zur „sicheren Seite“ im Sinne der schützenswerten Nachbarschaft berücksichtigt werden. Es handelt sich dabei um den akustisch schlechtesten Fall, der aufgrund der stark überhöhten Ansätze der Schalltechnischen Untersuchung für das Planvorhaben (Bayerische Parkplatzlärmstudie mit mehr als doppeltem PKW-Aufkommen gegenüber der Verkehrstechnischen Untersuchung, s. Seite 18) sowie für die Vorbelastung im Umfeld (s. Seite 29, 30) in der Realität voraussichtlich nicht einsetzen wird (s. Seite 20, 29 und 30).

Die **Vorgängerversion** der Schalltechnischen Untersuchung (ALB, September 2022) wurde **bereits** seitens des Landesamtes für Umwelt des Landes Brandenburg geprüft und für fachlich korrekt und nachvollziehbar befunden (Stellungnahme vom 31.08.2022 und 22.02.2023). Seitens des Landesamtes für Umwelt des Landes Brandenburg bestehen aus immissionschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben (Stellungnahme vom 31.08.2022 und 22.02.2023).

Festsetzung Bebauungsplan: Die mit der Schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegte Ausbildung der Fahrgassen in Asphalt **und die Errichtung der empfohlenen Schallschutzwand** sind mit textlicher Festsetzung des Bebauungsplanes 2020-03 zu sichern.

Städtebaulicher Vertrag: Mit der Schalltechnischen Untersuchung wird ebenfalls zugrunde gelegt, dass das Rolltor der Anlieferung nach der Entladung bzw. Abfahrt der Anliefer-LKW/-Transport geschlossen gehalten wird (ALB; Juni 2023, Seite 23) und eine **Parkplatznutzung während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ausgeschlossen wird** (ALB; Juni

2023, Seite 31). Dies ist Voraussetzung für die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung und wird durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

Mit der Schalltechnischen Untersuchung wurden darüber hinaus keine weiteren „schallmindernden“ Annahmen zugrunde gelegt, deren Umsetzung mittels textlicher Festsetzung oder städtebaulichem Vertrag zu garantieren wäre.

Stellungnahme Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2

Das Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2 hat mit Stellungnahme vom 22.02.2023 die Auswirkungen auf den Immissionsschutz wie nachfolgend dargelegt geprüft:

Rechtsgrundlage: 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 Lärm, Staub, Gerüche, Luftschadstoffe, elektromagnetische Felder, Licht, Erschütterungen etc. darstellen. Hinsichtlich des Lärms maßgeblich sind die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005, Teil 1, bei einwirkendem Anlagenlärm die Richtwerte der Nr. 6.1 der TA Lärm. Bei der Errichtung baulicher Anlagen entstehender Lärm ist entsprechend der Vorgaben der AVV Baulärm zu beurteilen, die Bewertung von Staubbeeinträchtigungen, Gerüchen und einwirkenden Luftschadstoffen erfolgt anhand der TA Luft.

Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie, Erschütterungen anhand der Erschütterungs-Leitlinie ermittelt. Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder und deren Störwirkung liegt die Zuständigkeit beim Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG).

Planumfeld: Die Änderungsfläche befindet sich im Nordosten der Stadt Treuenbrietzen und wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Das Planumfeld lässt sich wie folgt beschreiben: im Norden grenzen bestehende Wohnbebauung sowie Flächen für die Landwirtschaft an, im Osten begrenzen die Schlalacher Straße sowie die B2 (Berliner Chaussee) das Plangebiet, daran anschließend befinden sich weitere Wohnbebauung sowie Flächen für die Landwirtschaft, im Süden und Westen grenzen Flächen für die Landwirtschaft an, daran anschließend Wohnbebauung und ein Netto-Markt.

Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird erfüllt.

Schutzanspruch: Da die Erweiterungsfläche dem Gebietstyp Sonderbaufläche nach BauNVO zugeordnet ist, kann der Schutzanspruch nur anhand der konkreten Planung unter

Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen abgeschätzt werden. Die direkt angrenzenden Nutzungen sind überwiegend Flächen für die Landwirtschaft, zu kleinen Teilen Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen. Dementsprechend halte ich die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bzw. 50 dB(A) nachts für Verkehrslärm als zielführend. Da alle anderen aufgeführten schädlichen Umwelteinwirkungen hier keine relevante Bedeutung haben, wird auf die Darstellung des Schutzanspruchs gegenüber diesen Immissionen verzichtet.

Immissionssituation: Auf das Plangebiet wirken insbesondere Lärmimmissionen durch die angrenzenden Straßen B2 und Schlalacher Straße. Es ist erkennbar, dass eine Anordnung des geplanten Gebäudes ohne Überschreitung der v. g. Orientierungswerte möglich ist.

In einem zu beachtenden Abstand zum Plangebiet befinden sich keine bekannten Anlagen, welche den Anforderungen der 12. BImSchV unterliegen.

Fazit: Der Änderung des FNP kann hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes auch weiterhin zugestimmt werden (Stellungnahme vom 22.02.2023).

12. AUSWIRKUNGEN NACH § 11 ABS. 3 BAUNVO

12.1 Auswirkungen auf die Umwelt (im Sinne § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz)

Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz) sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Begriff der Immissionen umfasst nach (§ 3 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz) auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende

- Luftverunreinigungen
- Geräusche
- Erschütterungen
- Licht, Wärme, Strahlen und
- ähnliche Umwelteinwirkungen.

Bei den geplanten Einzelhandelsbetrieben handelt es sich um keine Betriebsformen, die unter die Regelungen des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes fällt. Einwirkungen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind mit den Betrieben nicht verbunden. Insoweit sind schädliche Umwelteinwirkungen auszuschließen.

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) befinden sich auch nicht in näherer Umgebung.

Seitens des Landesamtes für Umwelt des Landes Brandenburg bestehen aus immissionschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben (Stellungnahme vom 31.08.2022 und 22.02.2023).

12.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Technische Infrastruktur: Für das Planvorhaben liegen alle Medien der technischen Infrastruktur am Grundstück an. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Medien der technischen Infrastruktur ausreichend bemessen sind.

Telefonmast: Die mit dem Planungskonzept (Noack, 20.02.2023 / 14.07.2023) vorgesehene Zufahrt/Abfahrt verläuft nahe der Schlalacher Straße über Flächen, auf denen sich derzeit ein Telefonmast für die Versorgung des benachbarten, nördlich anschließenden Wohngrundstückes befindet (Holzmast mit oberirdischer Leitung). Für diesen wird eine Standortversetzung erforderlich. Als künftiger Standort kommen etwa Flächen nördlich des Geltungsbereiches unmittelbar vor dem Wohngrundstück oder die im Geltungsbereich gelegene öffentliche Grünfläche der Schlalacher Straße in Frage. Eine konkrete Standortfestlegung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen.

Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH: Für die Standortverlegung des Mastes ist mit der Abteilung Auftragseingang unter der E-Mail-Adresse: T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de rechtzeitig Kontakt aufzunehmen, damit für die Prüfung der Kostentragungspflicht und ggf. Erstellung der vertraglichen Regelungen ein angemessener Zeitraum zur Verfügung steht.

Soziale Infrastruktur: Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur sind mit den beiden Einzelhandelsbetrieben nicht verbunden.

12.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Verkehrstechnische Untersuchung: Für den im Sonstigen Sondergebiet zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und das zulässige Ensemble aus großflächigem Einzelhandelsbetrieb und Laden wurden hinsichtlich der von ihnen induzierten Verkehre durch PKW (Kunden, Beschäftigte) und den Wirtschaftsverkehr (Anlieferung, Entsorgung) die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der Verkehrsabläufe durch eine Verkehrstechnische Untersuchung gutachterlich ermittelt (Hoffmann-Leichter, Juli 2023).

Der zusätzlich zu erwartende Quell- und Zielverkehr wird mit dieser tageszeitlich und räumlich auf das angrenzende Straßennetz verteilt. Durch die Überlagerung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens mit dem des Bestands (Analyse-Planfall) bzw. mit dem künftigen Aufkommen gemäß der Verkehrsprognose 2030 des Landes Brandenburg und künftigen Bevölkerungsentwicklung nach dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Prognose-Planfall) wird das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen abgeschätzt. Für die Beurteilung wird der »maßgebende Fall«, d. h. der Fall, in dem das Verkehrsaufkommen die wahrscheinlich größte Belastung annehmen wird, ermittelt. Mit dem Prognose-Planfall wäre ein rückläufiges Verkehrsaufkommen vorauszusetzen, so dass der Analyse-Planfall das höhere Verkehrsaufkommen zugrunde legt und damit den »maßgebenden Fall« abbildet (Seite 23).

Die Gutachter gehen davon voraus, dass für das Planvorhaben in seiner Gesamtheit (Lebensmittel-Vollsortimenter, Dienstleister) ein Verkehrsaufkommen in Höhe von insgesamt ca. 1.550 Fahrten pro Tag erzeugt wird. Dieses wird sich zu gleichen Teilen, also zu je 50%, in den Quellverkehr (aus dem Planvorhaben ausfahrend) und Zielverkehr (zum Planvorhaben einfahrend) aufteilen. In der tageszeitlichen Verteilung wird für die Spitzenstunde am Vormittag (10:00-11:00 bzw. 11:00-12:00 Uhr) ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 105 Kfz-Fahrten pro Stunde (Quellverkehrsaufkommen von 53 bzw. 60 Kfz-Fahrten pro Stunde und Zielverkehrsaufkommen von 52 bzw. 45 Kfz-Fahrten pro Stunde) und für die Spitzenstunde am Nachmittag (18:00-19:00 Uhr) wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 184 Kfz-Fahrten pro Stunde (Quellverkehr von 97 Kfz-Fahrten und Zielverkehr 87 Kfz-Fahrten pro Stunde) einsetzen, der zusätzlich zum aktuell bestehenden Verkehrsaufkommen hinzutreten wird (Seiten 19f).

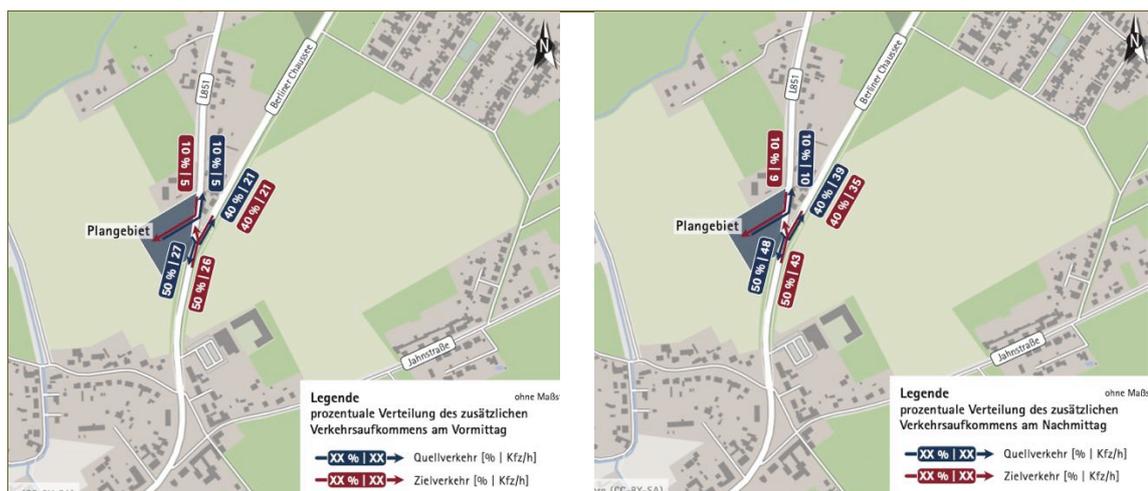


Abbildung 17: Räumliche Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens: Spitzenstunde am Vormittag (links) / Nachmittag (rechts)
Quelle: Verkehrstechnische Untersuchung, Juli 2023, Seite 20

Keine Beeinträchtigungen: Für die Spitzenstunden bleibt sowohl für den Vormittag als auch für den Nachmittag ein leistungsfähiger Verkehrsablauf der Qualitätsstufe A gewährleistet. Damit ist ein stabiler Verkehrsfluss mit sehr kurzen Wartezeiten für alle Verkehrsteilnehmer an den Kreuzungspunkten Berliner Chaussee/ Schlalacher Straße und Schlalacher Straße / Ein- und Ausfahrt des Kundenparkplatzes des Planvorhabens zu erwarten. Die individuelle Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer ist kaum beeinträchtigt und es liegt ein freier Verkehrsfluss vor (Hoffmann&Leichter, Juli 2023, Seite 32f.).

Für die **Spitzenstunden am Vormittag (10:00-11:00 bzw. 11:00-12:00 Uhr)** wird die maximale Wartezeit am Knotenpunkt Berliner Chaussee / Schlalacher Straße am Vormittag rund 6,6 Sekunden für den Linkseinbieger aus der Schlalacher Straße kommend betragen. An der geplanten Ein- und Ausfahrt Schlalacher Straße / Kundenparkplatz beträgt die maximale Wartezeit 4,0 Sekunden für den Linkseinbieger auf die Schlalacher Straße in Richtung Norden. Für alle Knotenströme an beiden untersuchten Knotenpunkten ist lediglich mit einem maximalen Rückstau von 6,0 Metern bzw. 1 Fahrzeug zu rechnen. Die geplante Ausbildung der Verkehrsanlagen gemäß Planungskonzept (Noack, 20.02.2023 /14.07.2023) kann weitere Fahrzeuge aufnehmen, so dass zusätzliche Kapazitätsreserven vorliegen (Hoffmann&Leichter, Juli 2023, Seite 33).

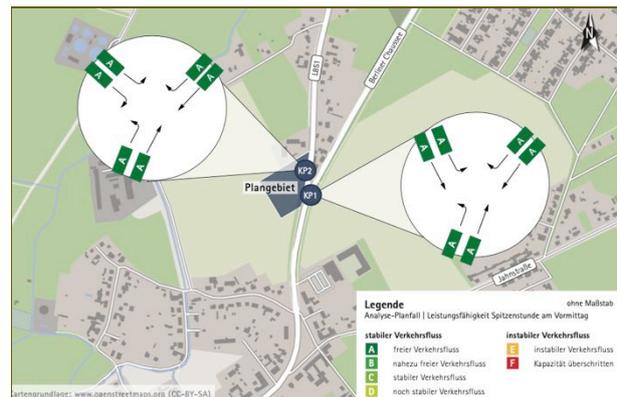


Abbildung 18: Bewertung Spitzenstunde Vormittag, Analyse-Planfall
Quelle: Verkehrstechn. Untersuchung, Juli 2023, S. 32

Für die **Spitzenstunden am Nachmittag (18:00-19:00 Uhr)** wird die maximale Wartezeit rund 8,2 Sekunden für das Linkseinbiegen in die Berliner Chaussee betragen. An der geplanten Ein- und Ausfahrt Schlalacher Straße / Kundenparkplatz beträgt die maximale Wartezeit 4,5 Sekunden für den Linkseinbieger auf die Schlalacher Straße in Richtung Norden. Für alle Knotenströme an beiden untersuchten Knotenpunkten mit einem maximalen Rückstau von lediglich 6,0 Metern bzw. 1 Fahrzeug zu rechnen. Die geplante Ausbildung der Verkehrsanlagen gemäß Planungskonzept (Noack, 20.02.2023 /14.07.2023) kann

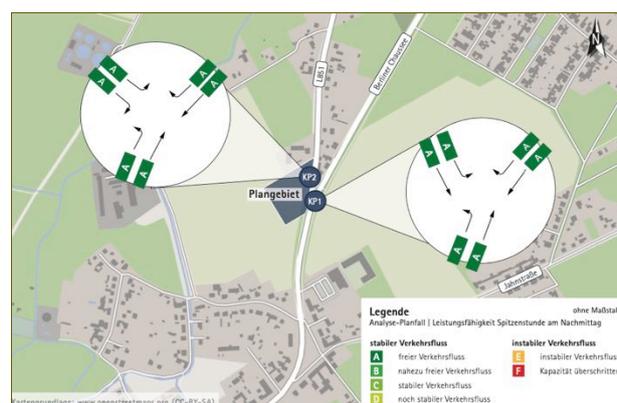


Abbildung 19: Bewertung Spitzenstunde Nachmittag, Analyse-Planfall
Quelle: Verkehrstechn. Untersuchung, Juli 2023, S. 33

weitere Fahrzeuge aufnehmen, so dass auch für diesen Fall zusätzliche Kapazitätsreserven vorliegen (Hoffmann&Leichter, Juli 2023, Seite 33).

Die Umlegung des von den im SO zulässigen Betrieben ausgehenden Verkehrs auf das umliegende Verkehrsnetz ist damit prognostisch möglich und führt zu keinen Beeinträchtigungen.

Mit der Leistungsfähigkeit für die Spitzenstunden des Analyse-Planfalls ist zugleich der Nachweis erbracht, dass auch der Analyse-Nullfall (Bestand ohne Planung) leistungsfähig ist (Hoffmann&Leichter, Juli 2023, Seite 31).

Fuß- und Radverkehr

Bestand: In der Berliner Chaussee wird der Fuß- und Radverkehr zwischen dem Ortsausgang von Treuenbrietzen und dem Kreuzungspunkt Berliner Chaussee / L851 (Schlalacher Straße) beidseitig auf gemeinsamen Geh- und Radweg im Zweirichtungsverkehr geführt (grüne Linien). Ab dem Kreuzungspunkt Berliner Chaussee / L851 (Schlalacher Straße) wird die gemeinsame Führung des Fuß- und Radverkehrs im Zweirichtungsverkehr östlich



Abbildung 20: Erschließung Radwege
Quelle: Verkehrstechn. Untersuchung, Juli 2023, S. 7

der Berliner Chaussee fortgeführt. Westlich der Berliner Chaussee ist lediglich ein gemeinsamer Geh- und Radweg in Richtung Süden (Innenstadt) vorhanden (Juli 2023, Seite 5f.).

Eine sichere Querungsmöglichkeit über die Schlalacher Straße besteht mit einem auf dem Asphalt markierten Überweg im direkten Verlauf des gemeinsamen Geh- und Radweges und über die Berliner Chaussee unmittelbar nördlich des Knotenpunktes Berliner Chaussee / Schlalacher Straße mit einer Querungsinsel. Dieser Bestand wird im Rahmen der geplanten Neuausbildung des Knotenpunktes (Noack, 20.02.2023 /14.07.2023) unverändert fortgeführt.

Planung: Die direkte Erschließung des Plangebiets für zu Fuß Gehende sowie Radfahrende wird über zwei neu zu errichtende gemeinsame Geh-/Radwege sowie eine neu zu errichtende Zufahrt an die L851 (Schlalacher Straße) vorgesehen. Dabei wird der Fuß- und Radverkehr auf der L851 (Schlalacher Straße) wie im Bestand gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn geführt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt auch nach der

Sanierung der L851 weiterhin 30 km/h. Darüber hinaus ist für zu Radfahrende und zu Fuß Gehende ein separater gemeinsamer Geh-/Radweg im Süden des Plangebiets mit einer direkten Anbindung an die vorhandenen Verkehrsanlagen der Berliner Chaussee vorgesehen (Planungskonzept Noack, 14.07.2023).

Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ist eine gemeinsame Führung des Fuß-, Rad- und Kfz-Verkehrs auf der Fahrbahn bei Verkehrsstärken unter 400 Kfz/h und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h oder weniger zulässig. Für den Analyse-Planfall ermitteln die Gutachter in den Spitzenstunden am Vormittag ein Verkehrsaufkommen von insgesamt 194 Kfz-Fahrten pro Stunde sowie in der Spitzenstunde am Nachmittag von insgesamt 278 Kfz-Fahrten pro Stunde. Zudem ist von 81 Radfahrenden sowie 194 zu Fuß Gehenden pro Tag auszugehen. Dies ergibt, bei einer Annahme von 10% des Gesamtverkehrsaufkommens in der Spitzenstunde, ein Verkehrsaufkommen von 16 Radfahrten sowie 39 Fußwegen. Vereinfacht dargestellt, ist mit dem Planvorhaben in der Spitzenstunde (höchstens) alle 4 Minuten ein Radfahrer sowie alle 1,5 Minuten ein zu Fuß Gehender zu erwarten. Diese Radfahrten sowie Fußwege verteilen sich dabei sowohl auf die Anbindung südlich des Plangebiets an die Berliner Chaussee als auch auf die Anbindung im Nordosten an die L851 (Schlalacher Straße). Aufgrund der Lage der südlichen Anbindung (gemeinsamer Geh-/Radweg) an die vorhandenen Verkehrsanlagen der Berliner Chaussee sowie ihrer Nähe zum Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Fuß- und Radverkehrs direkt über die Berliner Chaussee das Plangebiet ansteuern wird (Verkehrstechnische Untersuchung, Juli 2023, Seite 25).

Für den Wirtschaftsverkehr wurden laut Aufkommensermittlung 8 Kfz-Fahrten/Tag (Sattelzug bzw. Transporter) ermittelt, welche in der Regel am Vormittag außerhalb der Hauptverkehrszeiten des Kundenverkehrs abgewickelt werden. Die Wahrscheinlichkeit eines Konflikts zwischen dem Wirtschaftsverkehr sowie dem Fuß- und Radverkehr ist unter Berücksichtigung der geringen Anzahl an Wirtschaftsfahrten sowie an zu Fuß Gehenden und Radfahrenden auf dem betrachteten Streckenabschnitt aus verkehrstechnischer Sicht als sehr gering einzuschätzen. Auch kann für die L851 (Schlalacher Straße) das Überholen eines Radfahrenden durch einen Sattelzug bei einem gleichzeitig entgegenkommenden Pkw aufgrund des geringen Straßenquerschnitts als eher unwahrscheinlich eingeschätzt werden. Maßgebend für die Dimensionierung der L851 (Schlalacher Straße) ist die Erschließungsfunktion der Straße sowie die Stärke des bestehenden Linienbusverkehrs auf der L851.

In der Zusammenschau halten die Gutachter fest, dass mit der Realisierung des Planvorhabens die Vorgaben der RASt 06 im Bereich der L851 (Schlalacher Straße) eingehalten werden (Juli 2023, Seite 25).

Öffentlicher Nahverkehr

Der angestrebte Erschließungsstandard gemäß der Fortschreibung des Nahverkehrsplans 2020-2024 für den Landkreis Potsdam-Mittelmark fordert für den Busverkehr einen Haltestelleneinzugsbereich von 600 m Radius in der Luftlinienererschließung bzw. eine Wegezeit von ca. 10 Minuten.

Südlich und nördlich des Plangebiets befinden sich Bushaltestellen des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB), welche durch die Linien 545 und 546 angesteuert werden. Die in der Nähe des Plangebiets liegende Bushaltestelle „Treuenbrietzen, Berliner Dreieck“ befindet sich in ca. 400 m Luftlinienentfernung und die Bushaltestelle „Treuenbrietzen, Berliner Siedlung“ in ca. 500 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Der angestrebte Erschließungsstandard für den ÖPNV wird damit gewährleistet (Hoffmann&Leichter, Juli 2023, Seite 8).

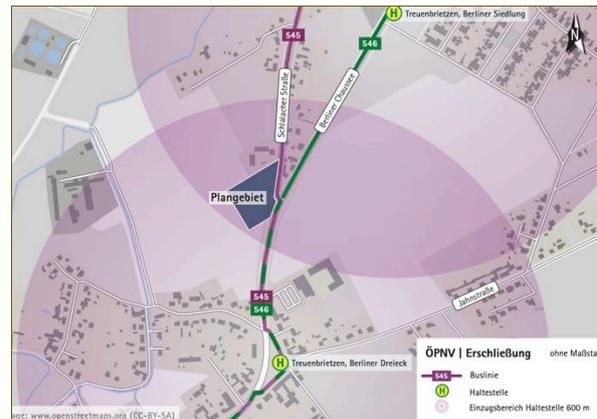


Abbildung 21: Erschließung öffentlicher Nahverkehr
Quelle: Verkehrstechn. Untersuchung, Juli 2023, S. 9

Verkehrssicherheit

Die Verkehrssicherheit am Knotenpunkt Berliner Chaussee / L851 (Schlalacher Straße) ist aus gutachtlicher Sicht trotz des im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens induzierten Wirtschaftsverkehrs weiterhin gegeben. Für den linksabbiegenden Schwerverkehr am Knotenpunkt Berliner Chaussee / L851 (Schlalacher Straße) in die Schlalacher Straße ist durch den vorhandenen separaten Linksabbiegestreifen eine überschaubare und weiträumige Sicht in den angrenzenden Straßenraum gewährleistet. Dies wird dadurch gestützt, dass die Buslinie 545 aus Treuenbrietzen auf der L851 Richtung Norden bereits im Bestand am betrachteten Knotenpunkt verkehrt und Radfahrende lediglich aus Richtung Nordosten kommend die L851 kreuzen werden.

Als mögliche Konfliktsituation ist jedoch der in die Schlalacher Straße rechtsabbiegende Schwerverkehr sowie eine gleichzeitig aus Richtung Nordosten radfahrende bzw. zu Fuß gehende Person zu betrachten. Für den aus Richtung Nordosten kommenden Fuß-/ Radverkehr sind im weiträumigen Knotenpunktbereich keine Bäume und keine Parkmöglichkeiten vorhanden. Ein freies Sichtfeld ist frühzeitig auf der Berliner Chaussee gegeben. Um die Übersichtlichkeit des Knotenpunkts zu verdeutlichen sowie auf diese Konfliktsituation

hinzuweisen, wurde bereits im Bestand die Querung für den Fuß- und Radverkehr durch Fahrbahnmarkierung verdeutlicht.

Laut dem Unfallatlas der Bundesrepublik Deutschland für das Jahr 2021 stellt der Knotenpunkt Berliner Chaussee / L851 (Schlalacher Straße) keinen Unfallschwerpunkt dar. Im Untersuchungs-jahr wurde am betrachteten Knotenpunkt lediglich ein Unfall mit Leichtverletzten verzeichnet, wobei dieser im Kfz-Verkehr ohne Beteiligung eines Radfahrenden aufgezeichnet wurde. Im Hinblick auf die eher geringe Zunahme des Schwer- sowie Rad- und Fußverkehrs im Zuge der Entwicklung des Plangebiets kann demnach aus gutachterlicher Sicht davon ausgegangen werden, dass es auch künftig nicht zu einer Erhöhung der Unfallhäufigkeit am Knotenpunkt kommen wird (Juli 2023, Seite 27).

Seitens des Landesbetriebes Straßenwesen (Stellungnahme vom 05.09.2022, 01.11.2022 und 03.04.2023) und des Landesamtes für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg (Stellungnahme vom 22.08.2022) bestehen keine verkehrsplanerischen Bedenken gegen das Planvorhaben.

12.4 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Verträglichkeitsgutachten: Für den in der Sondergebiet zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und das zulässige Ensemble aus großflächigem Einzelhandelsbetrieb und Laden wurde ein Verträglichkeitsgutachten zur Bewertung der Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erstellt (Juli 2023).

Standort nordöstliche Kernstadt: Mit Blick auf die Abwägung der Standortalternativen sowie die Zielstellungen für die Grundversorgung und Nahversorgung wurde für die gutachterliche Bewertung der Potenzialstandort in der nordöstlichen Kernstadt „Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee“ sowie eine Gesamtverkaufsfläche von rund 2.100 m² für einen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter mit Laden (Bäcker) zugrunde gelegt.

Treuenbrietzen: Für die Stadt Treuenbrietzen ist das Innenstadtzentrum als zentrale Versorgungsbereich einzustufen. In diesem ist kein mit dem Planvorhaben vergleichbarer strukturprägender Lebensmittelmarkt ansässig und befinden sich ausschließlich kleinteilige Anbieter. Insgesamt kommt dem zentralen Versorgungsbereich nur eine stark untergeordnete Rolle in der Versorgung im periodischen Bedarf zu. Die zu erwartende Umverteilungsquote fällt daher mit maximal 8,5% vergleichsweise gering aus und verbleibt unterhalb der kritischen 10%-Schwelle, ab der nach aktueller Rechtsprechung negative städtebauliche Auswirkungen einsetzen könnten. Mit dem im Planvorhaben vorgesehenen Bäcker wird ein Angebotsformat etabliert, welches im Innenstadtzentrum zweifach vertreten ist, weshalb nicht vollständig auszuschließen ist, dass einer der beiden Bäcker im

Innenstadtzentrum vorhabeninduziert schließen wird. Dass jedoch gleich beide Bäcker vorhabeninduziert aus dem Markt austreten werden, lässt sich aus gutachterlicher Sicht vollständig ausschließen. Denn im Falle des Marktaustritts eines der beiden im Innenstadtzentrum ansässigen Bäcker würde eine Freisetzung von (betriebstypenspezifischen) Umsatzpotenzialen einsetzen, von denen nicht nur der geplante Bäcker am Vorhabenstandort, sondern

auch der im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ verbleibende Bäcker profitieren könnte, da er künftig ein Alleinstellung einnehmen würde. Zudem sind Bäckereien in Innenstadtlage regelmäßig durch ein hybrides Betriebskonzept (Verknüpfung von Verkauf und Gastronomie) gekennzeichnet und generieren deshalb in größerem Umfang "handelsfremde" (Gastronomie) Umsätze und übernehmen mit ihrer Lage im Innenstadtzentrum häufig viel stärker die Funktion eines sozialen Treffpunktes, als es etwa die geplante Bäckerei des Planvorhabens übernehmen kann (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seite 58).

