

**Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „NORMA-Markt an der B 5 / Ecke Klessener Straße“ der Stadt Friesack, Entwurf Juli 2024**

**Stand der Planung: Juli 2024**

**Stand der Vorlage 08.10.2025**

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
A –Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB			
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung 17.12.2024	<p>1. Beurteilung der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung: Anpassung an Ziele der Raumordnung nur unter u.g. Voraussetzungen möglich.</p> <p>Erläuterungen: Mit dem vBP und einer parallelen FNP-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung eines NORMA-Marktes auf einem neuen Standort in der Kernstadt Friesack geschaffen werden. Der Geltungsbereich des vBP umfasst ca. 0,7 ha. Festgesetzt wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> und mindestens 25% nahversorgungs-relevanter Sortimente. Vorgelegt wurden zudem eine Verträglichkeitsanalyse (VGA) und ein Kurz-Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) des Büros Dr. Lademann &amp; Partner.</p> <p>Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen. Das Plangebiet liegt am Innenstadtrand teilweise im bestehenden Siedlungsgebiet, aber außerhalb eines (faktischen) Zentralen Versorgungsbereiches.</p> <p>Gemäß der Verträglichkeitsanalyse können städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche - auch unter Berücksichtigung einer parallel geplanten Aldi-Erweiterung – ausgeschlossen werden.</p> <p>Im parallel vorgelegten Einzelhandelskonzept wird für Friesack ein Zentraler Versorgungsbereich unter Einschluss des Norma-Planstandortes und des zu erweiternden Aldi-Standortes nachvollziehbar und plausibel planerisch abgegrenzt. Ein politischer Beschluss der Gemeinde zu diesem Konzept ist vorgesehen, aber noch nicht erfolgt.</p> <p>Die Planung steht hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche, der Sortiments-struktur (überwiegend Nahversorgung) und -vorbehaltlich des Beschlusses zum Entwurf des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes - in Übereinstimmung mit Z 5.2 (Siedlungsanschluss) sowie den relevanten Regelungen zum Einzelhandel, insbesondere Z 2.12 Abs. 1 und 2 LEP HR.</p> <p>Wir bitten im weiteren Verfahren, spätestens vor Beschlussfassung zum vBP bzw. der FNP-Änderung, um Übersendung des Beschlusses zum Einzelhandelskonzept. Erst nach der Vorlage des Beschlusses kann die Anpassung an die Ziele der Raumordnung abschließend festgestellt werden.</p>	<p>1. Der Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch die Stadtverordnetenversammlung wurde bereits an die Behörde gesandt.</p> <p><b>Das Vorhaben steht Zielen der Raumordnung nicht entgegen.</b></p>

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
		<p>2. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p>2. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Grundsätze der Raumordnung relevant:</p> <p><b>Grundsatz 5.1:</b> Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.</p> <p>Das Plangebiet liegt zwischen einem dreigeschossigen Wohnblock an der Klessener Straße (im Süden) und dreigeschossigen Wohnhäusern an der Straße Wiesengrund (im Nordosten). Es grenzt somit bereits zu mehreren Seiten an durch Hochbauten geprägte Siedlungsgebiete an. Das Plangebiet kann entsprechend im raumordnerischen Sinne bereits den vorhandenen Siedlungsgebieten zugeordnet werden. Das Plangebiet ist in der Festlegungskarte zum LEP HR entsprechend in den Grundzügen teilweise der Siedlungs- und Verkehrsfläche zugeordnet. Das Plangebiet liegt in der Kernstadt Friesack und wurde durch die Stadt als Teil des zentralen Versorgungsbereiches festgelegt. Es ist somit davon auszugehen, dass der neue Versorgungsstandort insbesondere den Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Bildung räumlich zugeordnet ist und zu einer insgesamt ausgewogenen Funktionsentwicklung beiträgt.</p> <p><b>Grundsatz 6.1:</b> Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen.</p> <p>Die Stadt Friesack misst der Entwicklung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort insbesondere im Ergebnis eines Einzelhandelskonzeptes ein höheres Gewicht bei als einer möglichen Freiraumentwicklung im Bereich von bestehenden Grünlandbrachen. Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen.</p> <p><b>Die Grundsätze der Raumordnung werden teilweise berücksichtigt.</b></p>

Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung VBP „NORMA-Markt an der B 5 / Ecke Klessener Straße“ der Stadt Friesack, Vorentwurf Juli 2024