Für die im Innenstadtzentrum ansässige Fleischerei wird nach gutachterlicher Einschätzung eine vorhabeninduzierte Betriebsschließung als äußerst unwahrscheinlich eingestuft. Es handelt sich um die einzige Fachfleischerei in der gesamten Stadt Treuenbrietzen mit mehr als 7.000 Einwohnern und einer entsprechend breiten Nachfrageplattform. Zudem

hat eine Fachfleischerei im Hinblick auf Qualität, Auswahl und Service durchaus Möglichkeiten, sich gegenüber dem zumeist standardisierten Angebot der Frischbedientheke eines Lebensmittel-Vollsortimenters abzusetzen (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seite 58).

Umverteilung Planvorhaben		
Standortlagen	Umverteilungsquote	Betriebsaufgaben ?
Zentrale Versorgungsbereiche		
<u>Treuenbrietzen</u>		
Innenstadtzentrum	8,5%	(nein)
<u>Umland</u>		
Jüterbog Innenstadtzentrum	<1%	nein
Jüterbog NVZ Schlossstraße	7,6%	nein
Beelitz Innenstadtzentrum	8,4%	nein
Luckenw. Innenstadtzentrum	--	nein
Nahversorgungsstandorte		
<u>Treuenbrietzen</u>		
Berliner Chaussee (Netto M-D.)	37,1%	ja
Leipziger Str. 8 (Netto M-D)	25,6%	nein
Leipziger Str. 152 (Penny u.a.)	18,1%	nein
<u>Umland</u>		
Beelitz	<1%	nein
Luckenwalde	<1%	nein
Jüterbog	<1%	nein
Weiteres Umland	<1%	nein
Weitere Standorte		
<u>Treuenbrietzen</u>		
Streulagen	<1%	nein
<u>Umland</u>		
Luckenw. (Marktkauf-Center)	3,0%	nein
Luckenwalde, andere	<1%	nein
Jüterbog	<1%	nein
Linthe (Kaufland)	14,5%	nein

Abbildung 22: Planvorhaben - Umverteilung
Quelle: Consilium GmbH, auf Grundlage Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seiten 44 und 45

In der Zusammenschau kann eine flächendeckende Aufgabe der im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ ansässigen kleinteiligen Einzelhändler mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die einen Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ bezogen auf die grundfunktionale Versorgungsfunktion zur Folge hätte, ausgeschlossen werden (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seite 58). Auch sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches keine Potenzialflächen für die Ansiedlung eines marktgerechten, zukunfts- und wettbewerbsfähigen großflächigen Lebensmittelmarktes vorhanden, so dass mit dem Planvorhaben auch nicht diese Entwicklungsperspektiven eingeschränkt werden (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seiten 56f.).

Umland: Für die zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden Städte/Gemeinden resultieren die Umsatzrückgänge ganz überwiegend aus der Rückbindung der Kaufkraftabflüsse aus Treuenbrietzen, die bislang aufgrund des mangelnden Lebensmittel-Vollsortimentsangebotes aus der Stadt Treuenbrietzen an die vollsortimentierten Standorte der umliegenden Städte/Gemeinden abgeflossen sind, und nicht daraus, dass das Planvorhaben in erheblichen Maße Kunden aus ihrem Einzugsgebiet abziehen würde. Um den Worst-Case für die Lebensmittelbetriebe im Einzugsgebiet der Stadt Treuenbrietzen abzubilden, wurde der Umsatzanteil, der sich aus der zu erwartende Rückholung der Kaufkraft ergibt, die aktuell aus Treuenbrietzen an die Vollsortimenter und SB-Warenhäuser in Städten/Gemeinden außerhalb des Einzugsgebietes der Stadt Treuenbrietzen abfließt (ca. 4,0 Mio. €), vollständig gegen eben diese vom Kaufkraftzufluss aus Treuenbrietzen profitierenden Einzelhandelsbetriebe gerechnet (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seite 44). Trotz der vollständigen Anrechnung der Kaufkraftzurückbindung auf eben diese Städte/Gemeinden außerhalb des Einzugsgebietes der Stadt Treuenbrietzen verbleiben die erwarteten Umverteilungsquoten mit 8,4% (Ortskern Beelitz) und 7,6% (NVZ Schloßstraße Jüterbog) deutlich unterhalb von 10% und damit unterhalb des Schwellenwertes, ab dem nach aktueller Rechtsprechung und dem Gutachten negative städtebauliche Auswirkungen verbunden sein könnten (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seiten 59f.).

Ohne negative Auswirkungen: Zusammenfassend halten die Gutachter fest, dass städtebaulich negative Auswirkungen oder gar ein Umschlagen in Funktionsstörungen aufgrund des Planvorhabens für alle zentralen Versorgungsbereiche in Treuenbrietzen und im Umland ausgeschlossen werden können (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Kapitel 7.3).

Der im Sondergebiet zulässige großflächige Einzelhandelsbetrieb sowie das Ensemble aus großflächigem Einzelhandelsbetrieb und Laden steht auch nicht im Konflikt mit dem raumordnerischen Beeinträchtungsverbot und ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar (weitere Ausführungen hierzu können dem Kapitel 2.3 (Landesplanung) entnommen werden)

Zentrenrelevante Randsortimente ohne negative Auswirkungen: Mit dem Verträglichkeitsgutachten (Juli 2023, Seiten 58f.) wurden auch die Auswirkungen des Planvorhabens für die Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten geprüft. Die aperiodischen Sortimente (z.B. Schreibwaren, Haushaltswaren etc.), die der geplante großflächige Lebensmittel-Vollsortimenter als deutlich untergeordnete Randsortimente führen wird, kann eine flächendeckende Aufgabe der im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ ansässigen kleinteiligen Fachgeschäfte und ein hiermit verbundener Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches ebenfalls vollständig ausgeschlossen werden. Für die Gesamtheit der aperiodischen Sortimente ist ein Marktanteil von maximal rund 2% zu erwarten, der nicht darauf hindeutet, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel in Treuenbrietzen kritische Größenordnungen erreichen und diese in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen werden. Würde man die (überschaubaren) Umsätze des Planvorhabens im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Haushaltswaren, Schreibwaren, Bekleidung, Gartenbedarf) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die Marktanteile für jedes einzelne aperiodische Sortiment und damit auch die von ihm ausgehende Umverteilungswirkung durch das Planvorhaben äußerst gering ausfallen würden. Zudem gehen die mit ihm verbundenen Umverteilungseffekte nicht zu Lasten eines einzelnen Angebotsstandortes (z.B. Innenstadtzentrum von Treuenbrietzen), sondern würden sich auf zahlreiche Standorte im Raum verteilen. Eine Umverteilungslast oberhalb der rechnerischen Nachweisbarkeitsschwelle ist angesichts des prognostizierten Vorhabenumsatzes von lediglich rund 0,3 Mio. € bezogen auf den aperiodischen Bedarf als Ganzes somit nicht zu erwarten. Gegenüber dem geplanten großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter, der aperiodische Sortimente in geringer Angebotsbreite und -tiefe und eher als „Mitnahmesortiment“ führt, können sich die kleinteiligen Fachanbieter im Innenstadtzentrum aufgrund ihrer Spezialisierung und der Beratungskompetenz im jeweiligen Segment ohnehin abheben. Auf ihre Stammkunden werden diese Anbieter (eine gute Unternehmensführung vorausgesetzt) somit auch künftig zurückgreifen können. Dies gilt auch für künftig ggf. hinzutretende Betriebe, womit die Entwicklungsperspektive des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ durch das Vorhaben nicht eingeschränkt wird.

Für die zentralen Versorgungsbereiche in benachbarten Städten/Gemeinden im Umland können negative städtebauliche Auswirkungen ebenfalls ausgeschlossen werden. Die den aperiodischen Bedarf betreffenden vorhabeninduzierten Umverteilungseffekte werden sich aufgrund der zunehmenden Distanz zum Vorhabenstandort noch schwächer darstellen als innerhalb der Stadt Treuenbrietzen. Die Umverteilungswirkungen bewegen sich bereits bezogen auf die räumlich näher zum geplanten Vorhabenstandort gelegenen Handelsstandorte unterhalb der rechnerischen Nachweisbarkeitsschwelle, sodass sie auch an weiter entfernt gelegenen Handelsstandorten in den umliegenden Städten und Gemeinden so gut wie nicht mehr spürbar sein werden und vom Planvorhaben ausgehende negative

städtebauliche Auswirkungen bezogen auf den aperiodischen Bedarf vollständig ausgeschlossen werden können.

12.5 Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung

Verträglichkeitsgutachten: Für den in dem Sondergebiet zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und das zulässige Ensemble aus großflächigem Einzelhandelsbetrieb und Laden wurde ein Verträglichkeitsgutachten zur Bewertung der Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erstellt (Juli 2023).

Treuenbrietzen: Die Wechselwirkungen des Planvorhabens werden nach Einschätzung der Gutachter für die strukturprägenden Lebensmittelmärkte der Stadt Treuenbrietzen am intensivsten ausfallen. Am stärksten wird der Lebensmittel-Discounter Berliner Chaussee (aktuell: Netto Marken-Discount) aufgrund seiner Lage im Nahbereich Nordost und der damit verbundenen räumlichen Nähe zum Planvorhaben und der größten (Kern)Einzugsgebietsüberschneidungen betroffen sein. Mit einer Umverteilungsquote von 37% (siehe Kapitel 12.4, Abbildung) rechnen die Gutachter mit einem Marktaustritt, da der Bestandmarkt nur suboptimal aufgestellt ist, den aktuellen Marktstandards im Lebensmitteleinzelhandel im Allgemeinen sowie im Discountsegment im Speziellen nicht mehr entsprechen kann und bereits aktuell den weiteren strukturprägenden Lebensmittelmärkten der Stadt sowie dem Planvorhaben hinsichtlich seiner Attraktivität deutlich unterlegen ist. Ein solcher Marktaustritt wäre allerdings mit keinen negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen verbunden, da der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter die Versorgungsfunktion des ausscheidenden Bestandmarktes übernehmen würde und die verbrauchernahe Versorgung im nordöstlichen Kernstadtgebiet somit gesichert bliebe (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seite 55).

Wenngleich auch für die beiden weiteren Lebensmittel-Discounter im Nahbereich Mitte (aktuell: Netto Marken-Discount) und Nahbereich Südwest (aktuell: Penny) Umsatzumverteilungsquoten von (z.T. deutlich) mehr als 10% ermittelt wurden (siehe Kapitel 12.4, Abbildung), schließen die Gutachter aus, dass es über die wahrscheinliche Betriebsaufgabe des Bestandmarktes an der Berliner Chaussee hinaus zu einem weiteren Marktaustritt bei diesen beiden Standorten kommen wird, da mit dem anzunehmenden Marktaustritt des Bestandmarktes an der Berliner Chaussee in erheblichem Umfang Umsatzpotenziale „frei“ werden, die daraufhin anderen Anbietern mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zufließen würden. Wenngleich von den freigesetzten Umsatzpotenzialen auch das Planvorhaben einen Teil binden könnte, würden diese zu einem wesentlichen Teil von den mit dem aus dem Markt ausscheidenden Bestandmarkt unmittelbar vergleichbaren Lebensmittel-Discountmärkten absorbiert werden können. Hierdurch könnten die für diese beiden Lebensmittel-Discounter ermittelten vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge nahezu

vollständig kompensiert werden, sodass die Umsatzplattformen der beiden Lebensmittel-Discounter letztlich auf einem stabilen Niveau verbleiben würden.

Für den Lebensmittel-Discounter an der Leipziger Straße 8 im Nahbereich Mitte ist zudem zu bedenken, dass er in jüngerer Vergangenheit modernisiert und auf eine Verkaufsfläche über der Großflächigkeitsschwelle von 800 m² erweitert wurde (statt vorher etwa 700 m²), so dass er seine Attraktivität deutlich steigern konnte, er einer für moderne Lebensmittel-discounter zeitgemäßen Verkaufsflächendimensionierung deutlich näherkommt und er mit einem modernen Marktauftritt entsprechend zukunftsfähig aufgestellt ist. Es erscheint daher sehr wahrscheinlich, dass das Unternehmen Netto eher ihren suboptimal aufgestellten Bestandsmarkt an der Berliner Chaussee und nicht ihren durch erhebliche Investitionen modernisierten Bestandsmarkt an der Leipziger Straße aufgeben wird.

Der Lebensmittel-Discounter im Nahbereich Südwest (City-Center; aktuell: Penny) ist von den strukturprägenden Lebensmittelmärkten in Treuenbrietzen aufgrund der räumlichen Distanz am geringsten von dem Vorhaben betroffen, profitiert (anders als die beiden Netto Marken-Discounter) von den Agglomerations- und Synergieeffekten mit den weiteren am Standort ansässigen Anbietern (Getränkemarkt, Bekleidungsfachmarkt, Tiernahrungsfachhandel u.a.) und generiert im gesamtstädtischen Kontext hierüber ein gewisses Alleinstellungsmerkmal. Zudem ist er von einem Wohnnutzungsschwerpunkt umgeben, was ihm neben einer verkehrsgünstigen Lage durch die Anbindung an die B 2 eine solide Nachfrageplattform im unmittelbaren Standortumfeld sichert. Für die umliegende Wohnbevölkerung im Nahbereich Südwest wird der Lebensmittel-Discounter hinsichtlich der (auch fußläufigen) Grund- und Nahversversorgung auch künftig eine präferierte Einkaufsalternative darstellen, zumal er als Discounter bzw. als anderer Betriebstyp eher in Angebotsergänzung zum geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter treten wird.

In der Zusammenschau wird gutachterlich ausgeschlossen, dass es vorhabeninduziert zu einer Funktionsstörung in der Grund- und Nahversorgung im Stadtgebiet Treuenbrietzen kommen wird (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seiten 55f.).

Der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ übernimmt zugleich auch eine Versorgungsfunktion für die verbrauchernahe Versorgung. Wie vorstehend in Kapitel 12.4 erläutert, sind für ihn ebenfalls keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen zu erwarten.

Umland: Für die Standorte der verbrauchernahen Versorgung der umliegenden Städte/Gemeinden werden keine nachweisbaren Umverteilungen ermittelt. Negative städtebauliche Auswirkungen können damit ausgeschlossen werden (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seiten 59f.).

Weitere Standorte: Die weiteren Umverteilungen entfallen im Umland vorrangig auf den Sonderstandort „Marktkauf Luckenwalde“, für den mit einer nur gering ausfallenden Umverteilungsquote von 3,0% keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen zu erwarten sind, und auf den Kaufland Linthe (14,5%), die jedoch aufgrund seines Standortes in einer Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion und seiner städtebaulich nicht-integrierten Lage grundsätzlich irrelevant sind, aber mit Blick auf seine Reichweite und die avisierte Neustrukturierung des Standortes nach Einschätzung der Gutachter ausgeschlossen werden können (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seiten 60f).

Ohne negative Auswirkungen: Zusammenfassend halten die Gutachter fest, dass städtebaulich negative Auswirkungen oder gar ein Umschlagen in Funktionsstörungen aufgrund des Planvorhabens für alle städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte in Treuenbrietzen und im Umland ausgeschlossen werden können (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Kapitel 7.3, Seite 64).

Der im Sondergebiet zulässige großflächige Einzelhandelsbetrieb sowie das Ensemble aus großflächigem Einzelhandelsbetrieb und Laden steht auch nicht im Konflikt mit dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot und ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Weitere Ausführungen hierzu können dem Kapitel 2.3 (Landesplanung) entnommen werden.

12.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt

Umweltbericht: Für den im Sonstigen Sondergebiet zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und das zulässige Ensemble aus großflächigem Einzelhandelsbetrieb und Laden wurde im Rahmen des Umweltberichtes (Büro Neubert, September 2022 / Juli 2023) auch eine umfassende Bewertung bezogen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt vorgenommen. Die Beurteilung der Eingriffe erfolgte dabei auf Grundlage einer Biotoptypenanalyse des Umweltberichtes und eines Artenschutzfachbeitrages (Büro Neubert, September 2022 / Juli 2023). Die Ziele und Grundsätze der einschlägigen Fachgesetze wurden bei der Ermittlung des Ausgleichs-Erfordernis berücksichtigt.

Naturhaushalt: Mit der Umsetzung des Planungskonzeptes (Noack, 20.02.2023/ 14.07.2023) werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Insbesondere durch die Neuversiegelung von Ackerflächen werden Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet. Mit den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (siehe textliche Festsetzungen) und mit der Ersatzmaßnahme zur Umwandlung von Intensivacker in extensive Wiesenflächen im Naturraum der Gemarkung Schlenzer kann dieser erhebliche Eingriff vollständig kompensiert werden (Neubert, September 2022/ Juli 2023, Seite 46).

Die weiteren Schutzgüter werden insgesamt nur in geringem Umfang beeinträchtigt, da der Charakter durch den Erhalt der umliegenden Gehölze bestehen bleibt. Außerdem führen Ausgleichsmaßnahmen (siehe textliche Festsetzungen), wie die Versickerung von Niederschlagswasser, die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sowie die mit dem Umweltbericht empfohlenen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, die mit städtebaulichem Vertrag gesichert werden, zur weiteren Minderung der Beeinträchtigungen (Neubert, September 2022 / Juli 2023, Seite 46).

Eine Gefährdung besonders und streng geschützter Arten ist nach den Ergebnissen des Umweltberichtes bzw. seines Artenschutzbeitrages ebenfalls nicht zu erwarten (Neubert, September 2022 / Juli 2023, Seite 46).

Orts-/Landschaftsbild: Mit der Umsetzung des Planungskonzeptes (Noack, 20.02.2023/ 14.07.2023) werden auch Eingriffe in das Orts-/Landschaftsbild vorbereitet. Allerdings liegt eine anthropogen vorgeprägte Umgebung vor. Das Landschaftsbild wird derzeit durch die Ortsrandlage von Treuenbrietzen geprägt, welche durch eingelagerte Ackerflächen unterbrochen wird und mit deren Bebauung kein gegliederter, harmonischer Übergang in die freie Landschaft vorhanden ist. Die Vorhabenfläche wird jahreszeitenabhängig zwar von der Vegetation einer Ackerfläche bestimmt, das gesamte Landschaftsbild ist allerdings aufgrund der Umgebungsbebauung (Wohn- und Einzelhandelsnutzung) derzeit zum Teil beeinträchtigt. Das Gesamtbild des Orts-/Landschaftsbildes im Untersuchungsraum vermittelt eine anthropogen geprägte, mit wenigen Landschaftselementen ausgestattete Fläche. Das Plangebiet ist durch wenig strukturierte Bereiche geprägt und liegt außerdem im akustisch und geruchlichen Belastungsband der Straßen. Schutzgebiet und Strukturelemente besonderer Ausprägung sind nicht vorhanden bzw. werden erhalten. Das Plangebiet hat eine geringe Wertigkeit in Bezug auf das Schutzgut Landschaft/Ortsbild (Neubert, September 2022 / Juli 2023, Seite 17).

Das derzeitige Landschaftsbild wird durch das Vorhaben abgeändert. Zumal auch die direkte Umgebung wohnbautechnisch entwickelt ist, fügt sich eine weitere Bebauung grundsätzlich in die anthropogen vorgeprägte Umgebung des Plangebiets ein. Erhebliche Auswirkungen können aufgrund der Vorprägung der Umgebung des Gebietes nicht konstatiert werden. Die bestehenden Alteichen entlang der Schlalacher Straße bleiben erhalten. Baumanpflanzungen und Strauchanpflanzungen am Rand des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft sichern eine Einbindung innerhalb der dörflichen Bebauungsstruktur. In der Zusammenschau bleiben erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen (Neubert, September 2022 / Juli 2023, Seite 22).

Fazit: Im Ergebnis sind keine verbleibenden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und für den Naturhaushalt zu erwarten. Gleiches gilt auch für die Schutzgüter

nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a und § 1a BauGB (Neubert, September 2022 / Juli 2023, Seiten 46ff.). Weitergehende Ausführungen können dem Kapitel III Umweltbericht entnommen werden.

13. AUSWIRKUNGEN AUF DEN KLIMASCHUTZ

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Absatz 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Ergänzend haben Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Das Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) ist auf die Eindämmung des weiteren Anstiegs der globalen Durchschnittstemperatur insbesondere durch eine nationale Reduktion der Treibhausgasemissionen ausgerichtet.

Vereinbar: Das Planvorhaben entspricht der Zielstellung des § 1a Absatz 5 BauGB und des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG).

Die Einwohner Treuenbrietzens steuern für ihren Lebensmittel-Vollsortimentseinkauf bislang Standorte weit außerhalb der Stadt Treuenbrietzens an (z.B. Kaufland Niemeck). Mit dem geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter wird der Lebensmittel-Vollsortimentseinkauf in der Stadt Treuenbrietzen ermöglicht, so dass die bislang umfangreichen Einkaufsfahrten ins weitere Umland zurückgehen werden. Da die Wegstrecken innerhalb der Stadt Treuenbrietzen erheblich geringer ausfallen als die bisherigen Umlandfahrten werden mit dem Planvorhaben die bislang entstehenden Verkehrsemissionen erheblich reduziert.

Der geplante Lebensmittelmarkt wirkt zudem mit seinen technischen Vorkehrungen zu einer weiteren Reduktion der Treibhausgase. So dient der Energiegewinnung eine Photovoltaikanlage und wird die Abwärme der Kühlaggregate zur Raumbeheizung eingesetzt. Zur Förderung der E-Mobilität werden E-Ladesäulen vorgesehen. Mit der Lage im Stadtgebiet wird dem Kunden künftig eine Erreichbarkeit mit dem Fahrrad möglich, die mit dem bisherigen Umlandeinkauf ausgeschlossen war.

Mit dem Umweltbericht erfolgt zudem eine Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Klima und Lufthygiene, mit der zwar Eingriffe attestiert werden, diese jedoch als nicht erheblich einzustufen sind, weshalb keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden (Neubert, September 2022 / Juli 2023, Seite 21).

Dennoch werden mit dem Bebauungsplan Nr. 2020-03 durch zeichnerische Festsetzung der Flächen mit Anpflanzbindungen (Flächen A, B, C) sowie mit den textlichen Festsetzungen 4 mehrere Maßnahmen vorgesehen, die dem Klimaschutz und der Lufthygiene dienen. Hinzu treten die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Umsetzung all dieser Maßnahmen wird mit städtebaulichem Vertrag gesichert.

In der Zusammenschau sind mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem ihr zugrunde liegenden Planvorhaben kein weiterer Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur oder andere klimawandelverstärkende Effekte verbunden und eine Vereinbarkeit mit den Zielen des § 1a Absatz 5 BauGB und des KSG gegeben.

14. AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR UND SONSTIGE SACHGÜTER

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Bau-, Natur- oder Bodendenkmale.

Baudenkmale & Ensemble: Das geplante Baugebiet liegt nördlich der Historischen Altstadt Treuenbrietzen. Hierbei handelt es sich gemäß §§ 1 und 2 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG – GVBl Land Brandenburg Teil I Nr. 9 vom 24.05.2004, S. 215 ff) um einen Denkmalsbereich, welches in die Denkmalliste des Landes Brandenburg (§ 3 BbgDSchG) eingetragen wurde. Das Denkmal wird insbesondere geprägt durch seine kompakte und authentische mittelalterliche Stadtanlage und den umgebenden park- und gärtnerisch gestalteten Grüngürtel. Zudem präsentiert sich die Altstadt auch im Sinne des Kulturerbes als aktiver Kulturraum, der in seiner Gebäude- und Einzelhandelsstruktur ein überzeugendes Bild der historischen Stadt unter zeitgenössischen Bedingungen vermittelt. Eine Beeinträchtigung bestehender Baudenkmale sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten (Stellungnahme Landkreis Potsdam-Mittelmark, Untere Denkmalschutzbehörde, vom 13.09.2022).

Bodendenkmale: Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind auch keine Bodendenkmale gemäß Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) bekannt (Stellungnahme Landkreis Potsdam-Mittelmark, Untere Denkmalschutzbehörde, vom 13.09.2022).

Abwägungsrelevante Auswirkungen sind damit weder auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches noch für die angrenzenden Grundstücke zu erwarten.

15. AUSWIRKUNGEN AUF GEBÄUDEBESTAND

Wird der zulässige Gebäudebestand eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach Maßgabe des § 42 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke.

Bei den Flächen des Geltungsbereiches handelt es sich im Bestand jedoch um Landwirtschafts- oder Verkehrsflächen. Gebäude in Form von Haupt- und Nebenanlagen gemäß Baunutzungsverordnung sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Ein Eingriff auf den Gebäudebestand angrenzender Grundstücke erfolgt mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ebenfalls nicht.

Abwägungsrelevante Auswirkungen auf den Gebäudebestand sind damit weder für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches noch für die angrenzenden Grundstücke zu erwarten.

16. AUSWIRKUNGEN AUF ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Wird die zulässige Art der baulichen Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach Maßgabe des § 42 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke.

Bei den Flächen des Geltungsbereiches handelt es sich im Bestand jedoch um Landwirtschafts- oder Verkehrsflächen. Eine Art der baulichen Nutzung im Sinne einer Bebauung in Form von Haupt- und Nebenanlagen gemäß Baunutzungsverordnung ist nicht vorhanden.

Ein Eingriff in die zulässige Art der baulichen Nutzung angrenzender Grundstücke erfolgt mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ebenfalls nicht.

Abwägungsrelevante Auswirkungen auf die Art der baulichen Nutzung sind damit weder für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches noch für die angrenzenden Grundstücke zu erwarten.

17. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALTSPLAN UND FINANZIERUNG

Städtebaulicher Vertrag: Zwischen Grundeigentümer und der Stadt Treuenbrietzen wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen (weitere Ausführungen siehe Kapitel 19).

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Treuenbrietzen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes / Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten.

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist **in geringem Umfang** umzustrukturieren. Die hierfür entstehenden Kosten werden auf Grundlage des städtebaulichen Vertrages durch den Vorhabenträger übernommen.

V. VERFAHREN

18. ÄNDERUNGSVERFAHREN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ ist nach § 8 Absatz 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Derzeit weicht er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2002 der Stadt Treuenbrietzen jedoch ab, so dass der Flächennutzungsplan 2002 mit der vorliegenden 14. Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2020-03 geändert wird.

Regelverfahren: Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB.

Das 14. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 zusammen mit dem Satzungsbeschluss oder bereits vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 abgeschlossen sein.

18.1 Einleitungs-/Änderungsbeschluss Flächennutzungsplan

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.09.2020 (Beschluss Nr. 28/04/20) wurde die Einleitung der 14. Änderung des aktuellen Flächennutzungsplanes 2020 beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Treuenbrietzen am 17.10.2020 öffentlich bekannt gemacht.

18.2 Frühzeitige Beteiligung

Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages

Im Rahmen der vorgezogenen Zielfrage wird die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Anschreiben darum gebeten, die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitzuteilen sowie vorab gemäß § 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB bereits alle Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen.

Dies erfolgte mit Schreiben der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 18.01.2021 mit der folgenden Einschätzung:

- Das Planvorhaben ist mit den Zielen LEP HR 2.6 (Kongruenzgebot) und 2.7 (Beeinträchtigungsverbot) sowie 6.2 (Freiraumverbund) vereinbar.

- Eine Vereinbarkeit mit Ziel 2.12 LEP HR ist dann erreicht, wenn das Planvorhaben innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gelegen ist.
Die Zielfrage erfolgte noch vor der Bestimmung des zentralen Versorgungsbereiches, dessen verbindliche Festlegung durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mittlerweile erfolgt ist (weitere Erläuterungen siehe Kapitel 3.2). Das Planvorhaben ist danach auch mit Ziel 2.12 LEP HR vereinbar (siehe auch Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 24.08.2022).
- Eine Vereinbarkeit mit Ziel 5.2 LEP HR ist dann erreicht, wenn der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an einen Siedlungsbereich anschließt.
Die Zielfrage erfolgte noch ohne konkreten Lageplan und vertiefende Erläuterung des Bebauungs- und Siedlungszusammenhangs. Das Planvorhaben schließt im Norden und Osten unmittelbar an die bestehende Bebauung des Siedlungsgebietes Schlalacher Straße sowie des Kreuzungsbereiches Schlalacher Straße / Ecker Berliner Chaussee an. Das Planvorhaben ist danach auch mit Ziel 5.2 LEP HR vereinbar. (siehe auch Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 24.08.2022).

Mit Stellungnahme vom 03.08.2022 ergänzt die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming:

- Eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des Sachlichen **Teilregionalplanes** Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ sowie der Regionalplanung liegt vor.

Mit Stellungnahme vom 13.09.2022 ergeben sich auch seitens des Landkreises Potsdam-Mittelmark keine raumordnerischen Bedenken gegen das Planvorhaben.

Weitere Ausführungen siehe unter Kapitel 2.3 (Landesplanung).

Abfrage zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Stadt Treuenbrietzen legt gemäß § 2 Absatz 4 Satz 2 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB für die Abwägung erforderlich ist. Hierfür werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch das Bebauungsplanverfahren berührt werden kann sowie die Nachbargemeinden im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Anschreiben aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelt(vor)prüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. § 13a BauGB zu äußern und vorab gemäß § 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB bereits alle Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wird hierfür der Vorentwurf der vorliegenden 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, der Umweltbericht mit integriertem Artenschutzfachbeitrag (als Anlage) sowie die Ausführungen in Kapitel III (Umweltbericht) sowie Kapitel 12.1 und 12.6 (beide Auswirkungen der Planung) zur Verfügung gestellt.