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
2	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming 27.12.2024	<p>Mit dem o. g. Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes geschaffen werden.</p> <p>Das Plangebiet liegt gemäß Grundsatz 1.1 des Entwurfes des Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0 in einem Vorbehaltsgebiet Siedlung.</p> <p>In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Damit im Zusammenhang stehen auch passende Bildungs-, Sport- und Versorgungseinrichtungen.</p> <p>Zudem weist der Sachliche Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Zielfestlegung die Stadt Friesack als Grundfunktionalen Schwerpunkt aus. Damit erhält der Ortsteil erweiterte Möglichkeiten nach dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels nach Ziel 2.12 LEP HR sowie für die Siedlungsentwicklung nach Ziel 5.7 LEP HR.</p> <p>Vor diesem Hintergrund kann eine Übereinstimmung der o.g. Planung mit den Belangen der Regionalplanung festgestellt werden.</p>	<p><b>Belange der Regionalplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.</b></p>
3	Landesamt für Umwelt Brandenburg 09.01.2015	<p>1. Fachabteilung Immissionsschutz</p> <p>Sachstand Antragsgegenstand ist der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "NORMA-Markt an der Bundesstraße 5 / Ecke Klessener Straße" der Stadt Friesack. Der B-Plan wird im Regelverfahren ohne Umweltschutzprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Neuerrichtung eines großflächigen Einzelhandels (EZH). Im Geltungsbereich wird ein Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und private Grünflächen festgesetzt.</p> <p>Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes wird eine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) nicht genehmigungsbedürftige Anlage realisiert. Die Stellplätze werden nördliche des Verkaufsbauwerkes geplant. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen (B5, L17).</p> <p>Die nächstgelegene schutzwürdige Nutzung befindet sich südlich in der Klessener Strasse 6-8 (Entfernung rund 20m) und in der Straße „Wiesengrund 9-12“ (Entfernung rund 35m).</p>	<p>1. Es wurde ein Schallgutachten als Abwägungsgrundlage entsprechend den Forderungen der Behörde erstellt.</p> <p>Durch die Lärmimmissionsprognose wurde der Nachweis erbracht, dass der geplante NORMA-Markt immissionsverträglich errichtet werden kann. Mit einer unerheblichen Ausnahme werden bei Umsetzung der aufgeführten Lärminderungsmaßnahmen die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete an den benachbarten Wohngebäuden eingehalten. Nur im zweiten Obergeschoss des Wohngebäudes Wiesengrund 9 werden die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tagsüber um (nur) 0,4 dB überschritten. Wie die Gutachter auf S. 23 der Lärmimmissionsprognose selbst ausführen, ist diese einzelne Überschreitung so geringfügig, dass sie im Ergebnis einer sachgerechten Abwägung geduldet werden kann. „Als Argument für diese Duldung kann der ständig vorherrschende Verkehrslärm auf der B5 benannt werden. Dort herrscht am Tag ein kontinuierlicher Verkehrsfluss, ohne Unterbrechungen durch Lichtsignalanlagen. Nach überschlägigen Berechnungen liegt der Beurteilungspegel des Verkehrslärms an diesem Haus bei ca. 60 dB(A), ist also um ca. 5 dB höher als der Lärm des Marktes. Demzufolge werden an dem betroffenen Gebäude Wiesengrund</p>

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
		<p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.</p> <p><b>Stellungnahme</b> Im vorliegenden Fall ist eine Schallprognose aus Sicht des Landesamtes für Umwelt (LfU) unumgänglich, da das Instrument der Abstandhaltung zur Minimierung der Immissionen zwischen verschiedenen Baunutzungen und in gewachsenen Gemengelage nicht herangezogen werden kann. Erfahrungsgemäß wird bei Emittenten, deren Betriebe größerer Gütermengen umschlagen, zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen ein Mindestabstand von 300 m zur schutzwürdigen Nutzung herangezogen. Dieser Abstand kann für die vorliegende Planung nicht gewährleistet werden.</p> <p>Insofern ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich, mit deren Hilfe die durch den Betrieb des Einzelhandels zu erwartenden Schallimmissionen prognostiziert werden. Durch eine gezielte Planung und Konzeption des Gebäudekörpers, der Erschließung, der Anlieferbereiche und Stellplätze sowie der technischen Anlagen ist sicherzustellen, dass die schutzwürdigen Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Erstellung eines Gutachtens zur Beurteilung der Immissionen und Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird im weiteren Verfahren in Aussicht gestellt (S.15, Begründung).</p> <p><b>Fazit</b> Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung zu erwarten. Die Anwendung und Ergänzung weiterführender Untersuchungen zu den Schutzgütern wird als zwingend erforderlich bewertet, um eine langfristige Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern. Ein abschließendes Votum des LfU ist erst nach Vorlage entsprechender Gutachten möglich. Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.</p>	<p>9 die Fahrgeräusche auf dem Parkplatz und das Geräusch der Einkaufswagen beim Einstapeln kaum hörbar und keinesfalls störender sein, als der Verkehrslärm der Straße. Aus diesem Grunde kann und sollte auf die Vorgabe von Maßnahmen zum Schallschutz verzichtet werden.“</p> <p>Es wird folgende erforderliche Lärminderungsmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan textlich festgesetzt: „Alle Zufahrten im Plangebiet sind nur asphaltiert auszuführen.“</p> <p>Da Festsetzungen zu Betriebsabläufen im Bebauungsplan in der Regel unzulässig sind, ist die erforderliche Lärminderungsmaßnahme zum Ausschluss von Anlieferungen in der Nacht zwischen 22.00 und 06.00 Uhr im Baugenehmigungsverfahren zu erteilen. Eine entsprechende Regelung soll auch in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.</p> <p>Durch die Lärmimmissionsprognose wurden Vorgaben zur Ausführung der haustechnischen Anlagen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte benannt. Damit wurde der Nachweis erbracht, dass auch die haustechnischen Anlagen immissionsverträglich errichtet werden können. Die Einhaltung der Vorgaben ist im Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für jede Anlage nachzuweisen. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis, die maximalen Schalleistungspegel für jede haustechnische Anlage bereits im Bebauungsplan verbindlich zu sichern.</p> <p>Die Einhaltung von Immissionsrichtwerten unterliegt im Einzelfall einem begrenzten Abwägungsspielraum durch die Gemeinde. Die Stadt Friesack folgt den oben genannten Einschätzungen der Lärmimmissionsprognose. Die rechnerisch geringfügige Überschreitung der Immissionsrichtwerte um 0,4 dB in einem Geschoss des Wohngebäudes Wiesengrund 9 gegenüber der B5 führt unter Berücksichtigung des unabhängig vom Vorhaben vorherrschenden Verkehrslärms auf der B5 zu keinen Immissionskonflikten, so dass die etwaige Sicherung von lärmarmen Einkaufswagen unverhältnismäßig wäre. Die Stadt Friesack verzichtet daher auf die Sicherung von lärmarmen Einkaufswagen mangels städtebaulicher Erforderlichkeit.</p> <p><b>Die Hinweise werden berücksichtigt.</b></p>

Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung VBP „NORMA-Markt an der B 5 / Ecke Klessener Straße“ der Stadt Friesack, Vorentwurf Juli 2024

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
		2. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland.	2. <b>Zur Kenntnis</b>
	Nachtrag vom 20.01.2025	3. Die Auswirkungen der Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach auf die nächstgelegene Wohnbebauung durch Blendung und ggf. durch Lärm (Transformatoren, Wechselrichter) sind auf Ebene des Bebauungsplanes gutachterlich zu beurteilen. Die "Anlagen zur Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes, Beleuchtungsanlagen von Kraftfahrzeugen und dem Verkehr zuzuordnende Signalleuchten gehören nicht zu den Anlagen im Sinne des § 3 Absatz 5 BImSchG" "Auszug S.1, Licht-Leitlinie (16.04.2016). Die geplanten Werbeanlagen, Parkplatz- und Wegebeleuchtungsanlagen sind in Bezug auf ihre schädlichen Umwelteinwirkungen (u.a. Raum-aufhellung, Blendung) zu beurteilen. Die Verschiebung des Lichtgutachtens auf das Baugenehmigungsverfahren wird im Zusammenhang eines ggf. konkreteren Beleuchtungskonzeptes als zweckmäßig und möglich bewertet. Es ist davon auszugehen, dass durch gezielte planerische Minderungsmaßnahmen keine unlösbaren Immissionskonflikte entstehen.	3. Es wurde ein Blendgutachten als Abwägungsgrundlage entsprechend den Forderungen der Behörde erstellt. Das Blendgutachten kommt im Hinblick auf die Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung zusammengefasst zu folgender Beurteilung: „Die Analyse der Lichtemissionen für die Wohngebäude im Umfeld der Dachphotovoltaikanlage zeigt, dass an den Seiten der Wohngebäude, die der der Photovoltaikanlage zugewendet sind, keine Lichtimmissionen zu erwarten sind. Nach den Richtlinien der LAI liegen keine Belästigungen vor. Bei diesen Betrachtungen wurden Ereignisse, bei denen der Differenzwinkel zwischen Reflexionsort und Sonne kleiner 10° beträgt, entsprechend der Empfehlung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) nicht berücksichtigt. Aufgrund der flachen Modulneigung (7°-10°) und der erhöhten Anbringung der Module, kommt es erst ab einer Dach/Modulneigung von circa 14-15° und bei einer Höhe der Nachbargebäude von > 10 m vereinzelt zur Reflektionen an diesen Gebäuden.“  Die Lichtimmissionen sollen entsprechend den Empfehlungen des Landesamtes für Umwelt im Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend durch ein Lichtgutachten bewertet werden. Es ist davon auszugehen, dass durch Minderungsmaßnahmen keine Immissionskonflikte entstehen.  <b>Die Hinweise werden berücksichtigt.</b>
4	Landkreis Havelland 19.12.2024  Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung	Die Planunterlagen sind noch überarbeitungs- bzw. ergänzungsbedürftig, hierbei sollten die im Folgenden aufgeführten Anregungen und Hinweise Berücksichtigung finden.  1. Hinweis zur Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen: Da der VB-Plan auf der Grundlage der PlanzV erstellt wurde, ist auch die Fläche für Niederschlagsversickerung mit dem dafür vorgesehenen Planzeichen festzusetzen. Im weiteren Verfahren sind Aussagen zur immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens mit den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen, zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung, etc. zu ergänzen.	1. Die Festlegung der konkreten Anordnung der Versickerungsmulden ist kein Gegenstand der Festsetzungen und soll im Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen. Die Versickerung des Niederschlagswassers in Versickerungsmulden wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mittels der textlichen Festsetzung „Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen in zu begrünenden Mulden auf dem Grundstück selbst zu versickern“ gesichert. Die weiteren genannten Aussagen werden im vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergänzt.  <b>Die Hinweise werden überwiegend berücksichtigt.</b>