Hinweise: Mit den eingegangenen Stellungnahmen erfolgten Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde und Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark (detaillierte Erläuterung siehe nachfolgend unter „Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden“):

- Umweltbericht: Ausführungen zum Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark ergänzen (Landkreis Havelland-Fläming, untere Naturschutzbehörde). Dem wird gefolgt.
- Umweltbericht Bodenschutz: Maßnahmen zur Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen und zur Vorsorge vorsehen (Landkreis Havelland-Fläming, Untere Bodenschutzbehörde). Dem wird bereits gefolgt.

Nicht erforderlich waren Hinweise zum Umweltbericht oder Artenschutzfachbeitrag nach Einschätzung der Unteren Wasserbehörde, Unteren Denkmalschutzbehörde und des Fachdienstes Landwirtschaft und Fachdienstes Gesundheit des Landkreises Potsdam-Mittelmark (Stellungnahme vom 13.09.2022), des Landesamtes für Umwelt (Stellungnahme vom 01.09.2022), des Landesamtes für Bauen und Verkehr (Stellungnahme vom 22.08.2022), des Landesbetriebes Forst Brandenburg (Stellungnahme vom 09.08.2022), Landesamtes für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (Stellungnahme vom 02.09.2022), Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (Stellungnahme vom 08.08.2022).

Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss

Durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Treuenbrietzen wurde in ihrer Sitzung am 20.06.2022 der Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Treuenbrietzen gebilligt sowie dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 2 Absatz 2 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 36/03/22).

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Treuenbrietzen am 23.07.2022 über die öffentliche Auslegung vom 01.08.2022 bis 05.09.2022 und die Möglichkeit der Einsichtnahme des Vorentwurfs der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand 14.04.2022) sowie zugehöriger Unterlagen in der Stadtverwaltung Treuenbrietzen

unterrichtet. Über den Inhalt des Vorentwurfes und zugehöriger Unterlagen wurde auf Verlangen während der Auslegungsfrist Auskunft erteilt. Eine Einsichtnahme der vollständigen Unterlagen war gemäß § 4a Abs. 1 BauGB auch online auf den Internetseiten der Stadt Treuenbrietzen möglich.

Es ging keine Stellungnahme ein.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 29.07.2022 wurden die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bebauungsplan Nr.2020-03 berührt werden kann, über die Beteiligung unterrichtet und in Anlehnung an § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme innerhalb eines Monats zum Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand 14.04.2022) gebeten. Drei Behörden/Träger baten um Fristverlängerung bis zum 09.09./12.09./16.09.2022, die ihnen gewährt wurde

Es gingen insgesamt 33 Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und Träger ein. Davon gaben 29 Behörden und Träger an, dass sie der Planung zustimmen und/ oder keine Hinweise zum Bebauungsplan haben.

Die verbleibenden 4 Stellungnahmen gaben Anregungen zu:

- Umweltbericht: Ausführungen zum Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark ergänzen (Landkreis Havelland-Fläming, untere Naturschutzbehörde). Dem wird gefolgt.

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes Potsdam-Mittelmark werden in den Umweltbericht und in der Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

Nach Prüfung liegen keine Zielkonflikte mit dem Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark vor.

- Umweltbericht Bodenschutz: Maßnahmen zur Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen und zur Vorsorge vorsehen (Landkreis Havelland-Fläming, Untere Bodenschutzbehörde). Dem wird bereits gefolgt.

Mit dem Umweltbericht werden in Kapitel 3.2 bereits die Eingriffe in den Boden durch baubedingte Belastungen (Auf- und Abtrag von Oberboden, fahrzeugbedingte Verwerfungen oder Verdichtungen und ggf. Zwischenlagerungen) berücksichtigt. Diese Störungen bleiben allerdings nur zeitweilig und sind daher als geringfügig zu bewerten.

Die vom Stellungnahmegeber gewünschten Maßnahmen zur Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen (§ 4 Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG) und zur Vorsorge

(§ 7 BBodSchG) werden bereits mit den durch den Umweltbericht festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Schutzmaßnahmen nachgekommen. Bezogen auf den Boden werden in Kapitel 3.4 benannt:

- flächensparende Ablagerungen von Baumaterialien
 - sorgfältige Entsorgung der Bauflächen und Lagerflächen von Restbaustoffen, Betriebsstoffen usw.
 - Reduzierung der Bodenbewegungen zur Geländeregulierung auf das notwendige Maß
 - Beachtung der Vorschriften der DIN 18915 „Bodenarbeiten“ für Bodenab-, Bodenauftrag und Lagerung
 - Beachtung der bundesrechtlichen Vorgaben zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Einzelhandelskonzept: Neuaufstellung empfohlen (IHK). Dem wurde nicht gefolgt. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Treuenbrietzen wurde nicht in vollem Umfang aufgehoben, sondern lediglich bezogen auf die Festlegungen zum zentralen Versorgungsbereich. Die weiteren Teile des Einzelhandelskonzeptes haben weiterhin Bestand und sind weiterhin mit einem Selbstbindungsbeschluss versehen.
- Zentraler Versorgungsbereich: Rechtliche Anforderungen prüfen (IHK). Dem wird teilweise gefolgt.

Bei der Beurteilung, ob ein zentraler Versorgungsbereich vorliegt, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Auch ein Standort, der für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und er auf Grund seiner verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage ist, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs - sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung - zu erfüllen. Auch ein Standort, der darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat (BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4C 2.08).

Mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2022 (und der Begründung des Bebauungsplanes) wird dargelegt, dass dem zentralen Versorgungsbereich „Berliner Chaussee / Schlalacher Straße“ zwei zentrale Versorgungsfunktionen zukommen:

- Grundfunktionale Versorgung des gesamten Stadtgebietes Treuenbrietzens als Lebensmittelvollsortimenter
- Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich Nordost.

In seiner grundfunktionalen Versorgungsfunktion übernimmt der Standort eine zentrale Funktion bezogen auf die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich, nämlich eine gesamtstädtische Versorgung für die Einwohner der gesamten Stadt Treuenbrietzens. Der zentrale Versorgungsbereich ist mit seiner Lage an der Berliner Chaussee als eine der Hauptverkehrsachsen der Stadt, mit seinen Haltestellen des ÖPNV direkt am Standort und mit seinem Anschluss an das Radwegesystem der Berliner Chaussee auch auf Grund seiner verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung aus dem gesamten Stadtgebiet gut zu erreichen und damit geeignet, seine Funktion als zentraler Versorgungsbereichs wahrzunehmen. Mit seinen Angebotsformen deckt er wesentliche Bestandteile der Grundversorgung ab und entspricht damit auch der Zweckbestimmung des zentralen Versorgungsbereiches und ist auch der Art nach geeignet, die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs wahrzunehmen.

In seiner Nahversorgungsfunktion übernimmt der Standort ebenfalls eine zentrale Funktion bezogen auf die Versorgungsfunktion der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich, nämlich eine Versorgung für die Einwohner des Nahbereiches Nord. Mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet deckt er seinen Nahbereich in weiten Teilen ab und entspricht damit der beabsichtigten wohnortnahen Versorgung bzw. fußläufigen Erreichbarkeit. Mit seiner verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung ist er auch für die weiteren Teile des Nahbereiches per ÖPNV, PKW und Fahrrad sehr gut zu erreichen. Mit seinen Angebotsformen deckt er wesentliche Bestandteile der Nahversorgung ab und entspricht damit auch der Zweckbestimmung des zentralen Versorgungsbereiches und ist auch der Art nach geeignet, die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs wahrzunehmen

Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, handelt es sich nicht um den Standort eines einzelnen Nahversorgungsbetriebes. Zusätzlich zum Lebensmittel-Vollsortimenter wird auch der kleinteilige Betriebstyp (Laden) als den Lebensmittelmarkt ergänzende und der Zweckbestimmung des zentralen Versorgungsbereiches entsprechende Angebotsform vorgesehen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 wird daher die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes für die Betriebstypen „Großflächiger Einzelhandel“ und „Laden“ bestimmt.

Zwar sollen am Planstandort nur zwei Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel-Vollsortimenter und Laden) angesiedelt werden, jedoch kann auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von (ausschließlich) Einzelhandelsbetrieben einen zentralen Versorgungsbereich bilden (BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4C 2.08). Entscheidend ist letztlich, dass dieser Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat, was für den Standort an der Berliner Chaussee/Schalacher Straße wie vorstehend erläutert zweifelsfrei zu bejahen ist.

Auch ist es mit Blick auf die städtebauliche Entwicklung des Innenstadtzentrums wünschenswert, dass es am Planstandort zu keiner über die Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters (und eines ergänzenden Ladens) hinausgehenden Etablierung zentrentypischer Nutzungen (Gastronomie, Dienstleistungen) kommt. Dies sollte auch weiterhin dem Innenstadtzentrum vorbehalten bleiben, um dessen Versorgungsfunktion als multifunktionales Dienstleistungszentrum nicht zu gefährden und nach Möglichkeit zu stärken. Hierüber ist auch gewährleistet, dass das zu entwickelnde Nahversorgungszentrum an der Berliner Chaussee/Schalacher Straße zwar in der Grundfunktionalen Versorgung in eine städtebaulich und versorgungsstrukturell notwendige Ergänzung zum Innenstadtzentrum tritt, dieses aber nicht ersetzt.

Der Landkreis und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg als zuständige Fachträger sehen mit ihren Stellungnahmen folglich auch keine Bedenken hinsichtlich der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches.

Zur redaktionellen Klarstellung werden die vorstehenden Ausführungen in die Planungsrechtliche Stellungnahme 2022 übernommen – sofern nicht bereits erfolgt

- **Verträglichkeitsgutachten: Flächenproduktivität Lebensmittelmarkt zu gering (IHK).** Dem wird nicht gefolgt.

Für den Prognosewert der Flächenproduktivität wird mit dem Verträglichkeitsgutachten zunächst das örtliche Kaufkraftniveau berücksichtigt. Treuenbrietzen verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 91,2 (vgl. MB Research 2022), die sich damit etwa 10 % unterhalb des Bundesschnitts bewegt. Dies wirkt sich dämpfend auf die erzielbaren Einzelhandelsumsätze aus. Die von dem Stellungnahmegeber angeführte durchschnittliche Flächenproduktivität der Firma Edeka gemäß Statista 2022 bezieht sich auf das gesamte Bundesgebiet, sodass in diese Auswertung auch die überdurchschnittlich hohen Flächenleistungen der Märkte in den besonders kaufkraftstarken Bundesländern wie Bayern und Baden-Württemberg einfließen.

Bezüglich der durchschnittlichen Flächenleistung der Fa. Edeka ist weiterhin anzumerken, dass der vom Stellungnahmegeber für das Jahr 2020 angeführte Wert (4.870 €/qm VK) durch die Einflüsse bzw. Folgeeffekte der Corona-Pandemie erheblich verzerrt ist. Infolge umfangreicher Schließungen von Gastronomiebetrieben, Kantinen und Mensen („Lockdowns“ im Frühjahr 2020 sowie Winter 2020/21) stellte der klassische Lebensmitteleinzelhandel über einen längeren Zeitraum zwangsläufig die einzige verlässliche Bezugsquelle für Lebensmittel dar. Da zudem viele kostenintensive Freizeitaktivitäten wie z.B. Reisen, Freizeitparkbesuche usw. coronabedingt nicht ausgeübt werden konnten, hatten viele Haushalte plötzlich mehr ungebundenes Kapital zur Verfügung. Hierdurch verstärkte sich (zumindest vorübergehend) auch der Trend hin zu einer stärkeren Bereitschaft der Verbraucher mehr Geld für Lebensmittel auszugeben. Damit einhergehend konnten die großen Lebensmittelhandelsketten

(und v.a. die hochwertigeren Angebotsformate wie Edeka und Rewe) hohe Umsatzzuwächse verzeichnen, weshalb der Lebensmitteleinzelhandel als ein „Gewinner“ der Corona-Pandemie bezeichnet werden kann.

Im Zuge einer weitgehenden Normalisierung des öffentlichen Lebens ist für die kommenden Jahre von einer Rückkehr auf das Vorcorona-Niveau auszugehen, weshalb die durch die Folgen der Pandemie überhöhten Flächenleistungen künftig wieder absinken werden. Dass es sich bei dem für das Jahr 2020 angegebenen Wert ebenso um einen pandemiebedingten Ausreißer „nach oben“ handelt wie bei dem mittlerweile für das Jahr 2021 veröffentlichten Wert, zeigt sich auch daran, dass sich die Flächenleistungen der Fa. Edeka vor der Corona-Pandemie über viele Jahre auf einem stabilen Niveau (bei rd. 4.400 € je qm Verkaufsfläche) bewegten.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich die für den Edeka-Markt in Treuenbrietzen geplante Verkaufsfläche von etwas mehr als 2.000 qm sehr deutlich über der durchschnittlichen Verkaufsflächengröße der insgesamt 120 Edeka-Märkte im Land Brandenburg bewegen wird. Berechnungen auf der Grundlage von Dr. Lademann & Partner vorliegenden Daten des Marktforschungsinstituts Nielsen - Trade Dimensions zufolge lag diese im Juni 2022 bei rd. 1.300 qm Verkaufsfläche. Da eine größere Gesamtfläche auch dazu dient, den gestiegenen Anforderungen der Kunden Rechnung zu tragen und die internen Betriebsabläufe zu optimieren, wirken sich größere zur Verfügung stehende Verkaufsflächen i.d.R. sowohl auf die Regalanordnung im Verkaufsraum (verbesserte Übersichtlichkeit und Warenpräsentation) als auch auf die Gangbreite (Generationenfreundlichkeit, Erhöhung der Regaltiefen) aus. Bei größeren Verkaufsflächenformaten fällt der Anteil der umsatzneutralen Verkehrsflächen (Gänge) an der Gesamtverkaufsfläche daher größer aus als bei kleineren Märkten. Der Umsatz eines Lebensmittelmarkts steigt i.d.R. also nicht proportional zu seiner Verkaufsfläche an, weshalb auf größeren Verkaufsflächen regelmäßig geringere Flächenleistungen erzielt werden. Dies lässt den Schluss zu, dass die Flächenleistung des in Treuenbrietzen angeführten Edeka-Markts deutlich unterdurchschnittlich ausfallen wird.

Bei dem am Planstandort anzusiedelnden Edeka-Markt wird es sich zwar um den einzigen Vollsortimenter im Stadtgebiet von Treuenbrietzen handeln, jedoch befinden sich im Umland zahlreiche weitere Vollsortimenter (z.B. Edeka in Jüterbog und Beelitz, Rewe in Beelitz), die eine intensive Wettbewerbssituation im Raum induzieren und die räumliche Ausstrahlungskraft des Edeka-Markts in Treuenbrietzen wesentlich begrenzen. Entsprechend gehen die Gutachter davon aus, dass der Edeka-Markt ein Einzugsgebiet mit einem Kundenpotenzial von etwa 8.700 Personen ansprechen kann. Da Verbrauchermärkte mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 2.000 qm üblicherweise Einzugsgebiete mit 10.000 bis 15.000 Einwohnern ansprechen, wird das Einzugsgebiet des Edeka-Markts in Treuenbrietzen wettbewerbsbedingt also

verhältnismäßig klein ausfallen. Auch dies lässt eine unterdurchschnittliche Flächenproduktivität erwarten.

Bei der Umsatzprognose spielt die Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet eine bedeutende Rolle. Wie im Verträglichkeitsgutachten auf Seite 34 dargestellt, gehen die Gutachter davon aus, dass der Edeka-Markt einen Marktanteil im periodischen Bedarf innerhalb seines Einzugsgebiets von rd. 25 % erreichen kann. In der Kernstadt von Treuenbrietzen (also im Kerneinzugsgebiet des Vorhabens) kann angesichts der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort sogar ein Marktanteil von rd. 33 % erreicht werden. Dieser entspricht in etwa jenem Anteil am Gesamtumsatz des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland, der nach Zahlen der Marktforschungsinstitute GfK und IRI im Jahr 2022 von Lebensmittelvollsortimentern generiert werden konnte. Von einem noch höheren Marktanteil im Kerneinzugsgebiet des Vorhabens bzw. im gesamten Einzugsgebiet des Vorhabens kann nach Einschätzung der Gutachter aus den folgenden Gründen nicht ausgegangen werden:

- Rd. 42 % des Gesamtumsatzes im Lebensmitteleinzelhandel werden aktuell von Lebensmitteldiscountern erwirtschaftet. Das Discountsegment wird in Treuenbrietzen derzeit von drei Anbietern repräsentiert und ist somit gut abgedeckt. Die unterdurchschnittlichen Kaufkraftverhältnisse deuten zudem darauf hin, dass die Verbraucher aus Treuenbrietzen (bzw. dem Einzugsgebiet) tendenziell verstärkt auf preisorientierte Angebotsformate zurückgreifen. Ein wesentlicher Teil des Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet (etwa die Hälfte) wird also (auch weiterhin) von discountorientierten Anbietern gebunden werden.
- Größere Anteile am Gesamtumsatz im Lebensmitteleinzelhandel entfallen zudem auf SB-Warenhäuser (rd. 15 %) sowie Drogeriefachmärkte (rd. 7 %). Beide Betriebsformen sind innerhalb des Einzugsgebiets nicht ansässig und werden auch nach der Vorhabenrealisierung nicht im Einzugsgebiet ansässig sein, weshalb auch weiterhin von nicht unbedeutenden Kaufkraftabflüssen an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets (z.B. Drogeriemärkte in Jüterbog oder künftig Beelitz, Marktkauf SB-Warenhaus in Luckenwalde) auszugehen ist.
- Von Nachfrageabflüssen ist auch deshalb auszugehen, weil der Kaufland-Verbrauchermarkt in Linthe (aktuell: Kaufland) für die Treuenbrietzener Bevölkerung v.a. hinsichtlich des großvolumigen Versorgungseinkaufs auch künftig, wenn auch in geringerem Maße als derzeit noch, eine relevante Einkaufsalternative darstellen wird. Bei dem Kaufland-Markt handelt sich um einen „eingefahrenen“ Versorgungsstandort, wobei Kaufland als eine Art „Großflächen-Discount“ sowohl preisorientiert agiert als auch eine breite Angebotspalette offeriert. Insofern werden die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet den Kaufland-Markt in Linthe auch künftig noch regelmäßig oder zumindest gelegentlich aufsuchen.

Das im Einzugsgebiet vorhandene nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial wird also auch künftig nicht in vollem Umfang von den Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Einzugsgebiets gebunden werden können.

- Diesbezüglich ist ergänzend noch auf den deutlich negativen Pendlersaldo der Stadt Treuenbrietzen (- 655 Personen im Jahr 2021) zu verweisen. Vor dem Hintergrund häufiger Kopplungsbeziehungen zwischen Arbeits- und Versorgungsweg – insbesondere im Segment des periodischen bzw. kurzfristigen Bedarfs – werden Nachfrageabflüsse hierdurch begünstigt.
- Letztlich kann ein (wenn auch überschaubarer) Teil des örtlichen Nachfragepotenzials im periodischen Bedarf auch von Spezialanbietern nahversorgungsrelevanter Sortimente gebunden werden. Hierzu zählen u.a. Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Fleischer) sowie Getränkemärkte und Tankstellenshops. Derartige Anbieter (z.B. Getränke Hoffmann, Backshops im Innenstadtzentrum) sind in Treuenbrietzen zahlreich vorhanden.

Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen lässt sich festhalten, dass es nicht realistisch erscheint, dass der am Vorhabenstandort anzusiedelnde Edeka-Verbrauchermarkt eine Flächenproduktivität von mehr als 3.600 € je qm Verkaufsfläche bzw. einen Umsatz von mehr als 7,5 Mio. € erzielen kann. Diese Annahme entspricht somit einem realitätsnahen worst-case-Ansatz. Da die Prognosen im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens auf genau einem solchen Ansatz beruhen sollten, ist es obsolet, eine Prüfung verschiedener Umsatzvarianten durchzuführen. Die für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen absatzwirtschaftlich ermittelten Umsatzumverteilungsquoten bilden entsprechend ebenfalls bereits einen worst-case ab und werden damit keinesfalls höher ausfallen als im Gutachten ermittelt.

Eine Anpassung des Verträglichkeitsgutachtens ist daher nicht erforderlich.

- Verträglichkeitsgutachten: Umverteilungen für Innenstadtzentrum sind kritisch (IHK). Dem wird nicht gefolgt.

Es ist richtig, dass die für das Innenstadtzentrum von Treuenbrietzen ermittelte Umsatzumverteilungsquote nur leicht unterhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts verbleibt. Wie im Verträglichkeitsgutachten bereits ausgeführt, befinden sich innerhalb des Treuenbrietzenener Innenstadtzentrums aber ausschließlich kleinflächige und spezialisierte Anbieter, die nicht in einen unmittelbaren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten werden. Die für das Innenstadtzentrum absatzwirtschaftlich ermittelte Umsatzumverteilungsquote ist vor diesem Hintergrund zu relativieren. Auf die künftige Umsatzentwicklung der im Innenstadtzentrum von Treuenbrietzen ansässigen Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente (z.B. Apotheke, Bäckerei) hat das Vorhaben nur einen sehr geringen Einfluss, was auch daran erkennbar wird, dass sich der im Gutachten ermittelte absolute Umsatzrückgang nur knapp oberhalb der

rechnerischen Nachweisbarkeitsschwelle und damit eher im Bereich üblicher konjunkturell bedingter Schwankungen bewegt.

Insofern können vorhabeninduzierte Marktaustritte für das Treuenbrietzener Innenstadtzentrum ausgeschlossen werden, womit das Vorhaben nicht zu einer weiteren Erhöhung der Ladenleerstandsquote im Innenstadtzentrum führen wird. Eine vorhabeninduzierte Beeinträchtigung des Treuenbrietzener Innenstadtzentrums ist insofern ausgeschlossen.

Eine Anpassung des Verträglichkeitsgutachtens ist daher nicht erforderlich.

- **Verträglichkeitsgutachten: Strukturwandel berücksichtigen (IHK).** Dies wird bereits berücksichtigt.

Der vom Stellungnahmegeber angesprochene Strukturwandel in der Einzelhandelslandschaft betrifft in erster Linie den Einzelhandel mit aperiodischen Bedarfsgütern und ist insbesondere auf den Vormarsch des Online-Handels, der durch die Einflüsse der Corona-Pandemie (u.a. Geschäftsschließungen) zuletzt noch befördert wurde, zurückzuführen. Als besonders onlineaffin stellen sich dabei die Innenstadtlokalitäten Bekleidung und Schuhe sowie Elektrowaren dar. In diesen Segmenten erreicht der Online-Handel bereits heute Marktanteile von bis zu 40 %. Die Nachfrageverschiebungen in den Online-Handel bringen v.a. weniger leistungsfähige und gegenüber Umsatzrückgängen sensibler reagierende Fachgeschäfte an den Rand ihrer Tragfähigkeitsgrenze, woraus in den letzten Jahren vermehrte Marktaustritte resultierten. Die vom Stellungnahmegeber aufgezeigten Abschmelzungsprozesse zwischen 2016 und 2021 werden sich mutmaßlich v.a. im aperiodischen Bedarfsbereich vollzogen haben.

Für das Food-Segment ist hingegen festzuhalten, dass es gegenüber dem Online-Handel weitgehend resistent ist. Nach Angaben des HDE belief sich der Marktanteil des Online-Handels am Umsatz mit Lebensmitteln in Deutschland im Jahr 2021 auf gerade einmal 2,7 %. Die Umsätze im periodischen Bedarfsbereich, die auch bezogen auf den stationären Einzelhandel zuletzt weiter angestiegen sind, werden auch weiterhin ganz überwiegend im stationären Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel generiert, weshalb flächendeckende Marktaustritte in jüngerer Vergangenheit nicht beobachtet werden konnten. Es ist derzeit zudem nicht zu erkennen, dass der Online-Handel im Food-Segment in naher Zukunft wesentlich an Gewicht gewinnen wird. Insofern ist das Food-Segment allgemein als weitgehend krisenresistent zu bewerten. Die (temporären) Einflüsse der Corona-Pandemie haben auf die Ergebnisse der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung ebenso kaum einen Einfluss wie die derzeit ohnehin noch nicht absehbaren Folgen der aktuellen Wirtschaftskrise.

Eine Anpassung des Verträglichkeitsgutachtens ist daher nicht erforderlich.

- **Flächenneuentwicklungen: Kritisch prüfen (Handelsverband).** Dem wird bereits gefolgt.

Die für den vom Stellungnahmegeber vorgebrachten Belang zuständigen Fachbehörden stimmen der Standortentwicklung zu (siehe vorstehende und nachfolgende Stellungnahmen; z.B. Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung Nr. 8 / Untere Naturschutzbehörde Nr. 3.4 etc.). Insoweit ist kein Konflikt zur Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie zu erkennen.

Ungeachtet dessen wird mit der Begründung zum Bebauungsplan und der Planungsrechtlichen Stellungnahmen 2022 bereits ausführlich erläutert, dass die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Innenstadtzentrum nicht realisierbar ist. Auf den mit dem Einzelhandelskonzept 2019 für eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorgeschlagenen Potenzialflächen lässt sich nach eingehender Prüfung ein Lebensmittel-Vollsortimenter nicht realisieren. Dieser ist wiederum für die Zielstellung, die Versorgungsfunktion als Grundfunktionaler Schwerpunkt zu erfüllen, dringend erforderlich. Um zunächst den raumordnerischen Versorgungsauftrag als Grundfunktionaler Schwerpunkt (Regionalplanung Havelland-Fläming) und der für Treuenbrietzen dringend erforderlichen Erweiterung der Angebotsvielfalt nachkommen zu können, wurde zunächst im weiteren Stadtgebiet ein geeigneter Standort sondiert und identifiziert und mit dem zentralen Versorgungsbereich „Berliner Chaussee / Schlalacher Straße“ festgelegt.

Nach erneuter Prüfung der vom Stellungnahmegeber gegebenen Hinweise kommt weiterhin kein Standort im Innenstadtzentrum für die Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters infrage. Neue Anhaltspunkte für abweichende Planungsziele für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sind ebenfalls nicht zu erkennen. An den Darstellungen und Planungszielen der 14. Änderung wird daher festgehalten.

- Die weiteren Hinweise und Anregungen waren bereits berücksichtigt oder wurden zur Kenntnis genommen.

Ergebnis der Abwägung

Entsprechend § 1 (7) BauGB erfolgte eine Abwägung der Hinweise und Anregungen mit Blick auf die privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander. Im Ergebnis ergeben sich folgende Änderungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 2002-03:

- Redaktionelle Änderungen der Begründung (Hinweis zu Verboten gemäß Wasserhaushaltsgesetz für Gewässerrandstreifen, Hinweise für Baugenehmigungsverfahren, Ergebnisse der aktualisierten Gutachten)
- Planungsrechtliche Stellungnahme: Ergänzungen bezogen auf die rechtliche Einordnung des zentralen Versorgungsbereiches.
- Umweltbericht/Artenschutzfachbeitrag: Ergänzungen bezogen auf den Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark, auf den besonderen Artenschutz (Brutvögel der angrenzenden Vegetationsstrukturen, Maßnahme „Einrichtung einer

Umweltbaubegleitung“), Umstellung der Berechnungen zum Kompensationsbedarf, Ersatzmaßnahmenplatzierung im Flächenpool der Flächenagentur Brandenburg, Absicherung der Ersatzmaßnahmen außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches durch städtebaulichen Vertrag.

Die weiteren eingegangenen Hinweise und Anregungen waren bereits berücksichtigt oder wurden zur Kenntnis genommen und im Begründungstext, soweit erforderlich, klarstellend redaktionell ergänzt.

18.3 Auslegung

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Treuenbrietzen wurde in ihrer Sitzung am 12.12.2022 der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Treuenbrietzen gebilligt sowie dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Absatz 2 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 66/06/22).

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Treuenbrietzen am 25.02.2023 über die öffentliche Auslegung vom 04.03.2023 bis 02.04.2023 und die Möglichkeit der Einsichtnahme des Entwurfs der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bebauungsplan Nr.2020-03 (Stand 07.10.2022) sowie zugehöriger Unterlagen in der Stadtverwaltung Treuenbrietzen unterrichtet. Über den Inhalt des Entwurfes und zugehöriger Unterlagen wurde auf Verlangen während der Auslegungsfrist Auskunft erteilt. Eine Einsichtnahme der vollständigen Unterlagen war gemäß § 4a Abs. 1 BauGB auch online auf den Internetseiten der Stadt Treuenbrietzen möglich. Auf die vorliegenden Arten der umweltbezogenen Informationen wurde hingewiesen.

Es gingen zwei Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen gaben Anregungen zu:

- Nachbargrundstück: Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen erforderlich. Dem wird gefolgt.

Mit der Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung werden zur Darstellung des Worst-Case-Falles vorsorglich erhöhte Emissionsansätze für den planinduzierten Verkehr berücksichtigt (gem. Bayerischer Parkplatzlärmstudie; mit mehr als doppeltem PKW-Aufkommen gegenüber der Verkehrstechnischen Untersuchung) sowie erhöhte Emissionsansätze für die Vorbelastung im Umfeld angesetzt. Im Ergebnis

werden mit der überarbeiteten Schalltechnischen Untersuchung (Juni 2023) als Ergänzung zu den bereits mit dem Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zusätzlich folgende Maßnahmen empfohlen:

- Schallschutzwand entlang der Zufahrt unmittelbar an der nördlichen Bordsteinkante über ca. 25 m Länge und 2 m Höhe ab Einfahrt Schlalacher Straße.
- Ausschluss der nächtlichen Nutzung des Parkplatzes.

Mit diesen zusätzlichen Maßnahmen werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl für tagsüber als auch für nachts eingehalten und damit die Anforderung des Schallschutzes vollständig erfüllt. Der Forderung des Stellungnahmegebers wird damit entsprochen.

- Schlalacher Straße: Geschwindigkeitsüberschreitungen gefährden Fußgänger und Radfahrer. Dem wird nicht gefolgt.

Mit der Verkehrstechnischen Untersuchung wurde eine Aufkommensermittlung im Zuge der Realisierung des Planvorhabens durchgeführt (Anlagen 5 und 6). Nach dieser ist von einem geringen Anstieg der Anzahl an Fuß- und Radwegen pro Tag auszugehen. Konkret wurden 81 Radfahrende sowie 194 zu Fuß Gehende pro Tag durch die geplanten Nutzungen ermittelt. Die Ermittlung des Modal Split-Anteils erfolgte dabei in Anlehnung an den Tabellenbericht zum Forschungsprojekt „Mobilität in Städten – SrV 2018“ sowie anhand eigener Annahmen basierend auf vergleichbaren Projekten. Bei einer Annahme von 10% des Gesamtverkehrsaufkommens in den Spitzenstunden, d.h. am Vormittag (10:00-11:00 bzw. 11:00-12:00 Uhr) und am Nachmittag (18:00-19:00 Uhr) (siehe Seite 19), ergibt sich ein Verkehrsaufkommen für das Planvorhaben von maximal 16 Radfahrenden sowie maximal 39 zu Fuß Gehenden. Vereinfacht dargestellt, ist mit dem Planvorhaben in der Spitzenstunde (höchstens) alle 4 Minuten ein Radfahrer sowie alle 1,5 Minuten ein zu Fuß Gehender zu erwarten. Diese Radfahrten sowie Fußwege verteilen sich dabei sowohl auf die Anbindung südlich des Plangebiets an die Berliner Chaussee als auch auf die Anbindung im Nordosten an die L851 (Schlalacher Straße). Aufgrund der Lage der südlichen Anbindung (gemeinsamer Geh-/Radweg) an die vorhandenen Verkehrsanlagen der Berliner Chaussee sowie ihrer Nähe zum Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Fuß- und Radverkehrs direkt über die Berliner Chaussee das Plangebiet ansteuern wird. Außerhalb der Spitzenstunden, d.h. in den verbleibenden 21 Stunden des Tages, sind jedoch deutlich geringere Frequenzen zu erwarten.

Im Laufe des Planungsprozesses wurde die Schlalacher Straße saniert. Dabei wird der Fuß- und Radverkehr weiterhin gemeinsam mit dem KFZ-Verkehr auf der Fahrbahn geführt (Mischungsprinzip) bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ist die Führung des Fuß- und Radverkehrs im Mischungsprinzip bei Verkehrsstärken unter 400

Kfz/h und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h oder weniger zulässig.

Mit der Verkehrstechnischen Untersuchung wurde für den Analyse-Planfall in der Spitzenstunde am Vormittag ein Verkehrsaufkommen von 174 Kfz-Fahrten pro Stunde sowie in der Spitzenstunde am Nachmittag von 278 Kfz-Fahrten pro Stunde ermittelt. Demnach ist ein Verkehrsaufkommen unter 400 Kfz/h in der Spitzenstunde zu erwarten, sodass die bestehende Verkehrsführung auf der Schlalacher Straße im bestehenden Mischungsprinzip sowohl für den Fuß- als auch für den Radverkehr weiterhin zulässig ist.

Ergänzend dazu ist laut dem ausgelegten Planungskonzept (Noack, 20.02.2023/14.07.2023) im Süden des Plangebietes ein separater Geh-/Radweg mit Anbindung an die bereits vorhandenen Verkehrsanlagen der Berliner Chaussee für den Fußverkehr aus Richtung Süden und Nordosten sowie für den Radverkehr aus Richtung Süden, Osten und Nordosten vorgesehen.

Der Hinweis des Stellungnahmegebers zum häufigen Überschreiten der zulässigen Höchstgeschwindigkeit in der Schlalacher Straße wird losgelöst vom Bebauungsverfahren an die zuständigen Kontrollbehörden weitergeleitet.

Unabhängig davon ist eine rechtswidrig eintretende gefährliche Verkehrssituation als Folge einer rechtlich unzulässigen Handlung (Geschwindigkeitsüberschreitung) grundsätzlich nicht geeignet, die Unzulässigkeit einer Planung zu begründen oder die Grundlage für die weitere Planung zu bilden. Der Planung ist vielmehr die Einhaltung der rechtlichen Vorschriften (hier: zulässige Höchstgeschwindigkeit; im Verbund mit Kontrollen) zugrunde zu legen. Eine bereits bestehende gefährliche Verkehrssituation für zu Fuß Gehende und Radfahrende als Folge der rechtswidrigen Überschreitung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit ist für die weitere Planung unbeachtlich.

- Schlalacher Straße: Totel-Winkel-Situation für LKW gefährden Fußgänger und Radfahrer. Dem wird nicht gefolgt.

Zu Einfahrt Schlalacher Straße: Die Wahrscheinlichkeit eines Konflikts zwischen dem Wirtschaftsverkehr sowie dem Geh- und Radverkehr ist unter Berücksichtigung der ebenfalls geringen Anzahl an zu Fuß Gehenden und Radfahrenden auf dem betrachteten Streckenabschnitt (siehe Punkt H3) aus gutachterlicher Sicht als sehr gering einzuschätzen. Radfahrende aus Richtung Schlalach werden durch den abbiegenden Wirtschaftsverkehr in das Planvorhaben beim Abbiegevorgang direkt gesehen. Eine Tote-Winkel-Situation ergibt sich hierdurch nicht. Für die Zu-/Abfahrt der Schlalacher Straße in/vom Planvorhaben werden zudem Sichtdreiecke vorgesehen, die von Sichthindernissen freizuhalten sind. Diese werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch eine Rücknahme der privaten und öffentlichen Grünflächen berücksichtigt. Dies verbessert zugleich für den linkseinbiegenden Wirtschaftsverkehr die Sichtverhältnisse auf den die Zu-/Abfahrt etwaig kreuzenden geringen Fuß-

/Radverkehrs. Diese Festsetzungen waren bereits in dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf enthalten. Weitere Ausführungen siehe Kapitel 12.3.

Zu von der Berliner Chaussee links einbiegender Wirtschaftsverkehr: Für den auf der Berliner Chaussee von Norden kommenden Rad-/Fußverkehr besteht die vom Stellungnahmegeber Tote-Winkel-Situation nicht, da dieser Rad-/Fußverkehr von dem links einbiegenden Wirtschaftsverkehr direkt eingesehen werden kann. Für den von Süden (aus der Innenstadt) kommenden Rad-/Fußverkehr besteht ebenfalls die vom Stellungnahmegeber befürchtete Tote-Winkel-Situation nicht, da der gemeinsame Geh-/Radweg der Berliner Chaussee auf der Planvorhabenseite für den Wirtschaftsverkehr von seiner Linksabbiegespur in der Berliner Chaussee aus sehr gut und weiträumig einzusehen ist. Zudem verkehrt im Bestand die Buslinie 545 (vgl. Verkehrstechnische Untersuchung, Seite. 8), für welche ebenfalls die Gefahr der Toten-Winkel-Situation bestehen müsste. Jedoch stellt der Knotenpunkt Berliner Chaussee / Schlalacher Straße gemäß Unfallatlas des Landes Brandenburg für das Jahr 2021 keinen Unfallschwerpunkt dar. Im Untersuchungsjahr wurde am betrachteten Knotenpunkt lediglich ein Unfall mit Leichtverletzten verzeichnet, wobei dieser im Kfz-Verkehr ohne Beteiligung eines Radfahrenden aufgezeichnet wurde. Im Hinblick auf die eher geringe Zunahme des Wirtschafts- sowie Rad- und Fußverkehrs im Zuge der Entwicklung des Plangebiets kann gutachterlich davon ausgegangen werden, dass es auch mit dem Planvorhaben nicht zu einer Erhöhung der Unfallhäufigkeit am Knotenpunkt kommen wird. Die aktuelle Frequentierung der Berliner Chaussee ist zudem als sehr gering einzustufen. Mit dem Planvorhaben wird der aus Süden (aus der Innenstadt) kommende Rad-/Fußverkehr bereits mit dem entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Planvorhabens vorgesehenen gemeinsamen Geh-/Radweg vor dem Knotenpunkt Berliner Chaussee / Schlalacher Straße abfließen. Der mögliche Begegnungsfall am Knotenpunkt Berliner Chaussee / Schlalacher Straße wird daher auch mit Realisierung des Planvorhabens auf einem sehr geringen Niveau verbleiben. Mit 4 Sattelzügen bzw. Tarnsportern pro Tag wird der mögliche Begegnungsfall am Knotenpunkt Berliner Chaussee / Schlalacher Straße zudem nur sehr selten auftreten.

Zu von der Berliner Chaussee rechts einbiegender Wirtschaftsverkehr: Für den von der Berliner Chaussee von Süden (aus der Innenstadt) kommenden Rad-/Fußverkehr besteht die vom Stellungnahmegeber Tote-Winkel-Situation nicht, da dieser Rad-/Fußverkehr von dem rechts einbiegenden Wirtschaftsverkehr direkt eingesehen werden kann. Für den von Norden kommenden Rad-/Fußverkehr sind im Knotenpunktbereich keine Bäume sowie keine Parkmöglichkeiten vorhanden. Ein freies Sichtfeld ist dabei bereits beim Vorbeifahren auf der Berliner Chaussee gegeben. Dennoch handelt es sich bei dieser Verkehrssituation um ein kritische Fahrbeziehung, weshalb bereits im Bestand die Furt des Radverkehrs über die Schlalacher

Straße in der Fahrbahnmarkierung verdeutlicht wurde. Da anhand des Unfallatlasses diese Verkehrssituation jedoch bereits im Bestand keine Unfallhäufungsstelle darstellt, ist gutachterlich auch künftig davon auszugehen, dass durch die ermittelten zusätzlichen 8 Fahrten pro Tag des Wirtschaftsverkehrs ebenfalls kein erhebliches Risiko für den Rad- und Fußverkehr durch das Planvorhaben zu erwarten ist.

- Verkehrstechnische Untersuchung: Räumliche Verteilung des zusätzlichen Verkehrs zu beanstanden & gesteigerte Gefahr für den Begegnungsverkehr im Kreuzungspunkt 1 (Berliner Chaussee/Schalacher Straße). Dem wird nicht gefolgt.

Mit der verkehrstechnischen Untersuchung wird angenommen, dass der Großteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens das Plangebiet Richtung Süden verlassen und über den Knotenpunkt Berliner Chaussee / Schalacher Straße abfließen wird. An diesem Knotenpunkt erfolgt die Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens zu etwa gleichen Teilen Richtung Norden bzw. Süden. Für den Knotenpunkt wird im Rahmen einer Leistungsfähigkeitsuntersuchung für den Bestand sowie für den Planfall die Qualität des Verkehrsablaufs am Knotenpunkt bestimmt. Die Ergebnisse zeigen, dass sowohl im Bestand als auch im Planfall (Bestand zuzüglich des zusätzlichen Verkehrsaufkommens) die Leistungsfähigkeit an der geplanten Zufahrt sowie am Knotenpunkt Berliner Chaussee / Schalacher Straße für alle Zufahrten nachgewiesen werden konnte. Die Qualität des Verkehrsablaufs gemäß dem Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) beträgt für alle Zufahrten im Planfall in den Spitzenstunden ausnahmslos die Qualitätsstufe A gemäß dem Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS), was einem freien Verkehrsfluss entspricht (vgl. Seite 28). Eine gesteigerte Gefahr für den Begegnungsverkehr am Knotenpunkt Berliner Chaussee / Schalacher Straße (KP 1) kann aus diesem Grund gutachterlich ausgeschlossen werden.

- Zufahrt Planvorhaben: Berliner Chaussee zu bevorzugen. Dem wird nicht gefolgt.

Die vom Stellungnahmegeber favorisierte Zu-/Abfahrt in der Berliner Chaussee wurde im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung erneut gutachterlich geprüft. Zusammenfassend lässt sich auf Grundlage der oben genannten Punkte feststellen, dass eine Realisierung der Zufahrt zum Plangebiet an der Schalacher Straße aus verkehrstechnischer sowie verkehrssicherheitstechnischer Sicht zu bevorzugen ist. Der gegebene Querschnitt sowie Streckencharakter entlang der Berliner Chaussee sowie die Nähe zum Knotenpunktbereich Berliner Chaussee / Schalacher Straße würden bei einer Plangebietszufahrt an der Berliner Chaussee ein Sicherheitsrisiko für alle Verkehrsteilnehmende darstellen. Zudem ist davon auszugehen, dass sich eine Plangebietszufahrt an der Berliner Chaussee durch einen eventuell auftretenden Rückstau aufgrund vorbeifahrenden bzw. vorbeigehenden Fuß-/Radverkehrs negativ auf die Qualität des Verkehrsflusses am Knotenpunkt Berliner Chaussee / Schalacher Straße auswirken würde. Weitere Ausführungen siehe Kapitel 3.6.

Die vom Stellungnahmegeber vermutete Vergleichbarkeit mit der bestehenden Zufahrt zum Netto-Markt ist aufgrund der unterschiedlichen Charakteristik der beiden Streckenabschnitte nicht gegeben.

In der Zusammenschau aller vorstehenden Ausführungen wird nach erneuter Abwägung weiterhin von einer Zufahrt in der Berliner Chaussee Abstand genommen.

- BPlan Verfahren: Städtebaulicher Vertrag ist nicht als umweltbezogene Information aufgeführt. Wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis betrifft das parallel durchgeführte Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 2020-03 und wird in dessen Abwägungsprozess berücksichtigt.

Die vom Stellungnahmegeber benannten umweltrelevanten Aspekte sind Gegenstand eines noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrages, der jedoch noch nicht vorliegt, folglich auch nicht ausgelegt werden konnte. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf in Kapitel 28 „Städtebaulicher Vertrag“ ebenfalls bereits erläutert und offengelegt. Der rechtskräftige Abschluss des Städtebaulichen Vertrages hat gemäß Baugesetzbuch vor Satzungsbeschluss zu erfolgen. Folglich sieht der Bundesgesetzgeber einen noch nicht abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag auch während der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB für vertretbar an. Dies entspricht auch der regelmäßigen Praxis und drängt sich auch auf, da sich aus der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB üblicherweise noch Hinweise ergeben (können), die in den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag einfließen müssen. Mit der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf in Kapitel 28 „Städtebaulicher Vertrag“ wird im Vorgriff auf den noch abzuschließenden Vertrag bereits erläutert und offengelegt, welche Maßnahmen durch diesen künftig zwischen der Stadt Treuenbrietzen und dem Vorhabenträger zu regeln sind. Hierbei werden die Maßnahmen im Einzelnen aufgeführt. Hierzu zählen auch die vom Stellungnahmegeber aufgeführten Maßnahmen. Der Öffentlichkeit wurde damit bekannt gemacht, welche Regelungen mit dem städtebaulichen Vertrag zu erwarten sind. Ergänzend wird in der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes in den einzelnen thematisch zugehörigen Kapiteln nochmals dargelegt, welche Maßnahmen der einzelnen Gutachten durch einen städtebaulichen Vertrag zu regeln sind. Dies erfolgte auch für die vom Stellungnahmegeber benannte externe Kompensation (z.B. Kapitel 18.5 Ersatzmaßnahmen, Kapitel 20 Städtebaulicher Vertrag etc.).

Nach erneuter Prüfung ergeben sich aus dem Hinweis des Stellungnahmegebers keine Anhaltspunkte für eine fehlerhafte Öffentlichkeitsbeteiligung.

- Verträglichkeitsgutachten: Es liegt kein Zentraler Versorgungsbereich vor. Dem wird nicht gefolgt.

Für die Einstufung einer Standortlage als zentraler Versorgungsbereich ist entscheidend, dass er nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der

Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat (BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4C 2.08). Dies ist hier der Fall.

Mit der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes wird dargelegt, dass dem zentralen Versorgungsbereich „Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee“ zwei zentrale Versorgungsfunktionen zukommen:

- Grundfunktionale Versorgung des gesamten Stadtgebietes Treuenbrietzens als großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter.
- Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich Nordost als strukturprägender Lebensmittelmarkt; ergänzend zur grundfunktionalen Versorgung

Grundfunktionale Versorgungsfunktion: In seiner grundfunktionalen Versorgungsfunktion übernimmt der Standort eine zentrale Funktion bezogen auf die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich, nämlich eine gesamtstädtische Versorgung für die Einwohner der gesamten Stadt Treuenbrietzens. Der zentrale Versorgungsbereich ist mit seiner Lage an der Berliner Chaussee als eine der Hauptverkehrsachsen der Stadt, mit seinen Haltestellen des ÖPNV in sehr guter fußläufiger Nahdistanz (ca. 400 m) (nicht wie vom Stellungnahmegeber angenommen, weit entfernt) und mit seinem Anschluss an das Radwegesystem der Berliner Chaussee auch auf Grund seiner verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung aus dem gesamten Stadtgebiet gut zu erreichen und damit der Lage nach geeignet, seine Funktion als zentraler Versorgungsbereich für die gesamtstädtische Grundversorgung wahrzunehmen. Mit seinen Angebotsformen deckt er wesentliche Bestandteile der Grundversorgung entsprechend der Zweckbestimmung des zentralen Versorgungsbereiches ab und ist damit auch der Art nach geeignet, die dem zentralen Versorgungsbereich zugedachte Funktion wahrzunehmen.

Im Ergebnis ist die vorgenommene Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches begründet.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark, die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg und die Regionale Planungsgemeinschaft als zuständige Fachträger sehen mit ihren Stellungnahmen folglich auch keine Bedenken hinsichtlich der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches.

Weitere Ausführungen hierzu siehe Kapitel 3.1 und 3.2.

Nahversorgungsfunktion: In seiner die Grundversorgungsfunktion ergänzenden Nahversorgungsfunktion übernimmt der Standort ebenfalls die geforderte zentrale Funktion bezogen auf die Versorgungsfunktion der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich, nämlich eine Versorgung für die Einwohner des Nahbereiches Nordost. Mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet deckt er seinen Nahbereich Nordost in weiten Teilen ab und entspricht damit der beabsichtigten wohnortnahen Versorgung bzw. fußläufigen Erreichbarkeit.

Mit seiner verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung ist er auch für die weiteren Teile des Nahbereiches Nordost per ÖPNV, PKW und Fahrrad sehr gut aus dem Nahbereich zu erreichen. Mit seinen Angebotsformen deckt er wesentliche Bestandteile der Nahversorgung ab und ist damit auch der Art nach geeignet, die dem zentralen Versorgungsbereich ergänzend zugeordnete Funktion als Nahversorgungsstandort wahrzunehmen.

Selbst bei dieser, allein auf die Nahversorgungsfunktion abstellenden Prüfung des Stellungnahmegebers, wäre die vorgenommene Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches begründet.

Weitere Ausführungen hierzu siehe Kapitel 3.1 und 3.2.

Ergänzenden Nutzungen: Für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches ist eine Kombination mit anderen Nutzungen, wie etwa diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote, nicht zwingend erforderlich (anders als von Stellungnahmegeber angenommen). Vielmehr bedarf es einer Nutzung, mit der sich die beabsichtigte zentrale Funktion des zentralen Versorgungsbereiches erreichen lässt. Auch eine Ansiedlung von (ausschließlich) Einzelhandelsbetrieben kann einen zentralen Versorgungsbereich bilden (BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4C 2.08). Dies wird auch in der vom Stellungnahmegeber zitierten Quelle mit „häufig ergänzt“ (und nicht zwingend erforderlich) ersichtlich. Für die Hierarchieebene eines außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ gelegenen Standortes kann zudem nicht derselbe Maßstab an den Funktions- bzw. Nutzungsumfang angelegt werden wie für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“.

Weitere Ausführungen hierzu siehe Kapitel 3.1 und 3.2.

Städtebauliche Integration: Ungeachtet dessen ist der zentrale Versorgungsbereich auch als städtebaulich integriert zu werten.

Die Siedlungsstruktur des Nahbereiches Nordost ist durch eine disperse Siedlungsstruktur gekennzeichnet, die durch einen Wechsel von locker bebauten Wohngebieten und größeren Frei- und Landwirtschaftsflächen geprägt wird, und dadurch zu einer weiträumigen Ausdehnung des Nahbereiches führt. Dadurch lassen sich unabhängig vom gewählten Standort nicht alle Wohngebiete des Nahbereiches mit dem für sie gängigen fußläufigen Radius von rund 700 m abdecken. Der zentrale Versorgungsbereich gewährleistet jedoch mit seiner zentralen Lage etwa mittig im Nahbereich eine sehr gute Erreichbarkeit aus allen Richtungen der dispersen Siedlungsstruktur in sehr guter fußläufiger Nahdistanz (ca. 400 m) und ist zudem durch seine sehr gute verkehrliche Anbindung per ÖPNV und per Rad auch für die nicht-motorisierten Bevölkerungsteile leicht erreichbar.

Mit seiner gesamtstädtischen Versorgungsfunktion (grundfunktionale Versorgung) käme es für die Lage des zentralen Versorgungsbereiches zwar nicht auf einen unmittelbaren Wohngebietsanschluss an, wie er für einen reinen

Nahversorgungsstandort erforderlich wäre, dennoch schließt er unmittelbar an den Siedlungsbereich mit Wohnnutzungen beidseitig der Schlalacher Straße mit anschließender Wohnnutzung der Berliner Chaussee an, so dass die vom Stellungnahmegeber geforderte siedlungsräumliche Integration bereits hierdurch gegeben ist.

Für die Einordnung der städtebaulichen Integration ist auch das für die Zukunft angestrebte Standortmodell der Stadt Treuenbrietzen zu berücksichtigen, das durch das EZK 2019 festgelegt wird. Diesem liegt für die „Grundversorgung“ eine mehrpolige räumliche Funktionsteilung zugrunde, bei dem die strukturprägenden, städtebaulich integrierten Lebensmittelmarkt-Standorte in funktionale Ergänzung zur grundfunktionalen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ treten. Diesen strukturprägenden, städtebaulich integrierten Lebensmittelmarkt-Standorten wird mit dem EZK 2019 angesichts derselben räumlichen Zielstellung für die Grundversorgung und Nahversorgung (möglichst flächendeckend, wohnortnah) zusätzlich zur Grundversorgungsfunktion auch eine ergänzende Nahversorgungsfunktion zugewiesen. Der geplante Standort entspricht diesem EZK-Ansatz sowohl hinsichtlich der mehrpoligen räumlichen Funktionsteilung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ als auch hinsichtlich der Kombination aus Grundversorgungsfunktion und ergänzenden Nahversorgungsfunktion.

Wie vorstehend beschrieben sehen der Landkreis Potsdam-Mittelmark, die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg und die Regionale Planungsgemeinschaft als zuständige Fachträger mit ihren Stellungnahmen auch keine Bedenken hinsichtlich der städtebaulichen Integration.

Weitere Ausführungen hierzu siehe Kapitel 3.1 und 3.2.

- **Verträglichkeitsgutachten: Differenzierung für periodischen Bedarf wünschenswert (Planvorhabenbeschreibung, Angebotsanalyse).** Dem wird nicht gefolgt.

Der Stellungnahmegeber regt eine gesonderte Darstellung für die Sortimente „Gesundheit und Körperpflege“ an. Dies umfasst die Sortimente der Drogeriewaren.

Im gesamten Einzugsgebiet des Vorhabens gibt es keinen strukturprägenden Anbieter von Drogeriewaren. Das Drogeriewarenangebot entfällt somit zum deutlich überwiegenden Teil auf die Lebensmittelmärkte, welche Drogeriewaren (wie auch der geplante Verbrauchermarkt) auf 5 bis maximal 10 % ihrer Gesamtverkaufsfläche und somit als untergeordnetes Randsortiment anbieten. Da sich die Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels von ihrer „Philosophie“ her als umfassende Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente verstehen, wird die Bereitstellung des Sortiments Drogerieartikel anbieterseitig eher unter dem Aspekt gesehen, den Kunden das gesamte Spektrum des nahversorgungsrelevanten Bedarfs – zu dem auch Drogeriewaren gehören – anzubieten. Mit anderen Worten: Der Bereitstellung dieses Sortimentsbereichs kommt in erheblichem Maße die Funktion und der Charakter eines ergänzenden Kundenbindungsinstruments zu. Umgekehrt suchen die Konsumenten

Lebensmittelmärkte i.d.R. ursächlich für den Einkauf von Nahrungs- und Genussmitteln auf, wohingegen Drogeriewaren eher ein „Mitnahmesortiment“ darstellen.

Dementsprechend übt das von dem geplanten Lebensmittelmarkt auf etwa 100 qm Verkaufsfläche vorgehaltene Randsortiment „Gesundheits- und Pflegeartikel“ letztlich keinen „eigenen“ signifikanten Einfluss auf die durch das Vorhaben ausgelösten Kaufkraftumlenkungseffekte im Untersuchungsraum aus. Maßgeblich hierfür ist das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, auf welches (wie vom Stellungnahmegeber angeführt) eindeutig der Verkaufsflächen- und Umsatzschwerpunkt des Vorhabens entfällt. Drogeriewaren haben einen deutlich untergeordneten Randsortimentscharakter und werden dementsprechend keine kritischen Auswirkungen auslösen, zumal es im Einzugsgebiet überhaupt keine Drogeriemärkte gibt, die hiervon unmittelbar betroffen wären. Drogeriewaren werden v.a. vom Lebensmitteleinzelhandel vorgehalten. Eine vom Stellungnahmegeber angeregte Aufspaltung des periodischen Bedarfs in die Teilsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Pflegeartikel und die separate Betrachtung der Auswirkungen im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel würde entsprechend keine anderen Ergebnisse zu Tage fördern als die kumulierte Betrachtung und ist daher nicht notwendig.

- **Verträglichkeitsgutachten:** Maximale Flächenproduktivität ist für Planvorhaben zugrunde zu legen. Dem wird nicht gefolgt.

Mit dem Verträglichkeitsgutachten wird bereits ein realitätsnaher Worst-case zugrunde gelegt. Ein solcher sollte die konkreten Gegebenheiten im Untersuchungsraum zugrunde legen und auf dieser Grundlage die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nehmen [BVerwG Urteil vom 27.03.2013 - 4 CN 7.11]. Das mehrfache Abstellen auf theoretische Worst-Case-Annahmen auf mehreren Ebenen, wie vom Stellungnahmegeber angeregt, würde dagegen zu einer Potenzierung des Worst-case und somit zu einem unrealistischen Prognoseszenario führen. Hier von wird im Verträglichkeitsgutachten daher Abstand genommen.

- **Verträglichkeitsgutachten:** Für Vorhabensumsatz ist Herleitung der Marktanteile erschwert nachprüfbar. Dem wird nicht gefolgt.

Die mit dem Verträglichkeitsgutachten angenommenen Marktanteile werden für den entsprechenden Bezugsraum (im konkreten Fall das begründet abgegrenzte Einzugsgebiet des Vorhabens) auf der Basis empirischer Untersuchungen und unter besonderer Berücksichtigung der tatsächlichen (v.a. wettbewerblichen) Gegebenheiten vor Ort hergeleitet. Nach erneuter Prüfung des Verträglichkeitsgutachtens sind die zugrunde liegenden Annahmen plausibel und entsprechen dem geforderten realitätsnahen „Worst-Case-Ansatz“. Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen ist nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben innerhalb seines Einzugsgebiets einen noch höheren Marktanteil wird erreichen können. Die Marktanteilsprognose bildet

daher einen realitätsnahen Worst-Case ab. Weitere Erläuterungen siehe Abwägung zu 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03.

- **Verträglichkeitsgutachten:** Für Vorhabensumsatz ist Flächenproduktivität höher anzusetzen. Dem wird teilweise gefolgt.

Mit dem Verträglichkeitsgutachten wird eine Marktanteilsprognose zugrunde gelegt, die einen realitätsnahen Worst-Case abbildet. Folglich entspricht auch die für das Planvorhaben angesetzt bzw. aus der Marktanteilsprognose abgeleitete Flächenproduktivität dem realitätsnahen Worst-Case-Ansatz.

Mit der Fortschreibung des Verträglichkeitsgutachtens wurde dennoch eine höhere durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.200 € je qm Verkaufsfläche und ein daraus resultierender Umsatz von insgesamt rd. 8,9 Mio. € zugrunde gelegt, der damit nochmals deutlich oberhalb des durchschnittlichen Umsatzes von rd. 6,6 Mio. € liegt. Die Flächenproduktivität des Vorhabens war nach oben zu korrigieren, weil sich die Konsumausgaben für Lebensmittel in den vergangenen Jahren zwischen 2020 (Erarbeitungsjahr des Verträglichkeitsgutachtens) und 2023 signifikant erhöht haben. Damit verbunden ist für die Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente in Treuenbrietzen davon auszugehen, dass sie in den vergangenen Jahren bzw. zwischen 2020 und 2023 ebenfalls Umsatzzuwächse verzeichnen konnten.