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
	Untere Naturschutz- behörde	<p>2. Gemäß der Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) äußert sich die untere Naturschutzbehörde zu den Belangen des Naturschutzes in Bebauungsplänen/vorhabenbezogenen B-Plänen, mit Ausnahme der unter § 1 Abs. 3 Satz 2 NatSchZustV definierten Bebauungspläne. Demnach ergibt sich eine Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Die frühzeitige Behördenbeteiligung ist gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere mit der Klärung von Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes verbunden.</p> <p>Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird mitgeteilt, dass für das Plangebiet keine eigenen spezifischen Daten vorliegen, die für die weitere Bearbeitung des Umweltberichtes zusätzlich zur Verfügung gestellt werden können.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die noch fehlenden Angaben zum Umweltbericht, zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im weiteren Verfahren ergänzt werden.</p> <p>Zum vorliegenden Planentwurf äußert sich die untere Naturschutzbehörde wie folgt:</p>	<p>2. Die noch fehlenden Angaben zum Umweltbericht, zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Verboten werden im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf ergänzt.</p> <p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b></p>

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
		<p>3. Besonderer Artenschutz:</p> <p>In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Verbote beziehen sich auf die Vorhabenzulassung, aber die Nichtbeachtung im B-Planverfahren kann zur Vollzugsunfähigkeit und damit Unwirksamkeit eines B-Plans führen.</p> <p>Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine (Teil-)Nichtigkeit auszuschließen. Die Gemeinde muss also vorausschauend prüfen, ob im Hinblick auf den besonderen Artenschutz eine Ausnahmelage vorliegt (vgl. BVerwG-Beschluss vom 25.08.1997, Az. 4NB 12.97; Beschluss vom 12.11.2020, Az. 4BN 15/20).</p> <p>Im Rahmen einer Relevanzprüfung ist als erster Prüfschritt eine vorhabenspezifische Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums erforderlich.</p> <p>Arten, für die die Verbotstatbestände durch das Bauvorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können, müssen einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden (Relevanzschwelle). Dies sind Arten,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die im Land Brandenburg gemäß Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,</li> <li>- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,</li> <li>- deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen und</li> <li>- deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.</li> </ul>	<p>3. Die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen erfolgt auf Grundlage von 2 Gutachten in Kapitel 6 der Begründung zum vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p> <p>Ausführungen zu den geprüften Standortalternativen und zu den zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesse sind Kapitel 7.1.2 der Begründung zum vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.</p> <p><b>Die Hinweise werden überwiegend berücksichtigt.</b></p>

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
		<p>Sofern Relevanzschwellen überschritten werden, sind für die relevanten Arten den Methodenstandards entsprechende Kartierungen durchzuführen. Alle Erfassungen sind von Fachleuten für die jeweiligen Arten/Artengruppen durchzuführen. Dem Begründungsentwurf ist zu entnehmen, dass die Auswirkungen auf Tiere in einem Artenschutzgutachten untersucht werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Ergebnisse im weiteren Verfahren eingearbeitet werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sensible Vogelarten ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätte haben (u. a. Weißstorch und Schleiereule im Westen, Mauersegler im Süden). Im weiteren Verfahren ist darzustellen, inwiefern das Vorhaben die Arten beeinträchtigt und ob und in welchem Umfang diese Beeinträchtigungen vermieden werden können. In diesem Zusammenhang ist das Plangebiet auch in seiner Funktion als Nahrungsfläche, für z. B. den Weißstorch, zu bewerten.</p> <p>Zusätzlich ist anhand einer nachvollziehbaren Alternativenprüfung darzustellen, ob weitere Standorte, insbesondere mit geringeren Auswirkungen auf den Artenschutz, zur Realisierung des Vorhabens geprüft wurden. Zur Beurteilung des Vorliegens der o. g. Verbotstatbestände bedarf es neben den Aussagen zu Umfang, Zeitraum und Methodik der Erfassung nachfolgender Angaben:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vorkommen im Untersuchungsgebiet / wo exakt nachgewiesen (Text und Karte, Maßstab 1:800 – 1:1.000)</li> <li>2. Welche geplante Handlung löst welchen Verbotstatbestand aus <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschreibung der Handlung</li> <li>- Benennung des Verbotstatbestandes (z. B. Störung durch Kranstellung, Lautstärke, Beleuchtung)</li> </ul> </li> <li>3. In welchem Umfang ist die Art betroffen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umfang der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten</li> <li>- Bei dem Störungsverbot: Größe der gestörten Population</li> </ul> </li> <li>4. Möglichkeit / Umsetzung vorgezogener, funktionserhaltender Ausgleichsmaßnahmen (CEF) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Artbezogene Ableitung und Begründung der Eignung vorgeschlagener Ausgleichsmaßnahmen</li> <li>- Verortung in einer Karte</li> <li>- Beschreibung der vorgezogenen Maßnahmen nach Art und Umfang</li> <li>- Angaben zum zeitlichen Ablauf ihrer Umsetzung; Prognose der Dauer bis zum Ein-treten der Funktionsfähigkeit</li> <li>- Angaben zum Risikomanagement</li> </ul> </li> </ol>	