Im Ergebnis fällt der Vorhabenumsatz zwar höher aus, dieser trifft jedoch auf eine höhere Umsatzbasis der Bestandsbetriebe, mit der Folge, dass sich die Umsatzumverteilungsquoten nicht wesentlich erhöhen. So ist für das Planvorhaben weiterhin eine städtebauliche Verträglichkeit zu attestieren. Weitere Erläuterungen siehe Abwägung zu 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03.

- **Verträglichkeitsgutachten:** Untersuchungsraum ist enger zu fassen. Dem wird nicht gefolgt.

Der Untersuchungsraum des Verträglichkeitsgutachtens ist, anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, größer zu fassen als das abgegrenzte Einzugsgebiet. Eine über das Einzugsgebiet hinausgehende Ausdehnung des Untersuchungsraums ist geboten, um auch die Umsatzrückgänge an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets ermitteln und bewerten zu können und die Vollständigkeit des Verträglichkeitsgutachtens zu gewährleisten. Dies liegt darin begründet, dass aufgrund der bestehenden Angebotslücke im Vollsortiment bzw. dem daraus resultierenden qualitativen Versorgungsdefizit in der Nahversorgungsstruktur der Stadt Treuenbrietzen von erheblichen Kaufkraftabflüssen an jene Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets ausgegangen werden muss, die ein Angebot offerieren, welches in dieser Form in Treuenbrietzen nicht vorhanden ist (Lebensmittelvollsortiment). Da mit der Vorhabenrealisierung genau ein solches Angebot in Treuenbrietzen geschaffen wird und damit die bestehende Angebotslücke geschlossen werden kann, wird diese dazu führen, dass sich die beschriebenen Nachfrageabflüsse signifikant reduzieren

werden. Entsprechend wird das Vorhaben zu Umsatzrückgängen an Einzelhandelsstandorten führen, die derzeit in verstärktem Maße von den Nachfragezuflüssen aus Treuenbrietzen bzw. dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren können. Die versorgungsstrukturellen Aspekte und die daraus abgeleitete Ausprägung der Verbraucherströme im Raum, die eine über das Einzugsgebiet hinausreichende Ausdehnung des Untersuchungsraums begründen, wurden im Rahmen von Kapitel 5.1. umfassend beschrieben. In Anlehnung daran, wird im Rahmen von Kapitel 5.2 sachlogisch festgehalten, dass es derzeit v.a. Vollsortimenter sind, die von Nachfragezuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren können. Derartige und überwiegend sehr leistungsfähig aufgestellte Anbieter befinden sich in den umliegenden Städten und Gemeinden Linthe, Beelitz, Jüterbog und Luckenwalde.

In der Zusammenschau ist nach erneuter Abwägung nicht erkennbar, dass der Untersuchungsraum des Verträglichkeitsgutachtens enger zu fassen ist. Eine „Atomisierung der Auswirkungen“ wird mit den gutachterlichen Annahmen nicht herbeigeführt. Im Gegenteil: Da ausschließlich die Vollsortimenter unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets in die Wirkungsprognose einbezogen wurden, kommt es zu keiner Nivellierung der Auswirkungen durch einen nicht begründbaren Einbezug von Lebensmitteldiscountern, die für die Verbraucher aus Treuenbrietzen als Einkaufsalternativen derzeit kaum relevant sein dürften (wie es vom Stellungnahmegeber angeregt wird). Im Ergebnis wird mit dem Verträglichkeitsgutachten ein realitätsnaher Worst-Case zugrunde gelegt.

- Verträglichkeitsgutachten: Streuumsatz des Planvorhabens ist niedriger anzusetzen. Dem wird nicht gefolgt.

Der mit dem Verträglichkeitsgutachten angesetzte Streuumsatzanteil in Höhe von 10% stellt keine für einen unmittelbar an einer regional bedeutsamen Bundesstraße gelegenen Lebensmittelvollsortimenter unübliche gutachterliche Annahme dar. Die vom Stellungnahmegeber angenommene Überhöhung des Streuumsatzanteils läge dann vor, wenn eine besonders weiträumige Abgrenzung des Einzugsgebiets vorgenommen worden wäre. Dies ist allerdings nicht der Fall. Das abgegrenzte Einzugsgebiet geht nur geringfügig über das Stadtgebiet von Treuenbrietzen hinaus und umfasst ein Kundenpotenzial von lediglich rd. 8.900 Personen (wie bereits beschrieben sprechen große Verbrauchermärkte eher Einzugsgebiete mit 10.000 bis 15.000 Personen an). Das Streuumsatzpotenzial bezieht sich somit nicht nur auf Berufspendler und Touristen (gebietsfremde Verbraucher), sondern inkludiert auch Personen, die unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets leben und den geplanten Markt sporadisch, aber eben nicht regelmäßig aufsuchen werden. Dies gilt z.B. für die Bevölkerung aus der nicht zum Einzugsgebiet des Vorhabens zählenden Gemeinde Linthe. Diese kann mit dem an der BAB 9 gelegenen Kaufland-Verbrauchermarkt zwar auf einen vollsortimentierten Anbieter im unmittelbaren Nahumfeld zurückgreifen,

jedoch ist Kaufland als discountorientierter Vollsortimenter anders positioniert als ein „klassischer“ Vollsortimenter wie das Planvorhaben. Insbesondere hinsichtlich der Warenpräsentation sowie der Service- und Frischekompetenz kann sich das Planvorhaben gegenüber Kaufland abheben, was durch die geplante großzügige Verkaufsflächendimensionierung des geplanten Marktes begünstigt wird. Es ist somit sehr wahrscheinlich, dass auch Verbraucher aus Linthe gelegentlich beim Planvorhaben in Treuenbrietzen einkaufen werden. Eingeschränkt könnte dies auch auf die Stadt Niemegk zutreffen, wo derzeit kein zeitgemäß aufgestellter Vollsortimenter verortet ist. Der Vorhabenstandort in Treuenbrietzen ist für die Bevölkerung aus Niemegk ähnlich schnell zu erreichen wie die Standorte vergleichbarer Vollsortimenter in Bad Belzig (Edeka-Markt am Busbahnhof, entstehender Rewe-Markt an der Brückner Landstraße).

Nach erneuter Prüfung und Abwägung entspricht ein 10%-Streuumsatz dem realistischen Fall, so dass dem Verträglichkeitsgutachten auch ein realitätsnaher Worst-Case-Ansatz vorliegt.

- Verträglichkeitsgutachten: Kaufkraftrückgewinn durch Planvorhaben ist zu umfangreich und widerspricht LEP HR. Dem wird nicht gefolgt.

Die vom Stellungnahmegeber monierte Höhe des Kaufkraftrückgewinns wurde nicht willkürlich festgelegt, sondern lässt sich unmittelbar aus der Analyse der Angebotsituation sowie der Marktanteilsprognose ableiten. Die nicht vom Bestandseinzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets bzw. innerhalb der jeweiligen Einzugsgebietszone gebundene Kaufkraft fließt gegenwärtig in erster Linie den vollsortimentierten Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets zu. Der Anteil, den das Planvorhaben von diesen derzeit abfließenden Nachfragezuflüssen wird zurückholen können, bemisst sich letztendlich an der Höhe des Marktanteils des Vorhabens in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets. In der Zusammenschau all dessen fällt der Kaufkraftrückholeffekt tatsächlich vergleichsweise hoch aus – dies liegt aber in der geringen Kaufkraftbindung innerhalb von Treuenbrietzen begründet. Je geringer die Kaufkraftbindung, desto höher der Kaufkraftrückholeffekt.

Nach erneuter Prüfung und Abwägung ist der vorhabeninduzierte Kaufkraftrückgewinn realitätsnah abgeleitet und kein niedriger Kaufkraftrückgewinn anzusetzen. Die Ermittlung der konkreten Höhe des Kaufkraftrückgewinns erfolgte auf der Basis umfassend begründeter Annahmen, die den Worst-Case-Ansatz abbilden. Die für die Raumordnung fachlich zuständigen Raumordnungsbehörden (Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Regionale Planungsgemeinschaft Havel-land-Fläming) wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplanes ebenfalls beteiligt. Beide Raumordnungsbehörden haben sowohl die mit dem Bebauungsplan dargelegte Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung auf Grundlage der Ergebnisse des

Verträglichkeitsgutachtens als auch das Verträglichkeitsgutachten selbst (zusammen mit dem Bebauungsplan ausgelegt) geprüft und attestieren dem Planvorhaben eine Vereinbarkeit mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg und des Regionalplanes.

- Verträglichkeitsgutachten: Differenzierung der sonstigen Lagen erforderlich (Angebotsanalyse, Umverteilung). Dem wird gefolgt.

Wie vom Stellungnahmegeber angeregt, wird in dem fortgeschriebenen Verträglichkeitsgutachten (Juni 2023) eine noch stärkere räumliche Differenzierung der untersuchten Standortlagen vorgenommen. Die Standortkategorie „Streulage“ wird für die Zone 1 aufgelöst. Es erfolgt stattdessen eine separate Betrachtung der unterschiedlichen Nahversorgungslagen (Nordost, Mitte, Südwest). In diesem Zuge werden Aussagen dazu ergänzt, welcher Stellenwert den einzelnen Lagen innerhalb des Nahversorgungsgefüges der Stadt Treuenbrietzen beizumessen ist. Entsprechend werden die Auswirkungen des Vorhabens in noch stärkerer räumlicher Differenzierung ermittelt und hinsichtlich ihrer städtebaulichen/versorgungsstrukturellen Relevanz bewertet.

- Verträglichkeitsgutachten: LM-Discounter im Umland sind zu berücksichtigen bzw. wie Vollsortimenter zu werten (Angebotsanalyse, Umverteilung). Dem wird nicht gefolgt.

Es bestehen zwischen Discountformaten und Lebensmittelvollsortimentern zudem nach wie vor erhebliche Differenzen im Hinblick auf die Sortimentsvielfalt. Angesichts der betrieblich-konzeptionellen Unterschiede ist es sachgerecht, die Wirkungsbeurteilungen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets auf solche Anbieter zu beschränken, für die von wesentlichen Angebots- und Zielgruppenüberschneidungen mit dem geplanten Vollsortimentsmarkt auszugehen ist. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil die Treuenbrietzenener Bevölkerung auf ein umfassendes discountorientiertes Angebot vor Ort zurückgreifen kann und sich bezogen auf das Discountsegment nicht die Notwendigkeit ergibt, an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets auszuweichen – vor allem, wenn diese weit vom Wohnort entfernt liegen. Es mag zwar durchaus sein, dass (z.B. besonders markenaffine) Verbraucher aus Treuenbrietzen gelegentlich andere Discountformate (Lidl oder Aldi) an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets aufsuchen, diese Kundenströme würden durch die Vorhabenrealisierung allerdings nicht in wesentlichem Maße beeinflusst werden. Für das Discountsegment kommt es derzeit nicht zu signifikanten Nachfrageabflüssen aus dem Stadtgebiet von Treuenbrietzen bzw. dem Einzugsgebiet des Vorhabens, von welchen Angebotsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets profitieren würden. Dementsprechend wird das Planvorhaben andererseits auch nicht in signifikantem Maße dazu in der Lage sein, das Discountsegment betreffende Nachfrageabflüsse zurückzugewinnen. Umsatzrückgänge an discountorientierten Angebotsstandorten außerhalb des

Einzugsgebiets und damit verbundene städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen an eben diesen Standortbereichen induziert das Planvorhaben somit nicht bzw. nicht in spürbarem Maße. Würde man, wie vom Stellungnahmegeber angefragt, die nicht spürbar von dem Planvorhaben betroffenen discounterorientierten Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets aber dennoch in die Wirkungsprognose einbeziehen, käme es zu einer erheblichen Nivellierung und Verfälschung der Auswirkungen des Planvorhabens, da der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz auf eine deutlich breitere Umsatzplattform treffen würde. Der mit dem Verträglichkeitsgutachten gewählte selektive Ansatz entspricht dagegen einem realitätsnahen Worst-Case-Szenario.

- Verträglichkeitsgutachten: Ermittlung Kaufkraftpotenzial entspricht nicht Funktion nach LEP HR. Dem wird nicht gefolgt.

Die für die Raumordnung fachlich zuständigen Raumordnungsbehörden (Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming) wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplanes ebenfalls beteiligt. Beide Raumordnungsbehörden haben sowohl die mit dem Bebauungsplan dargelegte Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung auf Grundlage der Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens als auch das Verträglichkeitsgutachten selbst (zusammen mit dem Bebauungsplan ausgelegt) geprüft und attestieren dem Planvorhaben eine Vereinbarkeit mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg und des Regionalplanes.

- Verträglichkeitsgutachten: Höhere Umverteilungsquoten zu erwarten. Dem wird nicht gefolgt.

Mit dem Verträglichkeitsgutachten erfolgt im Rahmen von Kapitel 7.3 eine detaillierte städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung der ermittelten Umsatzumverteilungsquoten. Dies auch für die Streulagen der Einzugsgebietszone 1. Der vom Stellungnahmegeber angenommene pauschale Ausschluss von negativen städtebaulichen Auswirkungen erfolgt dagegen nicht. Anders als vom Stellungnahmegeber vermutet, sind die Flächenproduktivität und der Kaufkraftrückgewinn mit dem Verträglichkeitsgutachten zutreffend ermittelt, die gutachterlichen Annahmen wurden umfassend begründet und entsprechen dem realitätsnahen Worst-Case-Ansatz. Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten spiegeln nach nochmaliger Prüfung zutreffend die maximal zu erwartenden ökonomischen Auswirkungen des Vorhabens wider. Die Flächenproduktivität des Vorhabens war nach oben zu korrigieren, weil sich die Konsumausgaben für Lebensmittel in den vergangenen Jahren zwischen 2020 (Erarbeitungsjahr des Verträglichkeitsgutachtens) und 2023 signifikant erhöht haben. Damit verbunden ist für die Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente in Treuenbrietzen davon auszugehen, dass sie in den vergangenen Jahren bzw. zwischen 2020

und 2023 ebenfalls Umsatzzuwächse verzeichnen konnten. Im Ergebnis fällt der Vorhabenumsatz zwar höher aus, dieser trifft jedoch auf eine höhere Umsatzbasis der Bestandsbetriebe, mit der Folge, dass sich die Umsatzumverteilungsquoten nicht wesentlich erhöhen. So ist für das Planvorhaben weiterhin eine städtebauliche Verträglichkeit zu attestieren.

- **Verträglichkeitsgutachten: Methodik der überschlägigen Berechnung für Standorte außerhalb des Einzugsgebietes fehlt. Dem wird teilweise gefolgt.**

Mit dem Verträglichkeitsgutachten wird im Kapitel 6.2.2 im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes der gesamte Umsatz, den das Vorhaben aus der Rückholung von derzeit aus dem Einzugsgebiet abfließender Nachfrage generieren wird, gegenüber jenen vollsortimentierten Angebotsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets umverteilt, für welche davon auszugehen ist, dass sie derzeit in signifikantem Maße von den Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren können. Hiermit wurde einer Nivellierung der Auswirkungen durch einen Einbezug von faktisch nicht signifikant von dem Vorhaben betroffenen Angebotsstandorten (z.B. Discounter außerhalb des Einzugsgebiets) vorgebeugt. Das Verträglichkeitsgutachten nimmt damit in Kapitel 6.2.2 auf die Ausführungen in Kapitel 5.2. Bezug, um eine durchgängige Vorgehensweise im Umgang mit den in die Untersuchung einbezogenen Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets auch unmittelbar bei der Darstellung der Ergebnisse der Wirkungsprognose beizubehalten. Dabei wurde nochmals explizit darauf verwiesen, dass sich die Wirkungen faktisch auf noch mehrere „Schultern“ verteilen werden und es sich bei den ermittelten Werten somit um ein Worst-Case-Szenario handelt. Die vorstehenden Ausführungen werden im Verträglichkeitsgutachten redaktionell ergänzt, soweit nicht bereits erfolgt.

- **Verträglichkeitsgutachten: Berücksichtigung Marktkauf Luckenwalde nicht plausibel. Dem wird teilweise gefolgt.**

Das Marktkauf SB-Warenhaus in Luckenwalde wird in der Verträglichkeitsuntersuchung mit einbezogen, da ein vollsortimentierter Einkauf in Treuenbrietzen derzeit nicht möglich ist. Es ist zwar etwas weiter von Treuenbrietzen entfernt, entfaltet aber als Großflächenformat mit einem umfangreichen Warensortiment, das auch in größerem Umfang aperiodische Bedarfsgüter umfasst, und einem vitalen Agglomerationsumfeld (v.a. Baumarkt, Möbelmarkt) eine regionale Ausstrahlungskraft. Insofern ist durchaus davon auszugehen, dass die Verbraucher aus Treuenbrietzen bzw. aus dem Einzugsgebiet des Planvorhabens den Versorgungsstandort in Luckenwalde derzeit zumindest gelegentlich (oder z.T. sogar regelmäßig) aufsuchen. Es wird daher auch von vorhabeninduzierten Umsatzrückgängen betroffen sein und wurde daher in die Untersuchung einbezogen (weitere Ausführungen hierzu siehe vorstehend unter Punkt V12). Mit der Fortschreibung des Verträglichkeitsgutachtens werden die vorstehenden Ausführungen zur Klarstellung redaktionell ergänzt.

Der Anregung des Stellungnahmegebers wird jedoch insoweit gefolgt, als dass der auf das Marktkauf SB-Warenhaus in Luckenwalde entfallende Anteil des an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevant werdenden Vorhabenumsatzes von 6% auf 3% deutlich reduziert wurde. Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass das Marktkauf SB-Warenhaus bereits etwas mehr als 20 Fahrminuten von Treuenbrietzen entfernt liegt und von den dort lebenden Verbrauchern entsprechend nur gelegentlich aufgesucht werden wird. Damit erhöht sich die Umverteilungslast für die weiteren Standorte außerhalb des Einzugsgebiets. Selbst unter dieser Annahme ist für das Planvorhaben eine städtebauliche Verträglichkeit zu attestieren.

- Verträglichkeitsgutachten: Umsatzumverteilungen geben Worst-Case-Ansatz nicht angemessen wieder. Dem wird nicht gefolgt.

Die vom Stellungnahmegeber vermuteten Ansätze (höherer sortimentspezifischer Vorhabenumsatz, engerer Untersuchungsraum, geringerer Kaufkraftrückgewinn, Mängel in der Erhebungsmethodik) treffen für das Verträglichkeitsgutachten nicht zu (weitere Ausführungen hierzu siehe vorstehend). In der Zusammenschau entsprechen die gutachterlich getroffenen Annahmen des Verträglichkeitsgutachtens einem Worst-Case-Ansatz vollständig. Die auf der Grundlage dieser Annahmen ermittelten Umsatzumverteilungsquoten bilden somit eine angemessene Basis für eine städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung.

- Verträglichkeitsgutachten: Innenstadtzentrum kleinteilige Anbieter betroffen. Dem wird nicht gefolgt.

Mit dem Verträglichkeitsgutachten wird dargelegt, dass den Anbietern im Treuenbrietzener Innenstadtzentrum durch das Vorhaben Umsätze entzogen werden (Tabelle 9; siehe unter Ortskern). Der für den gesamten zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ ermittelte absolute Umsatzrückgang beträgt rd. 0,2 Mio. €. Dieser verteilt sich auf zahlreiche Betriebe des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“. Von den vorhabeninduzierten Kaufkraftumlenkungseffekten werden vor allem die typähnlichen/typgleichen Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum, die periodische Sortimente in größerem Umfang anbieten, betroffen sein. Innerhalb des Treuenbrietzener zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ befindet sich jedoch kein strukturprägender Lebensmittelmarkt, der dort als Magnetbetrieb fungieren und in einen direkten Wettbewerb mit dem Vorhaben treten würde. Insoweit tritt das Vorhaben auch in keinen unmittelbaren Wettbewerb zu den kleinteiligen Spezialanbietern im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“.

Mit dem im Planvorhaben vorgesehenen Bäcker wird ein Angebotsformat etabliert, welches im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zweifach vertreten ist. Eine (auch dauerhafte) Abwanderung der bisher von diesen beiden Bäckern gebundenen Kunden wird nicht vollständig zu verhindern sein, weshalb nicht auszuschließen ist,

dass einer der beiden Bäcker im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ vorhabeninduziert schließen wird. Dass gleich beide Bäcker vorhabeninduziert aus dem Markt austreten werden, lässt sich aus gutachterlicher Sicht vollständig ausschließen. Denn im Falle des Marktaustritts einer der beiden im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ ansässigen Bäcker würden Umsatzpotenziale "frei" werden, die in gewissem Maße dem anderen (offensichtlich ohnehin leistungsfähigeren) Bäcker zugutekämen. Der verbleibende Bäcker würde künftig zudem über ein Alleinstellungsmerkmal innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ verfügen, auch weil Bäcker in Innenstadtlage typischerweise zugleich als Gastronomiebetriebe (im Sinne eines Cafés) fungieren und entsprechend in größerem Umfang "handelsfremde" und von dem Vorhaben nicht (oder nur geringfügig) tangierte Umsätze generieren können.

Für die im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ ansässige Fleischerei kann nach gutachterlicher Einschätzung ausgeschlossen werden, dass es hier zu einer vorhabeninduzierten Betriebsschließung kommt. Es handelt sich um die einzige Fachfleischerei in der gesamten Stadt Treuenbrietzen, womit sich dieser genügend Umsatzpotenziale bieten. Zudem hat eine Fachfleischerei (eine gute Führung vorausgesetzt) ausreichend Möglichkeiten sich gegenüber dem Angebot der Frischebeidientheke eines Lebensmittel-Vollsortimenters abzuheben.

Das Bau- und Raumordnungsrecht sieht keinen einzelbetrieblichen Schutz vor Konkurrenz vor, sondern stellt auf die Funktionsfähigkeit der Versorgungsstruktur ab. Die Betriebsschließung einer der beiden Bäcker käme keiner grundlegenden Störung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ gleich, da ein weiterer Bäcker als typischer Fachanbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente auch weiterhin erhalten bliebe, ebenso wie die bestehende Fleischerei, und mithin eine flächendeckende Aufgabe der im Innenstadtzentrum ansässigen kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Anbieter ausgeschlossen werden kann.

Am Vorhabenstandort werden bewusst keine Versorgungsstrukturen etabliert, die die Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ prägen und zu dessen Multifunktionalität beitragen (v.a. Fachgeschäfte, Dienstleistungen, Gastronomie). Mit der geplanten Entwicklung des Nahversorgungsstandorts an der Schlalacher Straße/Berliner Chaussee wird eine (unter qualitativen Gesichtspunkten auch notwendige) Weiterentwicklung der grundfunktionalen Versorgungsstruktur in Treuenbrietzen bezweckt, die im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ aufgrund der (erhaltungswürdigen) kleinteiligen Bebauungsstruktur oder mangelnden Flächeneignung nicht vollzogen werden kann. Der geplante Standort wird somit in Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ treten, dieses aber gleichwohl nicht ersetzen.

Auch für die Randsortimente, die im geplanten Vollsortimenter als aperiodische Randsortiment geführt werden (z.B. Papier / Büroartikel / Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Glas / Porzellan, Keramik / Haushaltswaren), ist ebenfalls eine flächendeckende Aufgabe der im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ ansässigen kleinteiligen Einzelhändler und ein hiermit verbundener Funktionsverlust des Innenstadtzentrums bzw. negative städtebauliche Auswirkungen als Folge des Planvorhabens ausgeschlossen. Für die Gesamtheit der aperiodischen Sortimente ist ein Marktanteil von maximal rund 2% zu erwarten. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimente (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bächer, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die Marktanteile eines einzelnen aperiodischen Sortiments sehr gering ausfallen und damit auch die von ihm ausgehende Umverteilungswirkung. Zudem gehen die mit ihm verbundenen Umverteilung nicht zu Lasten eines einzelnen Standortes (z.B. Innenstadtzentrum), sondern verteilen sich auch auf die weiteren Standorte des Einzugsgebietes. In der Zusammenschau verbleibt für jeden Standort des Einzugsgebietes (z.B. Innenstadtzentrum) eine Umverteilungslast unterhalb der rechnerischen Nachweisbarkeit für jedes aperiodische Sortiment. Eine vorhabeninduzierte Funktionsstörung kann daher für alle Standorte des Einzugsgebietes ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ Treuenbrietzens, da eine flächendeckende Aufgabe aperiodischer Anbieter als Folge des Planvorhabens ausgeschlossen werden kann. Die kleinteiligen Anbieter mit aperiodischen Sortimenten könnten sich zudem gegenüber dem generalisierten Angebot des Vollsortimenters (geringe Sortimentsbreite und -tiefe) weiterhin als Spezialist behaupten oder sich als solcher in ihrem Hauptsortiment etablieren. Dies gilt ebenfalls für die ggf. künftig hinzutretenden kleinteiligen Betriebe (Entwicklungsperspektive).

Für die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Städte/Gemeinden im Umland können negative städtebauliche Auswirkungen ebenfalls ausgeschlossen werden. Die Umverteilungswirkungen bewegen sich bereits bezogen auf die räumlich näher zum geplanten Vorhabenstandort gelegenen Handelsstandorte unterhalb der rechnerischen Nachweisbarkeitsschwelle, sodass sie auch an weiter entfernt gelegenen Handelsstandorten in den umliegenden Städten und Gemeinden so gut wie nicht mehr spürbar sein werden.

Die vorstehenden Ausführungen werden im Verträglichkeitsgutachten redaktionell ergänzt, soweit nicht bereits erfolgt.

- Verträglichkeitsgutachten: Auswirkungen für Netto Marken-Discount Berliner Chaussee unkritisch. Dem bereits gefolgt.

Im Verträglichkeitsgutachten wird eine Gesamtbetrachtung für die Lebensmittelmärkte der drei Nahbereiche Mitte, Südwest und Nordost vorgenommen. Eine

Einzelbetrachtung für die drei Nahbereiche wird im Verträglichkeitsgutachten zur Klarstellung redaktionell ergänzt.

Für den Nahversorgungsstandort Nordost bzw. den an der Berliner Chaussee 27a ansässigen Netto Marken-Discounter ermittelt sich aufgrund der räumlichen Nähe und der größten (Kern-)Einzugsgebietsüberschneidungen die höchste Umsatzumverteilungsquote, die deutlich oberhalb von 10% liegt. Vor diesem Hintergrund und weil dieser Anbieter mit geringer Verkaufsfläche nur suboptimal aufgestellt ist, den aktuellen Marktstandards im Lebensmitteleinzelhandel im Allgemeinen sowie im Discountsegment im Speziellen nicht mehr entsprechen kann und den weiteren strukturprägenden Lebensmittel-Discountern sowie dem Vorhaben hinsichtlich seiner Attraktivität somit deutlich unterlegen ist, ist es aus gutachterlicher Sicht wahrscheinlich, dass der Netto Marken-Discounter an der Berliner Chaussee 27a (Nahversorgungsstandort Nordost) seinen Betrieb vorhabeninduziert einstellen wird. Wie der Stellungnahmegeber anführt, ist dies aber als städtebaulich unkritisch zu bewerten, da der geplante Vollsortimenter die Nahversorgungsfunktion des Netto Marken-Discounters ebenfalls übernehmen wird und mit dessen Marktaustritt entsprechend keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf die Nahversorgung verbunden wären.

- Verträglichkeitsgutachten: Auswirkungsbewertung für Lebensmittelmärkte im Nahbereich Mitte und Ost ist ergänzen. Dem wird gefolgt.

Für die Grund-/Nahversorgungsstandorte Mitte (Netto Marken-Discount) und Südwest (Penny) ermitteln sich auch Umsatzumverteilungsquoten von jeweils mehr als 10%, womit eine sorgfältige städtebauliche/versorgungsstrukturelle Bewertung dieser Umverteilungsquoten vorgenommen werden muss. Im Ergebnis ist gutachterlich ausschließen, dass es über die wahrscheinliche Betriebsaufgabe des Netto Marken-Discounters an der Berliner Chaussee 27a hinaus zu Marktaustritten von strukturprägenden Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet von Treuenbrietzen kommen wird. Entsprechend können auch negative städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Grundversorgung und verbrauchernahe Versorgung im Raum ausgeschlossen werden. Die fußläufige Nahversorgung der Bevölkerung aus den im Umfeld der beiden Nahversorgungsstandorten Mitte und Südwest gelegenen Wohngebieten wird auch weiterhin gesichert bleiben.

Dass die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte Netto Marken-Discount (Nahversorgungsstandort Mitte) und Penny (Nahversorgungsstandort Südwest) in ihrem Fortbestand nicht gefährdet sein werden, steht im Zusammenhang mit dem anzunehmenden Marktaustritt des Netto Marken-Discounters an der Berliner Chaussee 27a, mit dem in erheblichem Umfang Umsatzpotenziale „frei“ werden, die daraufhin anderen Anbietern nahversorgungsrelevanter Sortimente zufließen würden. Wenngleich von den freigesetzten Umsatzpotenzialen auch das Planvorhaben einen

Teil binden könnte, würden diese zu einem wesentlichen Teil von den mit dem aus dem Markt ausscheidenden Netto Marken-Discounter unmittelbar vergleichbaren Discountmärkten absorbiert werden können. Hierdurch könnten wiederum die vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge nahezu vollständig kompensiert werden, sodass die beiden verbleibenden Lebensmitteldiscounter Penny und Netto Marken-Discount im Zuge der Vorhabenrealisierung per saldo keine spürbaren Umsatzrückgänge hinnehmen müssten.

Ohnehin ist zu berücksichtigen, dass der bestehende Netto Marken-Discounter an der Leipziger Straße 8 (Nahbereich Mitte) in jüngerer Vergangenheit modernisiert und erweitert wurde. Damit verbunden konnte der Anbieter seine Attraktivität deutlich steigern. Mittlerweile präsentiert der Markt sein Warenangebot auf einer Verkaufsfläche oberhalb der 800 qm-Schwelle zur Großflächigkeit (statt vorher etwa 700 qm), was einer für moderne Lebensmitteldiscounter zeitgemäßen Verkaufsflächendimensionierung deutlich näherkommt. Insgesamt verfügt der Netto Marken-Discounter über einen modernen Marktauftritt und ist entsprechend zukunftsfähig aufgestellt. Auch vor diesem Hintergrund erscheint es sehr wahrscheinlich, dass die Fa. Netto eher ihren suboptimal aufgestellten Markt an der Berliner Chaussee und nicht ihren durch erhebliche Investitionen modernisierten Markt an der Leipziger Straße aufgeben wird.

Der Penny-Markt im Nahbereich Südwest (City-Center), der von den strukturprägenden Anbietern in Treuenbrietzen aufgrund der zunehmenden räumlichen Distanz zum Planstandort ohnehin am geringsten von dem Planvorhaben betroffen wäre, profitiert (anders als die beiden Netto Marken-Discounter) von den Agglomerations- und Synergieeffekten mit den weiteren im City-Center ansässigen Anbietern (Getränkemarkt, Bekleidungsdiscounter u.a.) und generiert im gesamtstädtischen Kontext hierüber ein gewisses Alleinstellungsmerkmal. Zudem ist er von Wohnnutzungen umgeben, was ihm neben einer verkehrsgünstigen Lage durch die Anbindung an die B 2 eine solide Nachfrageplattform im unmittelbaren Standortumfeld sichert. Für die umliegende Wohnbevölkerung im südwestlichen Stadtgebiet wird der Penny-Markt hinsichtlich der (auch fußläufigen) Nahversorgung auch künftig eine präferierte Einkaufsalternative darstellen, zumal er eher in Angebotsergänzung zum geplanten Vollsortimenter treten wird.

Die vorstehenden Ausführungen werden im Verträglichkeitsgutachten redaktionell ergänzt, soweit nicht bereits erfolgt.

- Verträglichkeitsgutachten: Keine Lage in einem Zentralen Versorgungsbereich. Dem wird nicht gefolgt.

Das Verträglichkeitsgutachten wurde zeitlich vor der Beschlussfassung des zentralen Versorgungsbereiches „Schlalacher Straße/Berliner Chaussee“ erstellt und weist daher noch darauf hin, dass das Planvorhaben aufgrund einer fehlenden Lage in

einem zentralen Versorgungsbereich gegen das Integrationsgebot des LEP HR verstößt.

Das Planvorhaben ist mittlerweile in einem beschlossenen, zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich gelegen. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Kapitel 3.2 „Zentraler Versorgungsbereich „Schlalacher Straße/Berliner Chaussee“) sowie in der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2022 (Kapitel 11.1) bereits dargelegt.

Nach gutachterlicher Prüfung im Rahmen der Fortschreibung des Verträglichkeitsgutachtens (Juni 2023) kommen die Gutachter zu der Einschätzung, dass die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs am Vorhabenstandort gerechtfertigt ist. In der Zusammenschau kommt die Fortschreibung des Verträglichkeitsgutachtens (Juni 2023) zu der Einschätzung, dass das Planvorhaben aufgrund seiner Lage innerhalb eines (zu entwickelnden) zentralen Versorgungsbereichs mit dem Ziel 2.12 LEP HR 2019 vereinbar ist. Zu diesem Ergebnis kommen auch die für die Raumordnung fachlich zuständigen Raumordnungsbehörden (Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming), die im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplanes ebenfalls beteiligt wurden. Beide Raumordnungsbehörden haben die mit dem Bebauungsplan dargelegte Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung geprüft und attestieren dem Planvorhaben eine Vereinbarkeit mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg und des Regionalplanes (siehe Stellungnahmen 1 und 2). Hinsichtlich der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches sehen der Landkreis Potsdam-Mittelmark und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg als zuständige Fachträger mit ihren Stellungnahmen ebenfalls keine Bedenken.

- Verträglichkeitsgutachten: Mängellist. Dem wird nicht gefolgt.

Die vom Stellungnahmegeber vermuteten unplausiblen Annahmen (insbesondere Vorhabenumsatz, Untersuchungsraum, umverteilungsrelevanter Umsatz) liegen nach erneuter gutachterlicher Prüfung und Abwägung nicht vor, auch wird der rechtlich notwendige realistische Worst-Case-Fall mit dem Verträglichkeitsgutachten abgebildet (weitere Ausführungen hierzu siehe vorstehende Punkte 11 bis 49). Das Verträglichkeitsgutachten ist nach erneuter gutachterlicher Prüfung auch als Abwägungsmaterial für die Beurteilung der Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO geeignet.

Das Verträglichkeitsgutachten wurde im Mai/Juli 2023 fortgeschrieben. Neben einer Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen erfolgten insbesondere redaktionelle Klarstellungen und es wurden Begründungszusammenhänge präzisiert. Die Fortschreibung des Verträglichkeitsgutachtens (Juli 2023) kommt jedoch weiterhin zu dem Ergebnis, dass mit dem Planvorhaben keine

negativen städtebaulichen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und Grund-/Nahversorgungsstandorte in Treuenbrietzen und Nachbarstädten/-gemeinden verbunden sein werden und eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung besteht.

Nach erneuter Prüfung und Abwägung verändern sich für den Bebauungsplan-Entwurf damit die Rahmenbedingungen für die Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht.

- Planungsrechtliche Stellungnahme: Aufgabe, das aufgehobene Einzelhandelskonzept als Ganzes oder zumindest das aufgehobene Zentrenkonzept und Nahversorgungskonzept zu ersetzen & Mindestanforderungen sind zu erfüllen. Dem wird nicht gefolgt.

Die Hinweise des Stellungnahmegebers zur Planungsrechtlichen Stellungnahme sowie die ihnen zugrunde liegende Gutachterliche Plausibilitätsprüfung Junker+Kruse beruhen auf der irrtümlichen Annahme, dass mit der Aufhebung des Einzelhandelskonzeptes 2019 auch die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes 2019 nicht mehr als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage und nicht mehr für die Erarbeitung von gesamtstädtischen Konzepten und sektoralen Planungen verwendet werden. Dem ist nicht so.

Ausgenommen sind lediglich diejenigen Teile, die sich auf die nicht realisierbare Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ beziehen, sowie die darauf aufbauenden Konzeptelemente und Steuerungsgrundsätze.

Diese irrtümliche Annahme bildet allerdings die Basis für alle nachfolgenden Prüfschritte der Gutachterlichen Plausibilitätsprüfung Junker+Kruse.

Dies ist allerdings nicht die Aufgabenstellung der Planungsrechtlichen Stellungnahme. Sie setzt auf den Analyseergebnissen und -bewertungen des EZK 2019 auf, legt seine konzeptionellen Zielstellungen sowie seine Steuerungsgrundsätze zugrunde (sofern sie sich nicht auf die Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters beziehen).

Sie schließt darauf aufbauend die Lücken, insbesondere bezogen auf

- die nicht umsetzbare Verortung des Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ und
- eine fehlende Auseinandersetzung mit den Zielen des LEP HR zur Erforderlichkeit eines zentralen Versorgungsbereiches für die mit dem EZK 2019 bestimmten Lebensmittelmarktstandorte und
- die fehlende Auseinandersetzung mit der grundfunktionalen Versorgungsaufgabe gemäß LEP HR und sachlichem Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ Havelland-Fläming und

- die damit veränderten Steuerungsaufgaben für die einzelnen Standortlagen und die fehlenden erforderlichen Steuerungsempfehlungen für die einzelnen Standortlagen.

Ungeachtet dessen wird die Planungsrechtliche Stellungnahme künftig durch das „Grundversorgungs- und Nahversorgungskonzept der Stadt Treuenbrietzen“ ersetzt. Die mit der Gutachterlichen Plausibilitätsprüfung Junker+Kruse vorgenommene Prüfungsschritte, ob und inwieweit die Anforderungen an die Aufstellung solcher Konzepte erfüllt seien, erübrigen sich damit und sind folglich in vollem Umfang unbeachtlich.

- Planungsrechtliche Stellungnahme: Planwerk dient hauptsächlich der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Schlalacher Straße / Berliner Chaussee: sie ist investorengelenkt und nicht objektiv. Dem wird nicht gefolgt.

Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, dienen die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes 2019 (ausgenommen die konzeptionellen Zielstellungen zur Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters und darauf aufbauenden Elemente der Steuerungsgrundsätze) weiterhin als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage und fließen in der Erarbeitung von gesamtstädtischen Konzepten und sektoralen Planungen ein.

So setzt die Planungsrechtliche Stellungnahme auf den Analyseergebnissen und -bewertungen des EZK 2019 auf, legt seine konzeptionellen Zielstellungen sowie seine Steuerungsgrundsätze zugrunde (sofern sie sich nicht auf die Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters beziehen).

Sie schließt darauf aufbauend die Lücken, insbesondere bezogen auf

- die nicht umsetzbare Verortung des Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ und
- eine fehlende Auseinandersetzung mit den Zielen des LEP HR zur Erforderlichkeit eines zentralen Versorgungsbereiches für die mit dem EZK 2019 bestimmten Lebensmittelmarktstandorte und
- die fehlende Auseinandersetzung mit der grundfunktionalen Versorgungsaufgabe gemäß LEP HR und sachlichem Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ Havelland-Fläming und
- die damit veränderten Steuerungsaufgaben für die einzelnen Standortlagen und die fehlenden erforderlichen Steuerungsempfehlungen für die einzelnen Standortlagen.

Den Anlass, die Planungsrechtliche Stellungnahme zu erarbeiten, ergab sich damit anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, nicht aus den Interessen des Investors, sondern aus mehreren stadtentwicklungsplanerischen Notwendigkeiten.

Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 wurde für die Stärkung der Grundversorgungsfunktion der Stadt Treuenbrietzen die Notwendigkeit formuliert, einen Lebensmittel-

Vollsortimenter in Treuenbrietzen anzusiedeln, da in der Stadt Treuenbrietzen derzeit ausschließlich Lebensmittel-Discounter und kein Lebensmittel-Vollsortimenter ansässig sind, so dass die Einwohner Treuenbrietzens für einen Vollversorgungseinkauf auf Orte außerhalb des grundfunktionalen Schwerpunktes Treuenbrietzen angewiesen sind und diesen nicht innerhalb Treuenbrietzens bewerkstelligen können. Allerdings sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ nach eingehender Prüfung keine Potenzialflächen vorhanden, die eine Realisierung eines solchen Lebensmittel-Vollsortimenters ermöglichen würden. Damit ergab sich die stadtentwicklungsplanerische Notwendigkeit, einen alternativen Standort für den Lebensmittel-Vollsortimenter außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ zu identifizieren, um die Zielstellungen des EZK 2019 zur grundfunktionalen Stärkung umsetzen zu können.

Zugleich war die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im gesamten Stadtgebiet ausgeschlossen, da mit dem Einzelhandelskonzept 2019 außer dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ kein weiterer zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wurde. Mit dem Landesentwicklungsplan "Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg" ist in sogenannten nicht-zentralen Orten wie Treuenbrietzen ein solcher großflächiger Einzelhandelsbetrieb nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Ziel 2.12 LEP HR). Danach wäre der großflächige Einzelhandelsbetrieb ausschließlich in dem einzigen durch das Einzelhandelskonzept 2019 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zulässig gewesen. Damit ergibt sich als weitere stadtentwicklungsplanerische Notwendigkeit, für den alternativen Standort des Lebensmittel-Vollsortimenters einen weiteren zentralen Versorgungsbereich auszuweisen, um eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung herzustellen. Die auf den Lebensmittel-Vollsortimenter bezogenen Zielstellungen und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes 2019 waren folglich ebenfalls anzupassen.

Mit dem raumordnerischen Erfordernis, das großflächige Einzelhandelsbetriebe eines zentralen Versorgungsbereiches bedürfen, war das Einzelhandelskonzept 2019 zugleich hinsichtlich seiner Grundversorgungs- und Nahversorgungsstrategie nicht umsetzbar. Bei den nach den Zielen des EZK 2019 im weiteren Stadtgebiet für die Grundversorgung/Nahversorgung zu sichernden Standorten handelt es sich um solche, an denen bereits ein großflächiger Lebensmittelmarkt ansässig ist (Nahbereich Mitte) oder ein großflächiger Lebensmittelmarkt für die langfristige Wettbewerbsfähigkeit zu ermöglichen ist (Nahbereich Südwest). In beiden Fällen bedarf es gemäß Landesentwicklungsplan "Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg" in sogenannten nicht-zentralen Orten wie Treuenbrietzen die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Sie wären jedoch ausschließlich in dem einzigen durch das Einzelhandelskonzept 2019 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zulässig gewesen. Damit ergibt sich die Notwendigkeit, für diese Standorte einen

zentralen Versorgungsbereich auszuweisen, um eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung herzustellen sowie die angestrebte moderne und wettbewerbsfähige Grundversorgung/Nahversorgung im weiteren Stadtgebiet umsetzen zu können. Auch war bei der seinerzeitigen Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes 2019 der Sachliche Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland Fläming (ReP GSP) noch nicht in Aufstellung und konnte daher mit den Zielstellungen und Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 nur in der Tiefenschärfe berücksichtigt werden, wie es der damalige Kenntnisstand zuließ. Der Sachliche Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland Fläming (ReP GSP) liegt mittlerweile als Satzung vor und überträgt der Stadt Treuenbrietzen eine Grundversorgungsfunktion, welche die Stadt Treuenbrietzen wahrnehmen möchte. Damit ergab sich die Notwendigkeit, die Grundversorgungsfunktion in den Zielstellungen der Einzelhandelsentwicklung konkretisierend zu verankern und die hiermit verbundenen Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 anzupassen. Dies auch, um eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung herzustellen.

Die aus dem Vorstehenden resultierenden konzeptionellen Ansätze sind schließlich durch Einzelhandelssteuerung umzusetzen. Hierfür werden die Zielstellungen der Einzelhandelsentwicklung, die Konzentrationsziele und für die einzelnen Standortlagen der Grund-/Nahversorgung das Steuerungserfordernis sowie konkrete Steuerungsempfehlungen konkretisiert.

In der Zusammenschau all dessen wird deutlich, dass es sich um stadtentwicklungsplanerische Erfordernisse der Gesamtstadt handelt, die unabhängig von einem Investoreninteresse grundsätzlich zu bewältigen waren.

Für die Umsetzung der grundfunktionalen Zielstellung des EZK 2019, einen Lebensmittel-Vollsortimenter in Treuenbrietzen anzusiedeln, hat sich die Planungsrechtliche Stellungnahme der Identifikation des erforderlich gewordenen Alternativstandortes gewidmet. Wäre mit der Erstellung des EZK 2019 erkennbar gewesen, dass ein Standort im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ nicht realisierbar ist, hätte sich diese Aufgabe ebenfalls dem EZK 2019 gestellt und wäre mit ihm so abzuhandeln gewesen, wie mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme erfolgt. Für die Identifikation des Alternativstandortes wäre ebenfalls eine umfassende Abwägung für die Nahbereiche Nordost, Mitte, Südwest und Süd der Stadt sowie für die Nullvarianten dazulegen und ein Standort innerhalb eines favorisierten Nahbereiches als Alternativstandort zu bestimmen gewesen.

Im Ergebnis der Prüfung ergeben sich für den südwestlichen und mittleren Nahbereiche des Stadtgebietes keine räumlichen Versorgungslücken oder Funktionschwächen der mit dem Einzelhandelskonzept 2019 festgelegten Nahversorgungsstandorte, die mit der Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters zu beheben

wären. Im südlichen Nahbereich besteht zwar eine räumliche Versorgungslücke, allerdings wäre eine wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Lebensmittel-Vollsortimenters nicht gegeben. Im Nahbereich Nordost besteht dagegen eine Funktionsschwäche in der Nahversorgung und dies in einem Stadtteil, dem nach den stadtentwicklungsplanerischen Zielen der Stadt eine besondere Bedeutung für die Wohnraumversorgung in der Stadt zukommt, der mit mehreren abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren bereits der Weg bereit wurde. Mit der Realisierung des Lebensmittel-Vollsortimenters in diesem Nahbereich wäre als zusätzlicher Effekt zur grundfunktionalen Versorgung sowohl eine Beseitigung der Funktionsschwäche in der Nahversorgung Nordost möglich als auch ein positiver Impuls zugunsten der angestrebten Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes „Nordöstliche Kernstadt“ verbunden.

Dem Nahbereich Nordost wird daher gegenüber den anderen Nahbereichen der Vorrang eingeräumt. Nach erneuter Prüfung und Abwägung ist nicht erkennbar, dass ein anderer Nahbereich für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters besser geeignet wäre.

Für den Nahbereich Nordost erfolgt zusätzlich eine Prüfung von Standortalternativen anhand mehrerer objektiver Kriterien, wie bestehende Versorgungsstruktur, Versorgungsaufgaben des Nahbereiches gemäß EZK 2019, Erreichbarkeit mit ÖPNV, Fahrrad und PKW, betreiberseitige Eignung, Grundstücksverfügbarkeiten, städtebauliche Eignung (Immissionen, Verkehrsführung usw.), Wohnbauschwerpunkte etc.. Im Ergebnis sind andere Standortoptionen des Nahbereiches entweder nicht verfügbar, städtebaulich oder stadtentwicklungsplanerisch nicht zu vertreten oder betreiberseitig ungeeignet:

- Die Bereiche der Jahnstraße und der Fritz-Reuter-Straße werden nach den stadtentwicklungsplanerischen Zielstellungen der Stadt als Schwerpunktbereich des Wohnens eingeordnet und in der Umsetzung mittels der verbindlichen Bauleitplanung als Wohngebiete gesichert. Sie stehen für eine Entwicklung als Lebensmittelmarktfläche daher grundsätzlich nicht zur Verfügung und wären zudem aufgrund der in das Wohnquartier geführten Verkehrsbelastungen unvereinbar mit den Wohn- und Immissionsschutzbelangen, auch wäre die für einen solchen Standort erforderliche Verkehrsanbindung für den PKW- und Lieferverkehr mit den Wohngebietsstraßen nicht gegeben und es würde es an einer Anbindung für den Radverkehr mangeln.
- Ein Standort im östlichen Anschluss an die Berliner Siedlung an der Berliner Chaussee wäre für den PKW und Lieferverkehr sehr gut erreichbar sowie an den überörtlichen Radweg der Berliner Chaussee und durch die nahegelegene Haltestelle an den ÖPNV sehr gut angebunden und läge im Anschluss eines Wohnsiedlungsbereiches, allerdings sind seine Flächen mittel- und langfristig nicht verfügbar und lägen

auch am äußersten nördlichen Rand des Nahbereiches und damit in großer Distanz zu den südlichen Teilen des Nahbereiches.

- Die im weiteren Verlauf der Berliner Chaussee nach Süden gelegenen Landwirtschaftsflächen würden eine sehr gute Anbindung für PKW, Lieferverkehr und Rad ermöglichen und eine sehr gute fußläufige Nahdistanz der ÖPNV-Haltestellen aufweisen, sie stehen jedoch mittel- und langfristig nicht zur Verfügung, auch würde es ihnen an einem Wohnsiedlungsanschluss mangeln und die ÖPNV-Anbindung wäre erschwert.
- Im Siedlungsbereich entlang der Schalacher Straße außerhalb des Kreuzungsbereiches mit der Berliner Chaussee liegen mit den kleinteiligen Grundstückszuschnitten keine für eine Lebensmittelmarkt erforderlichen Flächengrößen vor.
- Der Standort des bestehenden Lebensmittel-Discounters (Berliner Chaussee) ist derzeit in Betrieb und steht damit nicht zur Verfügung. Er wäre verkehrlich über die Berliner Chaussee sehr gut für PKW-, Liefer- und Radverkehr angebunden und weist eine sehr gute fußläufige Nahdistanz einer ÖPNV-Haltestelle auf (ca. 200 m), auch würde er im Wohnsiedlungsanschluss gelegen sein. Allerdings sind seine Grundstücksgröße zu gering bemessen, als dass sie einen modernen Lebensmittel-Vollsortimenter mit seinem auf die Grundversorgung abstellenden Parkplatzangebot aufnehmen können. Zudem wäre er am äußersten südlichen Rand des Nahbereiches und damit in großer Distanz zu den nördlichen Teilen des Nahbereiches gelegen.

Erst in der Zusammenschau all dessen ergibt sich für Standortfrage innerhalb des Nahbereiches Nordost schließlich die Vorzugsvariante „Kreuzungsbereich Schlalacher Straße / Berliner Chaussee“. Nach erneuter Prüfung und Abwägung ist nicht erkennbar, dass ein anderer Standort innerhalb des Nahbereiches Nordost für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenter besser geeignet wäre.

Die Planungsrechtliche Stellungnahme berücksichtigt dabei die Zielstellungen des EZK 2019 zur Grund- und Nahversorgung, die EZK-Ansätze für die Standortmodelle zur Grund-/Nahversorgung und die Anforderungen der Raumordnung.

Aus dem gesamten Prozedere wird offensichtlich, dass sowohl für die Planungsrechtliche Stellungnahme als auch für das städtebauliche Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauNVO als Gesamtwerk die vom Stellungnahmegeber befürchtete einseitige Berücksichtigung der Interessen des Investors ausgeschlossen ist und die gewünschte gesamtstädtische Entwicklung der Stadt Treuenbrietzen im Fokus steht. Die vorstehenden Ausführungen werden in der Fortschreibung der Planungsrechtlichen Stellungnahme (Grund-/Nahversorgungskonzept 2024) redaktionell ergänzt – soweit nicht bereits erfolgt.

- **Planungsrechtliche Stellungnahme: Bezugnahme auf Analyseergebnisse des EZK 2019 fehlen & Eigene Konzeptanalysen zur Angebots- und Einzelhandelssituation sowie zur Erhebungsmethodik ergänzen. Dem wird nicht gefolgt.**

Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, dienen die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes 2019 auch mit der Aufhebung des Einzelhandelskonzeptes 2019 weiterhin als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage und fließen weiterhin in die Erarbeitung von gesamtstädtischen Konzepten und sektoralen Planungen ein. Ausgenommen sind lediglich diejenigen Teile, die sich auf die nicht realisierbare Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ beziehen, sowie die darauf aufbauenden Konzeptelemente und Steuerungsgrundsätze.

Folglich besteht keine Notwendigkeit, mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme eine ersetzende Analyse der Angebots- und Einzelhandelssituation vorzunehmen. Die Planungsrechtliche Stellungnahme kann auf den Analysebausteinen des EZK 2019 aufbauen.

Damit ist auch eine Darlegung der zugrundeliegenden Analysemethodik entbehrlich (primärstatistische Erhebung, sekundärstatistische Quellen). Diese Punkte sind dem EZK 2019 bereits zu entnehmen und bieten die vom Stellungnahmegeber gewünschte Transparenz.

Da die Konzeptteile des EZK 2019 wiederum auf den Analysen des EZK 2019 beruhen, ist es für die Planungsrechtliche Stellungnahme ausreichend, auf die Konzeptteile des EZK 2019 Bezug zu nehmen. Die Bezugnahme wird dabei auf diejenigen Konzeptteile beschränkt, die der Aufgabe der Planungsrechtlichen Stellungnahme entsprechend für die Grundversorgung und Nahversorgung relevant sind. Eine Erläuterung aller Konzeptteile des EZK 2019 ist dagegen nicht zweckdienlich.
- **Planungsrechtliche Stellungnahme: Alleiniger Fokus auf Nahversorgung & Als Nahversorgungskonzept ungenügend. Dem wird nicht gefolgt.**

Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, beschränkt sich die Planungsrechtliche Stellungnahme nicht allein auf die Nahversorgung, sondern auch auf die Grundfunktionale Versorgungsfunktion. Dies ist in der Planungsrechtlichen Stellungnahme bereits dargelegt (z.B. Kapitel 1, Kapitel 4.1 etc.).

Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, dienen die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes 2019 auch mit der Aufhebung des Einzelhandelskonzeptes 2019 weiterhin als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage und fließen weiterhin in die Erarbeitung von gesamtstädtischen Konzepten und sektoralen Planungen ein. Ausgenommen sind lediglich diejenigen Teile, die sich auf die nicht realisierbare Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ beziehen, sowie die darauf aufbauenden Konzeptelemente und Steuerungsgrundsätze.

Folglich besteht keine Notwendigkeit, mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme ein ersetzendes Nahversorgungskonzept zu entwickeln. Das

Nahversorgungskonzept des Einzelhandelskonzeptes 2019 bedarf der Aktualisierung und Präzisierung. Insoweit widmet sich die Planungsrechtliche Stellungnahme auch der Nahversorgung, allerdings nicht alleinig.

Eine umfangreiche Auseinandersetzung mit der Nahversorgung ergibt sich sowohl aus dem Anpassungserfordernis, dass das Nahversorgungskonzept des EZK 2019 nicht umsetzbar war, als auch aus der Zielstellung der Stadt, dass der Grundversorgungsstandort auch eine zur Grundversorgung hinzutretende, ergänzende Nahversorgung übernehmen soll, wie es mit den Zielstellungen des EZK 2019 vorgegeben wird. Damit ist auch die Nahversorgung ein bedeutender Baustein für die Identifikation des Alternativstandortes für den Lebensmittel-Vollsortimenter und folglich in der Planungsrechtlichen Stellungnahme detailliert dargelegt.

- Planungsrechtliche Stellungnahme: Objektive und fachliche Bewertung der Inhalte des aufgehobenen EZK ergänzen. Dem wird nicht gefolgt.

Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, dienen die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes 2019 weiterhin als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage und fließen weiterhin in die Erarbeitung von gesamtstädtischen Konzepten und sektoralen Planungen ein. Ausgenommen sind lediglich diejenigen Teile, die sich auf die nicht realisierbare Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ beziehen, sowie die darauf aufbauenden Konzeptelemente und Steuerungsgrundsätze. Hierfür erfolgt mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme die vom Stellungnahmegeber angeregte Bewertung.

Für die weiteren Teile des EZK 2019 ist dies entbehrlich, da diese mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme nicht ergänzt werden..

- Planungsrechtliche Stellungnahme: Beschränkung der Grundversorgungsfunktion auf Stadtgebiet gemäß LEP HR ist zu ergänzen Dem wird gefolgt.

Die Versorgungsfunktion als Grundfunktionaler Schwerpunkt umfasst als räumliches Einzugsgebiet das Stadtgebiet Treuenbrietzen (Kernstadt und Ortsteile). Der Hinweis des Stellungnahmegebers wird mit der Fortschreibung der Planungsrechtlichen Stellungnahme (Grund- und Nahversorgungskonzept 2024) übernommen.

- Planungsrechtliche Stellungnahme: Untersuchungsraum des Verträglichkeitsgutachtens ungeeignet. Dem wird nicht gefolgt.

Nach erneuter Prüfung des Verträglichkeitsgutachtens sind fehlerhafte Ableitungen der Einzelhandelsanalyse, der Nachfragesituation und des Einzugsgebietes nicht erkennbar (siehe vorstehende Punkte unter „Verträglichkeitsgutachten“). Mit der Fortschreibung der Planungsrechtlichen Stellungnahme (bzw. Grund-/ Nahversorgungskonzept 2024) werden die Analyseergebnisse des EZK 2019 zur Grundfunktionalen Versorgung redaktionell ergänzt – soweit nicht bereits erfolgt.

- Planungsrechtliche Stellungnahme: Darlegung von generellen Einzelhandelsentwicklungen und -trends erforderlich. Dem wird nicht gefolgt.

Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, dienen die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes 2019 weiterhin als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage und fließen weiterhin in die Erarbeitung von gesamtstädtischen Konzepten und sektoralen Planungen ein. Ausgenommen sind lediglich diejenigen Teile, die sich auf die nicht realisierbare Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ beziehen, sowie die darauf aufbauenden Konzeptelemente und Steuerungsgrundsätze. Die Darstellungen des EZK 2019 zu den berücksichtigungsrelevanten generellen Einzelhandelsentwicklungen und -trends sind mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme nicht zu ergänzen und folglich mit ihr nicht vorzunehmen

- Planungsrechtliche Stellungnahme: Mantelbevölkerung im Nahbereich Nordost sichert keine wirtschaftliche Tragfähigkeit; Widerspruch zu Nahbereich Süd. Dem wird nicht gefolgt.

Der Standort des Lebensmittel-Vollsortimenters hat nach den Zielstellungen des EZK 2019 die primäre Aufgabe, die Funktionsschwäche der Stadt Treuenbrietzen in der Grundfunktionalen Versorgung bei Nahrungs- und Genussmitteln zu beheben. Eine zusätzliche Nahversorgungsfunktion soll nach den Zielen der Stadt/ des EZK 2019 möglichst ergänzend zur Grundversorgungsfunktion hinzutreten.