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
		<p>Sofern Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, sind in Hinblick auf eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG in der Begründung zum Bebauungsplan folgende Angaben erforderlich:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ausführungen zu Alternativen,</li> <li>2. Ausführungen zu den zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses,</li> <li>3. Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Population,</li> <li>4. Ausführungen zu kompensatorischen Ausgleichsmaßnahmen (FCS; sofern vorgesehen).</li> </ol> <p>Zusätzliche Hinweise zum Artenschutzbeitrag:                      Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für alle europäischen Vogelarten greift immer dann, wenn ganze, regelmäßig genutzte Reviere verloren gehen. Es ist daher eine Beurteilung des möglichen Verlustes von regelmäßig genutzten Revieren aller kartierten Vogelarten erforderlich d. h. auch für diejenigen Arten, für die keine erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte entsprechend des Erlasses zum Vollzug des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Niststättenerrlass, 2018) erfolgt.                      Weiterhin ist die Regelung des § 44 Abs. 5 BNatSchG in der artenschutzrechtlichen Prüffolge beachtlich.                      Sofern artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Bereich von geplanten Kompensationsflächen nicht ausgeschlossen werden können, sind auch für diesen Bereich Kartierungen und eine artenschutzrechtliche Bewertung vorzunehmen. Beispiele für artenschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen kann die Bepflanzung von Zaun- dechsenhabitaten oder die Aufforstung von Feldlerchenrevieren sein.</p> <p>Es wird als Hilfestellung bei der Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auch auf die Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, die im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (Stand Januar 2009) erstellt wurde, verwiesen.                      Darüber hinaus können artenschutzrechtliche Fragestellungen an die untere Naturschutzbehörde gerichtet werden.</p>	

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
		<p>4. Umweltbericht / Eingriffsregelung: Um die nachvollziehbare Beurteilung der Auswirkungen auf die Vegetation vornehmen zu können, sollte grundsätzlich eine Karte mit Darstellung der Biotoptypen (Bestandsplan) im geeigneten Maßstab erstellt werden.</p> <p>Beim Umweltbericht, der artenschutzrechtlichen Prüfung, und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung handelt es sich um unterschiedliche Fachbeiträge basierend auf unterschiedlichen Rechtsnormen und unterschiedlichen Rechtsfolgen. Im Interesse einer rechtssicheren Abwägung sollte auf eine inhaltliche Trennung geachtet werden.</p> <p>Auf die Hinweise in der Handlungsanleitung zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird hingewiesen (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung – HVE).</p> <p>Es ergibt sich der Hinweis, dass die Anforderung für die Anerkennung von Kompensationsflächen darin besteht, dass diese Flächen aufwertungsfähig und aufwertungsbedürftig sind. Danach ist der voraussichtlich durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erwartende Zustand auf einer Kompensationsfläche zu beschreiben und die Verbesserung des bisherigen Zustandes nachzuweisen.</p> <p>Der Nachweis über die Aufwertung der Kompensationsfläche ist im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erbringen.</p> <p>Die Anlage 2 der HVE enthält einen den Anforderungen entsprechenden beispielhaften Aus-zug einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.</p> <p>Im Plangebiet nachgewiesene Tier- und Pflanzenarten, die nicht den europarechtlichen Bestimmungen unterliegen, sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu thematisieren.</p> <p>Es ergeht der Hinweis, dass der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes – Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) überarbeitet wurde und am 15. Juli 2024 in Kraft getreten ist. Auch die in Anlage 1 des Erlasses befindliche Gehölzliste wurde ergänzt.</p> <p>Die genannten Rechtsgrundlagen in der Begründung sind veraltet (BNatSchG, BbgNatSchAG) und sollten überarbeitet werden.</p>	<p>4. <b>Die Hinweise werden im vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überwiegend berücksichtigt.</b></p>

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
	Untere Wasser- behörde	<p>5. Gegen das Planvorhaben bestehen keine Einwände; folgende Hinweise sind insbesondere bei der Ausführungsplanung zu beachten:</p> <p>Niederschlagswasserversickerung Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung, naturnahe Versickerungs-/Verdunstungsbecken) vor Ort zu versickern. Das anfallende Niederschlagswasser kann in Zisternen zwischengespeichert werden und zur Bewässerung der Grünflächen genutzt werden. Niederschlagsabflüsse gering belasteter Herkunftsflächen stammen zum Beispiel von:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gründächern, Wiesen und Kulturland mit möglichem Niederschlagsabfluss in das Entwässerungssystem,</li> <li>• Dachflächen mit keinen oder nur geringen Anteilen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei),</li> <li>• Terrassenflächen in Wohngebieten und mit diesen vergleichbaren Gewerbegebieten,</li> <li>• Rad- und Gehwegen in Wohngebieten und außerhalb des Spritz- und Sprühfahnenbereiches von Straßen (Abstand über 3 Meter),</li> <li>• Hofflächen und PKW-Parkplätzen in Wohngebieten und mit diesen vergleichbaren Gewerbegebieten,</li> <li>• wenig befahrenen Verkehrsflächen (bis zu 2 000 Kraftfahrzeuge in 24 Stunden), wie Anlieger- und Erschließungsstraßen in Wohngebieten und mit diesen vergleichbaren Gewerbegebieten sowie verkehrsberuhigten Bereichen.</li> </ul> <p>Stärker belastete Niederschlagswasserabflüsse sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzureinigen. Im vorliegenden VB-Plan-Entwurf sollte auch eine textliche Festsetzung zu versickerungsfähigen Belägen des Parkplatzes (Stellplätze sowie Zuwegungen) getroffen werden.</p>	<p>5. Die Hinweise zur Versickerung betreffen mit Ausnahme des letzten Absatzes insbesondere den Vollzug des Bebauungsplanes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Hier sind die Belange der Niederschlagsversickerung abschließend zu lösen. Es wurde jedoch durch ein Niederschlagsversickerungskonzept (Vorbemessung zur Versickerung von Niederschlagswasser) unter Berücksichtigung der konkreten Bodenverhältnisse bereits im Bebauungsplanverfahren vorab geklärt, wie und auf welchen Freiflächen die Niederschlagsversickerung erfolgen soll. Es wurde nachgewiesen, dass im Plangebiet hinreichend Flächen für die Muldenversickerung zur Verfügung stehen. Es ist jedoch städtebaulich nicht erforderlich, bereits durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die einzelnen Versickerungsmulden durch Festsetzung von Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser konkret zu bestimmen.</p> <p>Die durch die Behörde empfohlene Ausführung der Stellplätze des Marktes mit versickerungsfähigen Belägen entspricht nicht den allgemeinen Baustandards des Vorhabenträgers. Auf eine diesbezügliche Festsetzung wird daher verzichtet.</p> <p><b>Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.</b></p>