Mit dem primären grundfunktionalen Versorgungsauftrag richtet sich seine strukturelle Funktion nicht auf die Nahversorgung, sondern auf das gesamte Stadtgebiet Treuenbrietzen (Kernstadt und Ortsteile). Ein Nachweis seiner wirtschaftlichen Tragfähigkeit allein bezogen auf die Nahversorgung im Nahbereich Nordost – wie vom Stellungnahmegeber angenommen – wäre daher nicht sachgerecht und fachlich falsch. Dieser ist mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme daher auch nicht zu führen.

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Lebensmittel-Vollsortimenters begründet sich dem grundfunktionalen Versorgungsauftrag entsprechend aus der gesamten Bevölkerung der Stadt Treuenbrietzen und überschreitet das vom Stellungnahmegeber hierfür als ausreichend bezeichnete Kaufkraftpotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern deutlich.

Insoweit besteht auch kein Widerspruch zur Feststellung, dass die Bevölkerung des Nahbereiches Nordost für die Ansiedlung eines zweiten Lebensmittelmarktes nicht ausreichend sei.

- Planungsrechtliche Stellungnahme: Mangelnde Auseinandersetzung mit städtebaulichen Folgewirkungen. Dem wird nicht gefolgt.

Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen erfolgt für die Vorzugsvariante „Kreuzungsbereich Schlalacher Straße / Berliner Chaussee“ eine intensive Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Folgewirkungen im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens, dessen Ergebnisse in der Planungsrechtlichen Stellungnahme

dargelegt werden (Kapitel 7 „Verträglichkeit Lebensmittel-Vollsortimenter“). Das Verträglichkeitsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Auswirkungen für die mit dem Einzelhandelskonzept 2019 benannten Standorte des künftigen Standortmodells (zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“, Leipziger Straße 8 und 152) und insbesondere Abgänge der für sie maßgeblichen Lebensmittelmärkte nicht zu erwarten sind. Die vom Stellungnahmegeber befürchteten negativen städtebaulichen Folgewirkungen setzen mit der Vorzugsvariante nicht ein und sprechen folglich auch nicht gegen die favorisierte Standortvariante und den darauf aufbauenden Inhalten der Planungsrechtlichen Stellungnahme.

- **Planungsrechtliche Stellungnahme: Mangelnde wohnsiedlungsräumliche Integration.** Dem wird nicht gefolgt.

Mit dem primären grundfunktionalen Versorgungsauftrag richtet sich seine strukturelle Funktion nicht auf die Nahversorgung, sondern auf das gesamte Stadtgebiet Treuenbrietzen (Kernstadt und Ortsteile). Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, begründet sich seine städtebauliche Integration daher auch nicht aus einer Einbettung in einen fußläufig zu versorgenden, nahe gelegenen Wohnsiedlungsbereich ab, wie es für einen reinen Nahversorgungsstandort erforderlich wäre, sondern mit Blick auf das gesamte Stadtgebiet.

Die städtebauliche Integration der Vorzugsvariante begründet sich anhand mehrerer Einordnungskriterien. Die umfassende Darlegung erfolgt mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme in Kapitel 11. „Zentraler Versorgungsbereich Schlalacher Straße / Berliner Chaussee“.

In der Zusammenschau all dieser Kriterien ist der Standort städtebaulich integriert (weitere Ausführungen hierzu siehe Kapitel 3.2).

- **Planungsrechtliche Stellungnahme: Planvorhaben ist nicht auf Nahversorgung ausgerichtet & mangelnde Erreichbarkeit für nicht-motorisierte Bevölkerung.** Dem wird nicht gefolgt.

Der Standort übernimmt primär die versorgungsstrukturelle Aufgabe der Grundversorgung für die Gesamtstadt und für die unmittelbar benachbarten Gemeinden (gemäß LEP HR). Ergänzend tritt eine Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich Nordost hinzu. Für beide Versorgungsfunktionen bestehen unterschiedliche Anforderungen an die verkehrliche Erreichbarkeit.

- **Erreichbarkeit Grundversorgung:** Mit seiner grundfunktionalen Versorgungsfunktion muss der Standort für das weitere Stadtgebiet und für die unmittelbar benachbarten Gemeinden eine gute verkehrliche Erreichbarkeit aufweisen. Mit seiner Lage an der B 2 ist er zugleich an das überörtliche Straßennetz angebunden und damit für die Einwohner des gesamten Stadtgebietes und die benachbarten Gemeinden verkehrlich sehr gut mit dem PKW zu erreichen. Für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile besteht mit seiner direkten Anbindung an das

Radwegenetz der Berliner Chaussee für die Einwohner der gesamten Kernstadt eine sehr gute Erreichbarkeit sowie mit der Haltestelle „Berliner Dreieck“ in sehr guter fußläufiger Nahdistanz (ca. 400 m) eine sehr gute Erreichbarkeit für die mit dem ÖPNV angeschlossenen Teile des weiteren Stadtgebietes und benachbarten Gemeinden.

- **Erreichbarkeit Nahversorgung:** Die Siedlungsstruktur des Nahbereiches Nordost ist durch eine disperse Siedlungsstruktur gekennzeichnet, die durch einen Wechsel von locker bebauten Wohngebieten und größeren Frei- und Landwirtschaftsflächen geprägt wird, und dadurch zu einer weiträumigen Ausdehnung des Nahbereiches führen. Dadurch lassen sich unabhängig von der Standortlage im Nahbereich grundsätzlich nicht alle Wohngebiete des Nahbereiches mit dem für sie gängigen fußläufigen Radius von rund 700 m vollständig abdecken. Jedoch gewährleistet der zentrale Versorgungsbereich mit seiner zentralen Lage etwa mittig im Nahbereich eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit aus allen Richtungen der dispersen Siedlungsstruktur sowie eine weitestgehende Abdeckung im Radius von rund 700 m und ist zudem durch seine sehr gute verkehrliche Anbindung per Rad auch für die nicht-motorisierten Bevölkerungsteile leicht zugänglich. Eine ÖPNV-Anbindung ist in sehr guter fußläufiger Nahdistanz (ca. 400 m) gegeben, wenngleich dies für einen Nahbereich im Allgemeinen und angesichts der guten fußläufigen Erreichbarkeit und sehr guten Anbindung per Rad im Besonderen nur von untergeordneter Bedeutung sein wird.

Nach erneuter Prüfung und Abwägung ist weiterhin für die Nahversorgung zu konstatieren, dass mit der Standortlage des Planvorhabens eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit besteht.

- **Planungsrechtliche Stellungnahme:** Verträglichkeitsgutachten wegen Fehlern als Grundlage ungeeignet. Dem wird nicht gefolgt.

Die vom Stellungnahmegeber für das Verträglichkeitsgutachten vermuteten unplausiblen Annahmen (insbesondere Vorhabenumsatz, Untersuchungsraum, umverteilungsrelevanter Umsatz) liegen nach erneuter gutachterlicher Prüfung und Abwägung nicht vor, auch wird der rechtlich notwendige realistische Worst-Case-Fall mit dem Verträglichkeitsgutachten abgebildet. Das Verträglichkeitsgutachten ist nach erneuter gutachterlicher Prüfung auch als Abwägungsmaterial für die Beurteilung der Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO geeignet.

- **Planungsrechtliche Stellungnahme:** Räumliches Zentrenmodell erforderlich. Dem wird nicht gefolgt.

Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, dienen die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes 2019 weiterhin als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage und fließen weiterhin in die Erarbeitung von gesamtstädtischen Konzepten und sektoralen Planungen ein. Ausgenommen sind lediglich diejenigen Teile, die sich auf die nicht

realisierbare Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ beziehen, sowie die darauf aufbauenden Konzeptelemente und Steuerungsgrundsätze.

Das Standortmodell des Einzelhandelskonzeptes 2019 wird mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme nicht ersetzt und ist folglich mit ihr nicht ersetzend zu entwickeln.

Die Ergänzung des Standortmodells um den Standort des Lebensmittel-Vollsortimenters außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ ergibt sich bereits aus Teil C der Planungsrechtlichen Stellungnahme.

- Planungsrechtliche Stellungnahme: Abgrenzung sowie funktionale Definition zu ergänzen. Dem wird nicht gefolgt.

Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, dienen die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes 2019 weiterhin als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage und fließen weiterhin in die Erarbeitung von gesamtstädtischen Konzepten und sektoralen Planungen ein. Ausgenommen sind lediglich diejenigen Teile, die sich auf die nicht realisierbare Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ beziehen, sowie die darauf aufbauenden Konzeptelemente und Steuerungsgrundsätze.

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition des Standorttyps „Zentraler Versorgungsbereich“ gemäß EZK 2019 wird mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme nicht ersetzt. Folglich besteht keine Notwendigkeit, mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme eine ersetzende Abgrenzung und funktionale Definition vorzunehmen.

Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ gemäß EZK 2019 wird mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme ebenfalls nicht ersetzt. Insoweit besteht keine Notwendigkeit, mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme eine ersetzende räumliche Abgrenzung vorzunehmen.

- Planungsrechtliche Stellungnahme: Nahversorgungsfunktion für ZVB Schlalacher Straße / Berliner Chaussee nicht im Einklang mit EZK 2019. Dem wird nicht gefolgt.

Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 wird der (seinerzeit im ZVB „Innenstadt“) geplante Lebensmittel-Vollsortimenter als „strukturprägender Nahversorger“ eingestuft (Seite 77) und ihm eine Nahversorgungsaufgabe zugesprochen. Diese Funktionszuweisung findet auch Eingang in die Ansiedlungsregel 1 „Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten“ des EZK 2019. Diese mit dem EZK 2019 zugewiesene Funktion des Lebensmittel-Vollsortimenters wurde mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme beibehalten.

Des Weiteren wird mit dem Standortmodell des EZK 2019 für die Nahversorgung eine mehrpolige Funktionsteilung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ und weiteren strukturprägenden Lebensmittel-Standorten (Leipziger Straße 8 und 152) festgelegt, in der den strukturprägenden Lebensmittel-Standorten die

Funktion zugewiesen wird, eine Nahversorgung zu übernehmen, um die angestrebte möglichst flächendeckende Nahversorgung für das Stadtgebiet sicherzustellen. Der nun außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ anzuordnende Lebensmittel-Vollsortimenter hat sich in diesen vom EZK 2019 vorgegebenen Nahversorgungsansatz einzuordnen. Demzufolge entspricht das Planvorhaben auch in seiner Nahversorgungsfunktion den Zielstellungen des EZK 2019.

- Planungsrechtliche Stellungnahme: Sortimentsliste ist zu entwickeln. Dem wird nicht gefolgt.

Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, dienen die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes 2019 weiterhin als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage und fließen weiterhin in die Erarbeitung von gesamtstädtischen Konzepten und sektoralen Planungen ein. Ausgenommen sind lediglich diejenigen Teile, die sich auf die nicht realisierbare Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ beziehen, sowie die darauf aufbauenden Konzeptelemente und Steuerungsgrundsätze.

Die Sortimentsliste Treuenbrietzen (2019) sowie die ortsspezifische Ableitung der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß EZK 2019 werden mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme nicht ersetzt. Folglich besteht keine Notwendigkeit, mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme eine ersetzende Sortimentsliste und Abgrenzung der Sortimente vorzunehmen.

Mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme ist ein Bezug zur Sortimentsliste des LEP HR herzustellen, da diese Liste für die Bewertung des raumordnerischen Konzentrationsgebote zugrunde zu legen ist (siehe Kapitel 2.1).

- Planungsrechtliche Stellungnahme: Sortimentsliste ist zu entwickeln & Abgrenzung sowie funktionale Definition des Standorttyps „Zentraler Versorgungsbereich“ und seine räumliche Abgrenzung sind zu entwickeln. Dem wird nicht gefolgt.

Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, dienen die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes 2019 weiterhin als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage und fließen weiterhin in die Erarbeitung von gesamtstädtischen Konzepten und sektoralen Planungen ein. Ausgenommen sind lediglich diejenigen Teile, die sich auf die nicht realisierbare Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ beziehen, sowie die darauf aufbauenden Konzeptelemente und Steuerungsgrundsätze.

Die Sortimentsliste Treuenbrietzen (2019) sowie die ortsspezifische Ableitung der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß EZK 2019 werden mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme nicht ersetzt. Folglich besteht keine Notwendigkeit, mit der Planungsrechtlichen

Stellungnahme eine ersetzende Sortimentsliste und Abgrenzung der Sortimente vorzunehmen.

Mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme ist ein Bezug zur Sortimentsliste des LEP HR herzustellen, da diese Liste für die Bewertung des raumordnerischen Konzentrationsgebote zugrunde zu legen ist (siehe Kapitel 2.1).

Auch die Abgrenzung sowie funktionale Definition des Standorttyps „Zentraler Versorgungsbereich“ und die räumliche Abgrenzung gemäß EZK 2019 werden mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme nicht ersetzt. Folglich besteht keine Notwendigkeit, dies mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme ersetzend vorzunehmen.

- Planungsrechtliche Stellungnahme: Ansiedlungsregeln gelten nicht, da Basis „ZVB“ für Planstandort nicht vorliegt. Dem wird nicht gefolgt.

Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, ist der Planstandort als zentraler Versorgungsbereich einzuordnen. Weitere Ausführungen hierzu siehe Kapitel 3.1 und 3.2.

Das Einzelhandelskonzept 2019 ging davon aus, dass der großflächige Lebensmittel-Vollsortimenter im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ realisiert werden könnte. Folglich sind auch die Ansiedlungsregeln des EZK 2019 dahingehend ausgerichtet. Mit der erforderlichen Realisierung des großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ sind auch die Ansiedlungsregeln dementsprechend anzupassen. Dies ist mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme erfolgt und schafft die Grundlage für die Umsetzung der Zielstellung des EZK 2019, einen Lebensmittel-Vollsortimenter zur grundfunktionalen Stärkung der Stadt Treuenbrietzen anzusiedeln.

- Planungsrechtliche Stellungnahme: Dem ZVB Schlalacher Straße / Berliner Chaussee mangelt es an einer städtebaulichen Integration. Dem wird nicht gefolgt.

Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, liegt für den Zentralen Versorgungsbereich „Schlalacher Straße / Berliner Chaussee“ eine städtebauliche Integration vor. In der Zusammenschau aller für den Zentralen Versorgungsbereich „Schlalacher Straße / Berliner Chaussee“ entspricht seine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich den rechtlichen Anforderungen.

Weitere Ausführungen hierzu siehe Kapitel 3.1 und 3.2.

- Planungsrechtliche Stellungnahme: Ansiedlungsregel „Zentrenrelevante Sortimente“ im Konflikt mit Beeinträchtigung des Innenstadtzentrums. Dem wird nicht gefolgt.

Die Ansiedlungsregeln des EZK 2019 gelten für das gesamte Stadtgebiet und beziehen sich nicht allein auf das Planvorhaben des Lebensmittel-Vollsortimenters. Sie berücksichtigen zudem die Bestandsbetriebe und beziehen zudem künftige Erweiterungen der Bestandsbetriebe und Neuansiedlungen von Betrieben mit ein. Die Planungsrechtliche Stellungnahme führt diese Systematik weiter fort.

Mit dem Verträglichkeitsgutachten werden die zentrenrelevanten Sortimente als „aperiodische Sortimente“ geführt und deren Auswirkungen auf die den zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadt“ bewertet. Mit dem Verträglichkeitsgutachten wird dargelegt, dass für die Gesamtheit der aperiodischen Sortimente ein Marktanteil von maximal rund 2% zu erwarten ist. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimente (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bäcker, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die Marktanteile eines einzelnen aperiodischen Sortiments sehr gering ausfallen und damit auch die von ihm ausgehende Umverteilungswirkung. Zudem gehen die mit ihm verbundenen Umverteilung nicht zu Lasten eines einzelnen Standortes (z.B. Innenstadtzentrum), sondern verteilen sich auch auf die weiteren Standorte des Einzugsgebietes. In der Zusammenschau verbleibt für jeden Standort des Einzugsgebietes (z.B. Innenstadtzentrum) eine Umverteilungslast unterhalb der rechnerischen Nachweisbarkeit für jedes aperiodische Sortiment. Eine vorhabeninduzierte Funktionsstörung kann daher für alle Standorte des Einzugsgebietes ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für das Innenstadtzentrum Treuenbrietzen, da eine flächendeckende Aufgabe aperiodischer Anbieter als Folge des Planvorhabens ausgeschlossen werden kann.

Im Ergebnis wird der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ durch den geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter nicht städtebaulich negativ beeinträchtigt und liegt der vom Stellungnahmegeber befürchtete Widerspruch zwischen dem Konzentrationsziel/Ansiedlungsregel „Zentrenrelevante Sortimente“ und den mit dem geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter zu erwartenden zentrenrelevanten Sortimenten nicht vor.

- Planungsrechtliche Stellungnahme: Ansiedlungsregel „nahversorgungsrelevante Sortimente“ im Konflikt mit Beeinträchtigung des Innenstadtzentrums. Dem wird nicht gefolgt.

Mit den Konzentrationszielen/Ansiedlungsregeln des EZK 2019 soll ein Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ verhindert und seine weitere Entwicklungsfähigkeit gewahrt werden.

Mit dem Verträglichkeitsgutachten wird dargelegt, dass den Anbietern im Treuenbrietzener Innenstadtzentrum durch das Vorhaben Umsätze von rd. 0,2 Mio. € entzogen werden (Tabelle 9; siehe unter Ortskern), der sich auf mehrere Betriebe des Innenstadtzentrums verteilt.

Mit dem im Planvorhaben vorgesehenen Bäcker wird ein Angebotsformat etabliert, welches im Innenstadtzentrum zweifach vertreten ist. Eine (auch dauerhafte) Abwanderung der bisher von diesen beiden Bäckern gebundenen Kunden wird nicht vollständig zu verhindern sein, weshalb nicht auszuschließen ist, dass einer der beiden Bäcker im Innenstadtzentrum vorhabeninduziert schließen wird. Dass gleich beide Bäcker vorhabeninduziert aus dem Markt austreten werden, lässt sich aus

gutachterlicher Sicht vollständig ausschließen. Auch für die im Innenstadtzentrum ansässige Fleischerei kann nach gutachterlicher Einschätzung ausgeschlossen werden, dass es zu einer vorhabeninduzierten Betriebsschließung kommt.

Das Bau- und Raumordnungsrecht sieht keinen einzelbetrieblichen Schutz vor Konkurrenz vor, sondern stellt auf die Funktionsfähigkeit der Versorgungsstruktur ab. Die Betriebsschließung einer der beiden Bäcker käme keiner grundlegenden Störung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ gleich, da ein weiterer Bäcker als typischer Fachanbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente auch weiterhin erhalten bliebe, ebenso wie die bestehende Fleischerei, und mithin eine flächendeckende Aufgabe der im Innenstadtzentrum ansässigen kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Anbieter ausgeschlossen werden kann.

Im Ergebnis wird der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ durch den geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter nicht beeinträchtigt und liegt der vom Stellungnahmegeber befürchtete Widerspruch zwischen dem Konzentrationsziel/Ansiedlungsregel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ und den mit dem geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter zu erwartenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht vor.

- Planungsrechtliche Stellungnahme: Mängelliste. Dem wird nicht gefolgt.

Die Hinweise der Gutachterlichen Plausibilitätsprüfung Junker+Kruse beruhen auf der irrtümlichen Annahme, dass mit der Aufhebung des Einzelhandelskonzeptes 2019 auch die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes 2019 nicht mehr als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage und nicht mehr für die Erarbeitung von gesamtstädtischen Konzepten und sektoralen Planungen verwendet werden. Dem ist nicht so.

Ausgenommen sind lediglich diejenigen Teile, die sich auf die nicht realisierbare Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ beziehen, sowie die darauf aufbauenden Konzeptelemente und Steuerungsgrundsätze.

Diese irrtümliche Annahme bildet allerdings die Basis für alle nachfolgenden Schritte der Gutachterlichen Plausibilitätsprüfung Junker+Kruse.

Ungeachtet dessen wird die Planungsrechtliche Stellungnahme künftig durch das „Grundversorgungs- und Nahversorgungskonzept der Stadt Treuenbrietzen“ ersetzt. Die mit der Gutachterlichen Plausibilitätsprüfung Junker+Kruse dargelegten Hinweise erübrigen sich damit und sind folglich in vollem Umfang unbeachtlich.

Auch nach erneuter Prüfung und Abwägung sind keine erheblichen Mängel des Bauungsplan-Entwurfes und der ihm zugrunde liegenden Planungsrechtlichen Stellungnahme zu erkennen (siehe Abwägung zu vorstehenden Punkten).

Die mit Blick auf die Hinweise des Stellungnahmegebers vorgenommenen Ergänzungen in der Begründung und der Planungsrechtlichen Stellungnahme (bzw. Grund-/Nahversorgungskonzept 2024) dienen der redaktionellen Klarstellung wie in den vorstehenden Punkten dargelegt.

- **Planungsrechtliche Stellungnahme: Fachliche Qualifikation erforderlich. Dem wird bereits gefolgt.**

Die Planungsrechtliche Stellungnahme wird künftig durch das „Grundversorgungs- und Nahversorgungskonzept der Stadt Treuenbrietzen“ ersetzt. Insoweit erübrigt sich eine Erörterung des Hinweises des Stellungnahmegebers.

Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, ist das Unternehmen Consilium GmbH legitimiert, Expertisen zum Bauplanungsrecht zu erstellen. Dies ergibt sich bereits aus ihrer Tätigkeit im Bauplanungsrecht sowie aus der fachlich zugehörigen akademischen Mitarbeiterausbildung.
- **Schalltechnische Untersuchung: Realistisches Planvorhaben ist zugrunde legen. Dem wird bereits gefolgt.**

Das Planungskonzept wird neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch durch den zum Bebauungsplan gehörigen städtebaulichen Vertrag abgesichert, in dem der Vorhabenträger zur Realisierung des Planvorhabens wie im Bebauungsplan (und den zugehörigen Gutachten) zugrunde gelegt verpflichtet ist. Der Schalltechnische Untersuchung legt für seine Prüfungen folglich das maßgebliche Planungskonzept zugrunde und bildet damit den hierauf basierenden Worst-Case-Fall realistisch ab.
- **Schalltechnische Untersuchung: PKW-Aufkommen zu gering angesetzt. Dem wird nicht gefolgt.**

Der vom Stellungnahmegeber zugrunde gelegte Mittelwert der Bayerischen Parkplatzlärmstudie (1,37 Bewegungen/10 qm Verkaufsfläche und Stunde) kommt im vorliegenden Planvorhaben nicht zur Anwendung, da

 - ihm als Nutzung ein Lebensmittel-Discounter zugrunde gelegt wird, der nicht mit dem Planvorhaben (Vollsortimenter) vergleichbar ist und
 - die für den Lebensmittel-Discounter berücksichtigten Standortlagen nicht nur Kleinstädte im ländlichen Raum, sondern auch Standorte in Großstädten (München) und Innenstadtlagen (München) beinhalten, die mit sehr hohen Frequenzen ausgewiesen werden und insoweit den Mittelwert deutlich erhöhen.
 - Aufgrund der in Fachkreisen umstrittenen sehr konservativen (überhöhten) Ansätze der Bayerischen Parkplatzlärmstudie zur Frequentierung der Parkplatzflächen wurden in der Schalltechnischen Untersuchung (September 2022) die als deutlich realistischer einzustufenden Verkehrsmengen der Verkehrstechnischen Untersuchung angesetzt.

Mit der Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung (Juni 2023) werden im Sinne der Betroffenen und zur Vorsorge vor schädlichen Geräuschmissionen "zur sicheren Seite" der für Prognosen empfohlene Anhaltswert der Bayerischen Parkplatzlärmstudie zum „Kleinen Verbrauchermarkt (Nettoverkaufsfläche bis 5.000 qm)“ angesetzt (0,1 Bewegungen/1 qm Netto-Verkaufsfläche und Stunde). Dieser

Anhaltswert stellt bereits eine Überschätzung der tatsächlichen Situation dar und ist als überhöhter „Worst-Case-Fall“ zu werten.

Eine weitere Erhöhung der Ansätze im Sinne der vom Stellungnahmegeber angeregten Tabelle 8 würde sowohl der Empfehlung der Bayerischen Parkplatzlärmstudie widersprechen als auch zu einer nochmaligen Überschätzung der tatsächlichen Situation führen, die aufgrund der örtlichen Lage des Planvorhabens nicht angezeigt und nicht zu erwarten ist.

- Verkehrstechnische Untersuchung: PKW-Aufkommen zu gering angesetzt. Dem wird nicht gefolgt.

Für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens legt die Verkehrstechnische Untersuchung spezifisch auf die einzelnen Nutzungen abgestimmte und damit sehr differenzierte Eingangswerte zugrunde. Dabei werden auch gebietsbezogene Kennwerte in die Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens einbezogen. Die Ermittlung des Modal Split-Anteils erfolgte dabei in Anlehnung an den Tabellenbericht zum Forschungsprojekt „Mobilität in Städten – SrV 2018“ sowie anhand eigener Annahmen basierend auf vergleichbaren Projekten. Des Weiteren basierte die Vorgehensweise zur Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens auf den methodischen Ansätzen der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“. Diese geben für verschiedene Nutzungsarten typische Kennwerte in Spannweiten an (z. B. Kunden je Beschäftigte). Der Tabelle 1 (Seite 18) ist zu entnehmen, dass der Großteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (94%) durch den Kundenverkehr erzeugt wird. Dieser ist demnach für die Bemessung des gesamten durch das Planvorhaben induzierten Verkehrs maßgebend. Der Anlage 5 (Seite 39) ist zudem zu entnehmen, dass für die Ermittlung des Kundenverkehrsaufkommens der Maximalwert der nach Regelwerk gegebenen Spannweite für einen Verbrauchermarkt angenommen wurde. Demnach spiegeln die ermittelten Werte bereits den eher ungünstigen Fall wieder. Auch für den Beschäftigtenverkehr sowie für den Wirtschaftsverkehr wurden gemäß den Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen geltende, spezifische Eingangsparameter für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens berücksichtigt. Für die Darstellung des Worst-Case wird zudem bei der Ermittlung der Verkehrsbelastungen in den Spitzenstunden (Zeitraum mit der höchsten Verkehrsbelastung) im Analyse-Planfall sowohl die Verkehrsbelastung der Spitzenstunden im Bestand als auch die Verkehrsbelastung der Spitzenstunden im Analyse-Planfall aufsummiert. Im Rahmen der Untersuchung wurde die Spitzenstunde am Vormittag im Bestand zwischen 6:45 und 7:45 Uhr sowie am Nachmittag zwischen 15:45 und 16:45 Uhr ermittelt (siehe Seite 12). Als Spitzenstunden im Analyse-Planfall wurden auf Grundlage repräsentativer Tagesganglinien für die entsprechende Nutzungsart im Zeitraum zwischen 10:00-11:00 bzw. 11:00-12:00 Uhr sowie zwischen 18:00 und 19:00 Uhr ermittelt (siehe Seite 19). Es wurde demnach als eine weitere Abschätzung zur

sicheren Seite ein eher höheres Verkehrsaufkommen für die Betrachtung der Leistungsfähigkeit angenommen.

In der Zusammenschau liegt nach erneuter Prüfung und Abwägung der Verkehrstechnischen Untersuchung der realistische Worst-Case-Fall zugrunde und ist eine Anpassung der Verkehrstechnischen Untersuchung nicht erforderlich.

- Schalltechnische Untersuchung: Gewerbliche Vorbelastung nur unvollständig einbezogen. Dem wird teilweise gefolgt.

Der Stellungnahmegeber bezieht sich auf die Kläranlage am Schwarzen Weg, die rund 520 m entfernt vom Planvorhaben gelegen ist und die Gewerbefläche an der Sebaldusstraße, die rund 360 m entfernt vom Planvorhaben gelegen ist. Die Anlagen sind für die Ermittlung der Vorbelastung nicht relevant, weil sich die für sie zulässigen Geräuschemissionen bereits aus den ihr deutlich näher gelegenen Wohnnutzungen (Schlalacher Straße 26-27c) ergeben und sie daher bereits in ihrem Bestand begrenzen. Eine Vorbelastung tritt folglich für die weiter entfernt gelegenen Immissionsorte des Planvorhabens nicht ein und ist daher mit der Schalltechnischen Untersuchung nicht zu berücksichtigen.

Mit der Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung (Juni 2023) werden dennoch die Geräuschemissionen dieser Anlagen vorsorglich zusätzlich berücksichtigt.

- Schalltechnische Untersuchung: Überschreitungen der Lärmrichtwerte wahrscheinlich. Dem wird teilweise gefolgt.

Mit der Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung (Juni 2023) werden im Sinne der Betroffenen und zur Vorsorge vor schädlichen Geräuschemissionen "zur sicheren Seite" der für Prognosen empfohlene Anhaltswert der Bayerischen Parkplatzlärmstudie angesetzt, der bereits eine Überschätzung der tatsächlichen Situation darstellt und als überhöhter „Worst-Case-Fall“ zu werten ist. Mit diesem Anhaltswert der Bayerischen Parkplatzlärmstudie wird ein mehr als doppeltes PKW-Aufkommen gegenüber der Verkehrstechnischen Untersuchung angesetzt. Zusätzlich werden für die Vorbelastung im Umfeld zusätzlich die benachbarten technischen Anlagen (Kläranlage Schwarzer Weg, Gewerbehof Sebaldusstraße) einbezogen, wenngleich von ihnen keine Vorbelastungen ausgehen. Trotz der deutlich überhöhten Eingangswerte ist lediglich für den Immissionsort „Schlalacher Straße Nr. 6“ eine geringfügige Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von maximal 2 db(A) tags und von maximal 2 db(A) nachts zu erwarten. Bei allen anderen Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte sowohl tags als auch nachts unterschritten. Mit einer Schallschutzwand im Zufahrtbereich und einem Ausschluss der Parkplatznutzung in der Nacht werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bereits eingehalten und damit die Anforderung des Schallschutzes vollständig erfüllt.