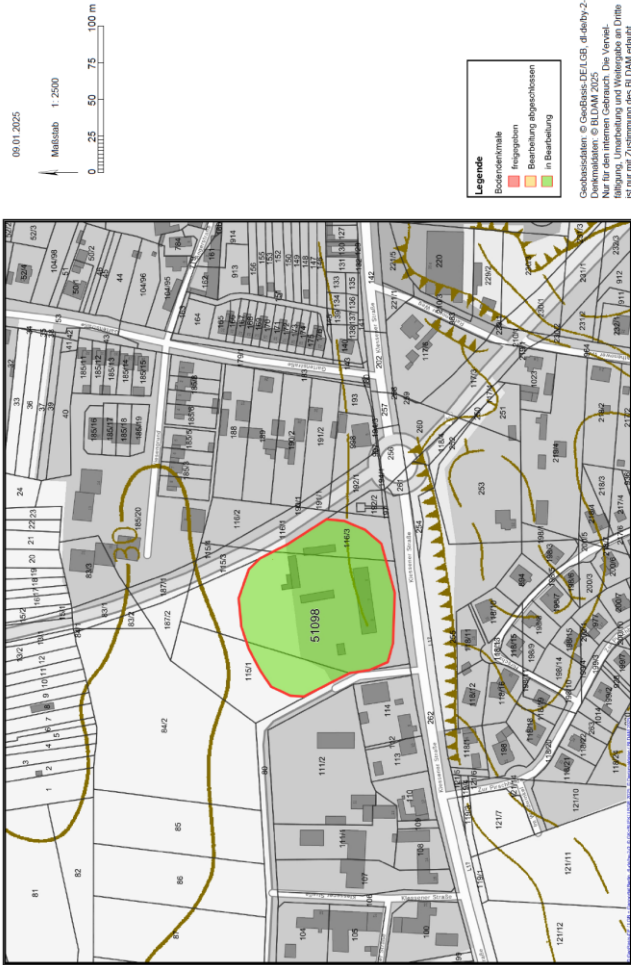
Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
	Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde	<p>6. Zum Planvorhaben bestehen keine Einwände oder Bedenken.</p> <p>Das Plangebiet ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht als Altlastverdachtsfläche registriert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung von Altablagerungen und Altstandorten im Landkreis Havelland noch nicht abgeschlossen ist. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: § 31 ff Brandenburger Abfall- und Bodenschutzgesetz).</p> <p>Bei der Umsetzung des Planvorhabens werden umfangreiche Bodenbewegungen durchgeführt, bei denen auch mit großen Mengen an Bodenaushub zu rechnen ist. Zur Sicherstellung eines schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden ist im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 (2019) zu erstellen.</p>	<p>6. Die Hinweise betreffen den Vollzug des Bebauungsplanes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die genannten im Vollzug des Bebauungsplanes zu beachtenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgeführt.</p> <p><b>Zur Kenntnis</b></p>
	Untere Denkmalschutzbehörde	<p>7. Im Bereich des o. g. Vorhabens befindet sich ein Bodendenkmal im Status der Bearbeitung, es handelt sich um die Nr. 51058, "Siedlung slawisches Mittelalter" (siehe Kartenbeilage). Da durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes (§ 2 Abs.1, § 3 Abs. 1, § 16 Abs. 1; § 7 Abs.1 und 2 BbgDSchG) entgegen.</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das o.g. Bodendenkmal ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.</li> <li>• Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.</li> </ul>	<p>7. Das Bodendenkmal wird nachrichtlich übernommen. Die Behörde stimmt einer Erlaubnis zur Veränderung und Teilerstörung des Denkmals unter den genannten entsprechenden Bedingungen zu. Die Bedingungen sind im Vollzug des Bebauungsplanes umzusetzen.</p> <p><b>Zur Kenntnis</b></p> <p><b>Hinweis:</b> Im Vollzug des Bebauungsplanes ist eine weitgehend bodendenkmalverträglichen Planung des Vorhabens nachzuweisen.</p> <p>Die Erforderlichkeit von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) im Baugenehmigungsverfahren mit entsprechendem Zeit- und Kostenaufwand wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals wird zugestimmt, insofern sichergestellt ist, dass:               <ul style="list-style-type: none"> <li>a. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs.1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdeingriffe/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;</li> <li>b. der Vorhabenträger in den Bereichen, in denen erhebliche denkmalzerstörende Erdarbeiten unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 BbgDSchG gewährleistet.</li> </ul> </li> <li>• Einzelheiten werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.</li> <li>• Es wird darauf hingewiesen, dass Kompensationsmaßnahmen etc. die - im Bereich eines Bodendenkmales durchgeführt werden sollen, einer Denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.</li> <li>• Da auch außerhalb von Bodendenkmalen mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf die entsprechenden Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz hingewiesen.</li> </ul>	

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
	Referat für Brand-/ Bevölkerungsschutz und Rettungsdienst, SG Brandschutz	<p>8. Gegen den Planvorentwurf bestehen aus der Sicht des Brandschutzes keine Bedenken, sofern die nachfolgend aufgeführten Hinweise im Bebauungsplan bzw. in der späteren Ausführungsplanung berücksichtigt werden.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zu allen geplanten bzw. bestehenden Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes (z.B. zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr oder Löscheinsatz) erforderlich sind (§ 5 BbgBO).</li> <li>2. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr müssen eine lichte Breite von mindestens 3,50 m und eine lichte Durchfahrtshöhe von 3,50 m besitzen (§ 5 BbgBO i.V.m. den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007).</li> <li>3. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstell- und Bewegungsflächen, welche dafür vorgesehen sind, sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können (§ 5 BbgBO i.V.m. den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007).</li> </ol>	<p>8. Die Hinweise sind im Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten.</p> <p><b>Zur Kenntnis</b></p>

Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung VBP „NORMA-Markt an der B 5 / Ecke Klessener Straße“ der Stadt Friesack, Vorentwurf Juli 2024