- Umweltbericht: Bodenbrüter & Kiebitze sind zu berücksichtigen. Dem wird bereits gefolgt.

Mit dem Umweltbericht erfolgt eine Ermittlung der streng geschützten bzw. planungsrelevanten Arten und Artengruppen, für die Avifauna die Prüfung von Gilden. Methodisch erfolgt dies auf Grundlage einer Potentialabschätzung, in die Biotopausstattung, Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandene Strukturen einfließen (Seite 12). Die vom Stellungnahmegeber vorausgesetzte faunistische Erfassung ist dagegen nicht zwingend erforderlich.

zu Bodenbrüter: Mit der Potentialabschätzung kommt der Umweltbericht zudem Schluss, dass von Bodenbrütern (innerhalb der Ackerflächen) auszugehen ist (Seite 12). Für Bodenbrüter erfolgt daher auch eine artenschutzrechtliche Prüfung mit dem Umweltbericht (siehe Kapitel 5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung – Brutvögel, Seite 34) sowie eine Prüfung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG (Seite 34f.).

zu Kiebitze: Kiebitze zählen ebenfalls zu den Bodenbrütern und sind daher ebenfalls im Rahmen des Umweltberichtes berücksichtigt.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowohl in der frühzeitigen Beteiligung als auch in der Auslegung beteiligt. Zu den vom Stellungnahmegeber benannten Punkten wurden keine Bedenken zum Umweltbericht oder den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht.

- Umweltbericht: Alteichen Schlalacher Straße als Abgang zu werten. Dem wird bereits gefolgt.

Der Stellungnahmegeber bezieht sich auf die drei Alteichen entlang der Schlalacher Straße. Ihr Schutz wird bereits über die Baumschutzverordnung Potsdam-Mittelmark sichergestellt und mit ihrer Lage innerhalb der öffentlichen Grünflächen durch die öffentliche Hand selbst gewährleistet, so dass eine Erhaltungsfestsetzung durch Bebauungsplan nicht mehr zwingend erforderlich ist. Ihr Erhalt wird zudem durch die mit dem Umweltbericht formulierten Vermeidungsmaßnahmen vorgeschrieben (Kapitel 3.4), zu denen Arbeiten im Kronenbereich unter Beachtung der RAS-LP 4, Handschachtung im Kronenbereich, Wurzelvorhang, Bewässerung, Stammschutz gehören. Zur Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen wird der Vorhabenträger mit städtebaulichem Vertrag verpflichtet. Dies in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf bereits dargelegt. Der Umweltbericht hat zusammen mit dem Bebauungsplan-Entwurf ausgelegt.

Die Wurzelbereiche der Alteichen wurden mit der Bautechnischen Vorplanung bereits berücksichtigt. Für den südlichsten der drei Bestandsbäume rückt die öffentliche Verkehrsfläche näher als bei den anderen beiden Bestandsbäumen heran, jedoch wäre mit den durch Umweltbericht und städtebaulichen Vertrag gesicherten Vermeidungsmaßnahmen eine Gefährdung des Bestandsbaumes nicht zu erwarten.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowohl in der frühzeitigen Beteiligung als

auch in der Auslegung beteiligt. Zu den vom Stellungnahmegeber benannten Punkten wurden keine Bedenken zum Umweltbericht, zur Bautechnischen Vorplanung oder zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht.

In der Zusammenschau kann mit dem Umweltbericht der gesicherte Erhalt der Alteichen zugrunde gelegt werden. Nach erneuter Prüfung wird eine Anpassung des Umweltberichtes nicht erforderlich.

Vorsorglich wurde die Bautechnische Vorplanung nochmals überarbeitet und für die Schlalacher Straße die öffentliche Verkehrsfläche soweit angepasst, dass ein erweiterter Schutz des Wurzelbereiches für die südlichste Alteiche möglich ist. Auch werden die drei Alteichen mit dem 2. Entwurf als Erhaltungsbaum festgesetzt.

- Umweltbericht: Kompensation für Eingriff ins Landschaftsbild sind zu ergänzen. Dem wird bereits gefolgt.

Mit dem Umweltbericht erfolgt eine Bewertung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild, aus der mehrere Maßnahmen resultieren, die der Kompensation des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild dienen und mit dem Bebauungsplan durch zeichnerische Festsetzung der Flächen mit Anpflanzbindungen (Flächen A, B, C) sowie mit den textlichen Festsetzungen 6.2, 6.3 und 6.4 sichergestellt werden. Des Weiteren erfolgt durch städtebaulichen Vertrag die Umsetzung von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Dies ist mit der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes bereits dargelegt. Nach erneuter Prüfung durch den Umweltbericht sind die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild angemessen kompensiert und wird eine Anpassung des Umweltberichtes nicht erforderlich.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowohl in der frühzeitigen Beteiligung als auch in der Auslegung beteiligt. Zu den vom Stellungnahmegeber benannten Punkten wurden keine Bedenken zum Umweltbericht oder den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht.

- Umweltbericht: Ausgleich für Eingriff in Boden ist nicht nachvollziehbar. Dem wird nicht gefolgt.

Die Berechnungen zum Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgen mit Kapitel 3.2 des Umweltberichtes ausführlich und sind dort bereits dargelegt. Die Ableitung des Kompensationsumfanges erfolgt dabei nach der hierfür vorgeschriebenen HVE des Landes Brandenburg. Dies ist mit dem Umweltbericht sowie mit der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes bereits dargelegt.

Für die Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden werden mit dem Umweltbericht mehrere Maßnahmen vorgesehen. Die Berechnung erfolgt jeweils bezogen auf die empfohlene Maßnahme, also im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen (s. Kapitel 3.5.1) und der Ersatzmaßnahme (s. Kapitel 3.5.2). Mit Blick auf die Art des Eingriffs (Flächenumnutzung, Flächenversiegelung) erfolgt die Berechnung des Eingriffs in

Verbindung mit dem Schutzgut Pflanzen/Tiere als Flächenansatz. Grundlage ist ebenfalls die hierfür vorgeschriebenen HVE des Landes Brandenburg. Dies ist mit dem Umweltbericht sowie mit der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes bereits dargelegt. Mit der Tabelle 8 wird der Pfad der Berechnung nochmals dokumentiert.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowohl in der frühzeitigen Beteiligung als auch in der Auslegung beteiligt. Zu den vom Stellungnahmegeber benannten Punkten wurden keine Bedenken zum Umweltbericht oder den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht (siehe Stellungnahme Nr. 3.4).

Nach erneuter Prüfung durch den Umweltbericht sind die Eingriffe in den Boden angemessen ausgeglichen und kompensiert sowie wird eine Anpassung des Umweltberichtes nicht erforderlich.

- Umweltbericht: Bau- und Betriebsbedingte Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes sind auszuschließen; dies auch für die Fortpflanzungsstätten. Dem wird bereits gefolgt.

Für das FFH-Gebiet „Obere Nieplitz“ (Nr. 3843-301) werden als zu schützende Arten ausgewiesen:

- Mopsfledermaus
- Biber
- Fischotter
- Kammmolch
- Bachneunauge
- Helm-Azurjungfer
- Hirschkäfer
- Eremit

Die Arten „Fischotter“ und „Biber“ sind als störepfindlich einzustufen. Reproduktionsstätten liegen nicht im Umfeld des Bauvorhabens innerhalb des FFH-Gebietes. Die Arten nutzen die Gewässerstruktur zu Wanderungen in der Dämmerung und Nacht. Wanderbewegungen über die Felder sind nicht bekannt und sind auch durch die am B-Plangebiet angrenzenden Bebauungen auszuschließen. Als Abschirmung gegenüber dem betriebsbedingten Lärm steht das Verkaufsgebäude zwischen den Parkplatzflächen und dem in der Ferne verlaufenden FFH-Gebiet.

Störungen der Mopsfledermaus als u.a. gebäudebewohnende Art sind ebenfalls auszuschließen.

Alle anderen Arten sind nicht störepfindlich gegenüber Erschütterungen oder Lärm während der Bauzeit und im weiteren Betrieb.

Baubedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind daher auch bezogen auf die Fortpflanzung, da Fortpflanzungsstätten des Fischotters oder Biber in dem

fraglichen Abschnitt des FFH-Gebietes nicht vorhanden sind und damit auch nicht verlassen werden können.

Nach erneuter Prüfung durch den Umweltbericht sind Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes weiterhin nicht zu befürchten und wird eine Anpassung der Bewertungen des Umweltberichtes nicht erforderlich.

- Umweltbericht: Vorprüfung für FFH-Gebiet erforderlich; Baubedingte Störungen sind zu berücksichtigen. Dem wird nicht gefolgt.

Eine FFH-Vorprüfung ist, anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, nicht erforderlich. Es sind

- keine baubedingten Beeinträchtigungen
- keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen

zu erwarten,

- weder für die dem FFH-Gebiet zugeordnete Arten
- noch für die Wasserqualität des FFH-Gebietes.

- Umweltbericht FFH-Gebiet: Beeinträchtigung der Fortpflanzung. Dem wird bereits gefolgt.

- Umweltbericht FFH-Gebiet: Beeinträchtigung der Wasserqualität ist auszuschließen, auch für Löschmittel. Dem wird bereits gefolgt.

Eine Entwässerung in das Fließgewässer des FFH-Gebietes erfolgt mit dem Plangebiet nicht. Dies gilt auch für die Zeit während der Baumaßnahme (z.B. Gründung). Auch sind keine Einträge in das Grundwasser zu erwarten. Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt über Mulden bevor es in Rigolen eingespeist wird. Die Behandlung des Niederschlagswasser erfolgt damit durch die Bodenzone der Mulden bevor eine Versickerung erfolgt. Die vom Stellungnahmegeber befürchtete Verunreinigung des Grundwassers (Reifenabrieb etc.) erfolgt daher nicht. Auch versickert nicht das gesamte Wasser, sondern nur noch der nicht bereits zuvor in der Mulde direkt verdunstete Anteil und nicht zuvor an den Boden abgegebene und dann später über den Bodenoberflächenaustritt verdunstete Anteil. Die Mulden-Rigolenanlagen des Planvorhabens sind zudem für den 5-jährigen Bemessungsregen (Nachweis nach DWA-A 138) sowie für den 30-jährigen Bemessungsregen ausgelegt (Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100). Insbesondere die Versickerungsanlage 9 in der Nähe des Entwässerungsgrabens hat noch erhebliche Reserven zur Aufnahme von weiteren Niederschlägen (die über die mit den gesetzlichen Vorschriften bereits zu berücksichtigenden Starkregenereignisse hinausgehen würden). Dies ist mit der Begründung zum Bebauungsplan sowie mit der Bautechnischen Vorprüfung (zusammen mit Bebauungsplan-Entwurf ausgelegt) bereits dargelegt.

In der Zusammenschau ist daher eine Beeinträchtigung der Wasserqualität des FFH-Gebiets durch das Planvorhaben nicht zu befürchten. Demzufolge sind auch keine Wassererhaltungsmaßnahmen für die Realisierung des Planvorhabens erforderlich.

Bei dem vom Stellungnahmegeber beschriebenen Havariefall handelt es sich um einen sehr seltenen Extremfall. Auch bei diesem würde das Löschwasser in die Muldenanlage geführt und über die Bodenschicht gereinigt werden, bevor es in die Rigolenanlage geführt wird und versickert. Dabei versickert nicht das gesamte Wasser, sondern nur noch der nicht bereits zuvor in der Mulde direkt verdunstete Anteil und nicht zuvor an den Boden abgegebene und dann später über den Bodenoberflächenaustritt verdunstete Anteil. Ein direktes Einsickern des Löschwassers in das Grundwasser erfolgt daher ebenfalls nicht.

- Umweltbericht FFH-Gebiet: Mangelnde Berücksichtigung ist rechtsfehlerhaft. Dem wird nicht gefolgt.

Nach erneuter gutachterlicher Prüfung sind Beeinträchtigung der Erhaltungs- und Schutzziele des FFH-Gebietes "Obere Nieplitz" auszuschließen.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowohl in der frühzeitigen Beteiligung als auch in der Auslegung beteiligt. Zu den vom Stellungnahmegeber benannten Punkten wurden keine Bedenken zum Umweltbericht oder den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht. Nach erneuter Prüfung ist für die Bewertung des Planvorhabens bezogen auf die Erhaltungs- und Schutzziele des FFH-Gebietes "Obere Nieplitz" keine rechtsfehlerhafte Bewertung des Umweltbericht zu erkennen.

- Planungskonzept: Erschließung für gemeinsamen Geh-/Radweg ist nicht gesichert. Dem wird nicht gefolgt.

Der Stellungnahmegeber bezieht sich auf den gemeinsamen Geh-/Radweg entlang der südlichen Grundstücksgrenze mit Anschluss an die Berliner Chaussee und Führung Richtung Eingang des Lebensmittelmarktes.

Die ausgelegte Planungskonzeption ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages, mit dem sich der Vorhabenträger zu deren Umsetzung verpflichtet. Die Realisierung des gemeinsamen Geh-/Radweges ist damit vertraglich sichergestellt. Eine Sicherung innerhalb der öffentlichen Grünfläche entfällt, da sich in der Trägerschaft der öffentlichen Hand befindet und die Sicherung des gemeinsamen Geh-/Radweges seitens der öffentlichen Hand gesichert ist.

- Umweltbericht / BPlan: Auswirkungen auf Klimaschutz und Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) sind zu berücksichtigen. Dem wird bereits gefolgt.

Die Realisierung des Planvorhabens entspricht der Zielstellung des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG). Die Einwohner Treuenbrietzens steuern für ihren Lebensmittel-Vollsortimenteinkauf bislang Standorte weit außerhalb der Stadt Treuenbrietzens an (z.B. Kaufland Niemegk). Mit dem geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter wird der Lebensmittel-Vollsortimenteinkauf in der Stadt Treuenbrietzen ermöglicht, so dass die bislang umfangreichen Einkaufsfahrten ins weitere Umland zurückgehen werden. Da die Wegstrecken innerhalb der Stadt Treuenbrietzen erheblich geringer

ausfallen als die bisherigen Umlandfahrten werden mit dem Planvorhaben die bislang entstehenden Verkehrsemissionen erheblich reduziert. Der geplante Lebensmittelmarkt wirkt zudem mit seinen technischen Vorkehrungen zu einer weiteren Reduktion der Treibhausgase. So dient der Energiegewinnung eine Photovoltaikanlage und wird die Abwärme der Kühlaggregate zur Raumbeheizung eingesetzt. Zur Förderung der E-Mobilität werden E-Ladesäulen vorgesehen. Mit der Lage im Stadtgebiet wird dem Kunden künftig eine Erreichbarkeit mit dem Fahrrad möglich, die mit dem bisherigen Umlandeinkauf ausgeschlossen war.

Mit dem Umweltbericht erfolgt zudem eine Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Klima und Lufthygiene, mit der zwar Eingriffe attestiert werden, diese jedoch als nicht erheblich einzustufen sind, weshalb keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Dennoch werden mit dem Bebauungsplan durch zeichnerische Festsetzung der Flächen mit Anpflanzbindungen (Flächen A, B, C) sowie mit den textlichen Festsetzungen 6.2, 6.3 und 6.4 mehrere Maßnahmen vorgesehen, die dem Klimaschutz und der Lufthygiene dienen. Hinzu treten die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Umsetzung all dieser Maßnahmen wird mit städtebaulichem Vertrag gesichert. Das Vorstehende ist mit der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes sowie mit dem Umweltbericht bereits dargelegt.

Nach erneuter Prüfung durch den Umweltbericht sind die Eingriffe in das Schutzgut Klima und Lufthygiene weiterhin nicht zu kompensieren.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowohl in der frühzeitigen Beteiligung als auch in der Auslegung beteiligt. Zu den vom Stellungnahmegeber benannten Punkten wurden keine Bedenken zum Umweltbericht oder den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 27.01.2023 wurden die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bebauungsplan Nr.2020-03 berührt werden kann, über die Beteiligung unterrichtet und gemäß § 2 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB um Stellungnahme innerhalb eines Monats bis zum 02.03.2023 zum Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bebauungsplan Nr. 2020-03 (Stand 07.10.2022) gebeten. Eine erbetene Fristverlängerung bis zum 17.03.2023 wurde gewährt.

Es gingen insgesamt **28 Stellungnahmen** der Nachbargemeinden, Behörden und Träger ein. Davon gaben **26 Behörden und Träger** an, dass sie der Planung zustimmen und/ oder keine Hinweise zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes haben.

Die verbleibenden 2 Stellungnahmen gaben Anregungen zu:

- Umweltbericht: Ausgleichsberechnung sowie die daraus resultierenden Ersatzmaßnahmen sind anzupassen (Landkreis Havelland-Fläming, Untere Naturschutzbehörde). Dem wird gefolgt.

Der Hinweis des Stellungnahmegebers bezieht sich auf die Berechnungen des Umweltberichtes zum Ausgleich der Bodenversiegelung und die daraus resultierenden Ersatzmaßnahmen.

Der Umweltbericht wird entsprechend den Hinweisen des Stellungnahmegebers angepasst. Ebenfalls berücksichtigt wurde die Versiegelungen aus der erforderlichen Erweiterung des südlich auf dem Grundstück geplanten Geh-/Radweges auf 3,0 Meter und der hiermit verbundene Abgang von zwei Bestandsbäumen sowie die Erweiterung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Zuge des Abrückens der Schlalacher Straße vom südlichsten Erhaltungsbaum (siehe Stellungnahme Stadt Treuenbrietzen Bauverwaltung im Rahmen der Behördenbeteiligung). Die hierfür erforderlichen Ersatzmaßnahmen sind im Rahmen der erweiterten Flächenbereitstellung durch den Flächenpool der Flächenagentur Brandenburg ebenfalls berücksichtigt.

- Umweltbericht: Bodenkundliche Baubegleitung ergänzen (Landkreis Havelland-Fläming, Untere Bodenschutzbehörde). Dem wird gefolgt.

Die Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens inklusive der Aufstellung eines Bodenschutzplanes und der Umsetzung durch Personen mit nachgewiesenen Fachkenntnissen zum Bodenschutz werden im Umweltbericht als Bestandteil der Vermeidungsmaßnahme „Ökologische Baubegleitung“ ergänzt. Diese Maßnahme wird zudem im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Treuenbrietzen und Vorhabenträger verankert.

Der Umweltbericht und die Begründung zur 14. Flächennutzungsplan-Änderung wird entsprechend redaktionell ergänzt.

Ergebnis der Abwägung

Gemäß § 1 (7) BauGB erfolgte eine Abwägung der Hinweise und Anregungen mit Blick auf die privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander. Im Ergebnis ergeben sich folgende Änderungen zum Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Begründung: Redaktionelle Klarstellung (Ergänzung Kapitel 4. Ver- u Entsorgung um Niederschlagsentwässerung, Ergänzung der Hinweise der unteren Wasserbehörde zu genehmigungsfähigen Erdaufschlüssen, Integration Bodenkundliche

Baubegleitung in Vermeidungsmaßnahmen, Prüfergebnis Landesamt für Umweltschutz – Immissionsschutz, Hinweise zu Kapazitätsreserven der Mulden für die Aufnahme von Niederschlagswasser, Hinweis auf Zustimmung Landesbetrieb Straßenwesen, Begründung für Änderungen der textlichen Festsetzungen und Gesamtverkaufsfläche, Standorteinstufung als zentraler Versorgungsbereich Ergänzungen der Gutachten)

- Umweltbericht: Fortschreibung der Berechnungen des Kompensationsbedarfs und erforderlicher Ersatzmaßnahmen, Integration Bodenkundliche Baubegleitung in Vermeidungsmaßnahmen; redaktionelle Änderung bei Schutzgut Klima und Luftthygiene (Klimabegünstigende Wirkung des Planvorhabens) sowie bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (Kompensationsfunktion für Boden und Orts-/Landschaftsbild) und FFH-Gebiet „Obere Nieplitz“ (ausbleibende Beeinträchtigung)
- Planungskonzept Noack: Anpassung der Schleppkurve Schlalacher Straße sowie des gemeinsamen Geh-/Radweges im südlichen Grundstücksbereich, Lärmschutzwand im Zufahrtbereich
- Verkehrstechnische Untersuchung: Redaktionelle Klarstellung (auszuschließende zusätzliche Gefährdung für Geh-/Radverkehr auf Mischverkehr Schlalacher Straße und LKW-Verkehr, Prüfung Zufahrtsvariante Berliner Chaussee)
- Schalltechnische Untersuchung: Anpassung der Berechnungseingangswerte, zusätzliche Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand, Ausschluss der Nachnutzung des Parkplatzes), redaktionelle Klarstellungen (Aussparung Sportanlage als Vorbelastung)
- Verträglichkeitsgutachten: Redaktionelle Klarstellung (Teilaufhebung Einzelhandelskonzept 2019, Selbstbindungsbeschluss ZVB Innenstadtzentrum und ZVB „Schlalacher Straße/Berliner Chaussee“, Herleitung Marktanteil, Flächenproduktivität und Untersuchungsraum, detaillierte Beschreibung für Standorte außerhalb des Einzugsgebietes, Kaufkraftrückgewinn, Erhebungsmethodik, betrieblich-konzeptionelle Unterschiede zwischen Lebensmittel-Discounter und Vollsortimenter, Auswirkungen für Innenstadtzentrum und Lebensmittel-Discounter Treuenbrietzens, Vereinbarkeit mit Integrationsgebot des LEP HR) sowie Fortschreibung des Gutachtens zur Aktualisierung der Datenlage (Einwohnerentwicklung, Wettbewerbsveränderungen, Flächenproduktivität, Bestandsumsatz etc.) und mit differenzierter Darstellung der Umverteilungswirkungen für die solitären Standorte der Kernstadt Treuenbrietzen, mit Anpassung der Umverteilungslast für Einzelstandorte (SBW Marktkauf Luckenwalde).
- Planungsrechtliche Stellungnahme: Redaktionelle Klarstellungen (Umstellung des Titels, Stellung zum EZK 2019, Erfordernis der Erstellung, Hinweise auf Analysen des EZK 2019, Grundversorgungsfunktion gem. LEP HR, Primäre Grundversorgungsfunktion des Lebensmittel-Vollsortimenters, Funktionsschwäche Nahbereich Nordost, Erreichbarkeit für nicht-motorisierte Bevölkerung, räumliches Standortmodell

Grundversorgung und Nahversorgung, Abgrenzung sowie funktionale Definition für ZVB „Innenstadt“, Sortimentsliste 2019), Ergänzungen gemäß fortgeschriebenem Verträglichkeitsgutachten.

Die weiteren eingegangenen Hinweise und Anregungen waren bereits berücksichtigt oder wurden zur Kenntnis genommen und im Begründungstext, soweit erforderlich, klarstellend redaktionell ergänzt.

18.4 Erneute Auslegung

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Treuenbrietzen wurde in ihrer Sitzung am 09.12.2024 der 2. Entwurf zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Treuenbrietzen gebilligt sowie dessen öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 67/06/2024).

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Ausführungen folgen im weiteren Verfahren.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Ausführungen folgen im weiteren Verfahren.

Ergebnis der Abwägung

Ausführungen folgen im weiteren Verfahren.

18.5 Satzungsbeschluss

Ausführungen folgen im weiteren Verfahren.

19. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen Vorhabenträger/Grundeigentümer und der Stadt Treuenbrietzen mit Datum vom xxx xx2025 geschlossen. Sein Regelungsinhalt umfasst vorrangig (Auszug):

- Durchführungsverpflichtung & Durchführungsfristen
- Realisierung der ausgelegten Planungskonzeption (Noack)
- Realisierung des Erschließungskonzeptes gemäß ausgelegter Planungskonzeption (Noack); inklusive gemeinsamer Geh-/Radweg entlang südlicher Grundstücksgrenze mit Anschluss an die Berliner Chaussee und Führung in Richtung Eingang des Lebensmittelmarktes auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen.
- Herstellung bzw. Umbau öffentlicher verkehrlicher Erschließungsanlagen; inklusive Erweiterung Schlalacher Straße zur Aufnahme der LKW-Schleppkurven kurz vor ihrer Einmündung in die Berliner Chaussee
- Anlieferungs- und Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes und Nebenbetriebes
- Ausführung der Medienerschließung & Abnahmen, Schadenfälle
- Verkehrssicherungspflicht & Haftung
- Kostentragung

Hinzu treten insbesondere Regelungen aus den Empfehlungen des Artenschutzfachbeitrages und des Umweltberichts (Auszug; detaillierte Erläuterungen siehe Kapitel 10):

- Bauzeitenregelung
- Erhaltungsbäume: Baumschutz sowie Erhaltung
- Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes im Naturraum der Gemarkung Schlenzer (Umwandlung von ackerbaulich genutzten Flächen in Extensivgrünland im Umfang von 20.720 m²)
- Ökologische Baubegleitung inkl. bodenkundliche Baubegleitung
- Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Schutzmaßnahmen
- Baumanpflanzungen: Fertigstellungspflege & Entwicklungs- und Unterhaltungspflege
- Strauchanpflanzungen: Zwingende Berücksichtigung des Erlasses zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur (MLUK 2019)
- Anpflanzbeschränkungen für Bäume, Heister und Sträucher im Sonstigen Sondergebiet innerhalb des seitlichen Sicherheitsabstandes der Hochspannungsleitung von ca. 18,0 Metern beidseitig der gedachten Linie zwischen den Mastmitten des Mastes Nr. 75 (nordwestlich des Geltungsbereiches des BPlanes Nr. 2020-03) und des Mastes Nr. 74 (südöstlich des Geltungsbereiches des BPlanes Nr. 2020-03). In diesem Sicherheitsabstand sind Bäume und Heister unabhängig von ihrer Wuchsendhöhe unzulässig und Sträucher nur bis zu einer Wuchsendhöhe von bis zu 3 Metern zulässig (vgl. Stellungnahme E.dis Netz GmbH, Hochspannung Region West vom 18.10.2022 und Abstimmung vom 19.10.2022). Der einzuhaltende Sicherheitsabstand ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Leitungsträger (aktuell: E.dis Netz GmbH, Hochspannung Region West) abzustimmen. Der Sicherheitsabstand auf den

öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist Sache der öffentlichen Hand.

sowie Regelungen aus den Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung (Auszug; detaillierte Erläuterungen siehe Kapitel 11):

- Geschlossen zu haltendes Rolltor der Anlieferung nach Entladung bzw. Abfahrt der Anliefer-LKW/-Transporter (gemäß Schalltechnischer Untersuchung, ALB; Juni 2023, Seite 23)
- Ausschluss einer Parkplatznutzung während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) (gemäß Schalltechnischer Untersuchung, ALB; Juni 2023, Seite 31)

sowie als weitere Regelungen (Auszug):

- Beleuchtung der Außenanlagen: Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln sollten für die Beleuchtung der Außenanlagen nach Maßgabe der Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014; veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 11 vom 25. Mai 2014 folgende Konkretisierungen berücksichtigt werden:
 - Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft
 - Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden)
 - Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogendampflampen)
 - Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
 - Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit
- Grundstücksvereinigung für Baugebiet Sonstiges Sondergebiet (Flurstücke 8/1 und 8/2 Flur 8) nach Satzungsbeschluss
- **Gemeinsamer Geh-/Radweg der südlichen Plangebietsanbindung: Dauerhaftes und uneingeschränktes geöffnet halten.**

Der rechtskräftige Abschluss des städtebaulichen Vertrages erfolgte vor Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes.

20. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. 2021 I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. 2022 I S. 2240).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I. / 17, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21 Nr. 5).

VI. ANHANG

21. PLANUNGSKONZEPT (ÜBERSICHTSPLAN, NOACK, 20.02.2023 /14.07.2023)

Liegt als separate Datei / separates Dokument bei.

22. PLANUNGSKONZEPT SCHNITTE (BAUER&PARTNER, 11.03.2022)

Liegt als separate Datei / separates Dokument bei.

23. VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN (JULI 2023)

Liegt als separate Datei / separates Dokument bei.

**25. GRUNDVERSORGUNGS- UND NAHVERSORGUNGSKONZEPT DER STADT TREUENBRIETZEN
2024 (CONSILIUM, SEPTEMBER 2024)**

Liegt als separate Datei / separates Dokument bei.

27. UMWELTBERICHT – ENTWURF (NEUBERT, SEPTEMBER 2022 / JULI 2023)

Umweltbericht mit integriertem Artenschutzfachbeitrag.

Liegt als separate Datei / separates Dokument bei.

28. BAUTECHNISCHE PLANUNG „STRAßENBAU, REGENENTWÄSSERUNG“ (NOACK, FEBRUAR 2022)

„Bautechnische Planung – Vorplanung - „Straßenbau, Regenentwässerung“

Liegt als separate Datei / separates Dokument bei.

29. VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG (HOFFMANN&LEICHTER JULI 2023)

Liegt als separate Datei / separates Dokument bei.

30. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG (AKUSTIKLABOR BERLIN, ALB, JUNI 2023)

„Ermittlung der Geräuschemissionen durch den geplanten Markt“, Akustiklabor Berlin

Liegt als separate Datei / separates Dokument bei.