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
	<p>Untere Naturschutz- behörde 02.10.2025</p>	<p>9. Die Unterlagen sind hinsichtlich diverser Artengruppen noch überarbeitungsbedürftig. Entsprechend der Artenschutzuntersuchung durch das Planungsbüro Schneegans sind bezüglich der Schleiereule und des Weißstorchs vertiefende faunistische Untersuchungen notwendig, um die Nutzung des Plangebietes als Nahrungsfläche beurteilen zu können. Hierbei sollten detaillierte Untersuchungen im Zeitraum der Aufzucht und dem Flüge werden der Jungvögel erfolgen. Dieser Einschätzung wird seitens der unteren Naturschutzbehörde gefolgt. Eine entsprechende Untersuchung sollte ergänzt werden. Anhand der Ergebnisse sollte eingeschätzt werden können, ob es durch den geplanten Verbrauchermarkt zu anlagebedingten Störungen (zum Beispiel durch eingeschränkte Abflugmöglichkeiten der Jungvögel des Weißstorchs aufgrund der Gebäudehöhe) bzw. betriebsbedingten Störungen (zum Beispiel durch Beleuchtung des Marktes) kommt. Aufgrund der Tatsache, dass Fledermausuntersuchungen im Rahmen der Artenschutzuntersuchung nicht erfolgten, sollten diese aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde nachgeholt werden, um beurteilen zu können, ob regelmäßig genutzte Quartiere im Plangebiet vorhanden sind. Auf dieser Grundlage können dann konkrete Kompensationsmaßnahmen formuliert werden.</p>	<p>9. Die Ausführungen der artenschutzrechtlichen Gutachten sollen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weiter untersetzt werden. Jedoch ist auch aus der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde nicht erkennbar, dass der FNP-Änderung und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sich aus den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG ergebende Vollzugshindernisse entgegenstehen können. Dem Weißstorch stehen insbesondere Richtung Norden umfangreiche Freiflächen ohne Hindernisse zur Verfügung. Es wäre kaum nachvollziehbar, weswegen der Weißstorch als Kulturfolger, der erfolgreich auch auf vorbelasteten Flächen mitten in Siedlungen brütet, ausgerechnet auf die unmittelbar an der Bundesstraße liegenden untergeordneten Brachflächen auch in Bezug auf Abflugmöglichkeiten für Jungvögel angewiesen sein sollte. Für die Schleiereulen sind im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Minderungsmaßnahmen in Bezug auf die Beleuchtung der Stellplatzanlagen festgelegt. In Bezug auf Fledermäuse liefert das aktuelle Landschaftspflegerische Gutachten bereits eine Worst-Case-Betrachtung. Vorsorglich wurde im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits gesichert, dass am Marktgebäude 5 Fledermauskästen anzubringen sind. Es ist nicht ersichtlich, dass Fledermausuntersuchungen in den Garagen zum Ergebnis führen können, dass die FNP-Änderung und der parallel aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan deshalb artenschutzrechtlich nicht vollziehbar wäre.</p>

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
5	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum 09.01.2025	<p><b>1. Einwendungen und Rechtsgrundlage</b></p> <p>Im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens befindet ein Bodendenkmal in Bearbeitung im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG. Bei dem Bodendenkmal mit der Nr. 51098 handelt es sich um: Siedlung slawisches Mittelalter. Eine Kartierung des Bodendenkmals ist in der Anlage beigefügt. Da in Folge der geplanten Maßnahmen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind (§§ 1 und 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes entgegen.</p> <p><b>2. Möglichkeiten der Überwindung</b></p> <p>Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19/ § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.</p> <p>Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird das Benehmen zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmales herstellen, insofern sichergestellt ist, dass:</p> <p><b>A.</b> der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;</p> <p><b>B.</b> der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.</p> <p>Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.</p> <p>Bitte beachten: Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.</p>	<p>Das Bodendenkmal wird nachrichtlich übernommen. Die Behörde stimmt einer Erlaubnis zur Veränderung und Teilerstörung des Denkmals unter entsprechenden Bedingungen zu. Die Bedingungen sind im Vollzug des Bebauungsplanes umzusetzen.</p> <p><b>Zur Kenntnis</b></p>  <p>GeoBilder.de © GeoBilder.de/GeoBilder.de, 09.01.2025      Bodendenkmale © GeoBilder.de/GeoBilder.de, 09.01.2025      Nur für den internen Gebrauch. Die Ver-      öffentlichung, Umgestaltung und Weitergabe an Dritte      ist ohne Zustimmung des GeoBilder.de/GeoBilder.de</p> <p>1:2500      Maßstab 1:2500      0 25 50 75 100 m</p> <p>09.01.2025</p> <p>Legende      Bodendenkmale      freigegeben      Bearbeitung abgeschlossen      in Bearbeitung</p> <p>Das Bodendenkmal wird nachrichtlich übernommen. Die Behörde stimmt einer Erlaubnis zur Veränderung und Teilerstörung des Denkmals unter entsprechenden Bedingungen zu. Die Bedingungen sind im Vollzug des Bebauungsplanes umzusetzen.</p> <p><b>Zur Kenntnis</b></p>

Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung VBP „NORMA-Markt an der B 5 / Ecke Klessener Straße“ der Stadt Friesack, Vorentwurf Juli 2024

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
6	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe 26.11.2024	Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.	<b>Zur Kenntnis</b>
9.1	Landesbetrieb Straßenwesen 29.11.2024	<p>Entsprechend den eingereichten Unterlagen ist beabsichtigt, an der Bundesstraße (B) 5 / Ecke Klessener Straße (Landesstraße (L) 17) in Friesack einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.300 m<sup>2</sup> zu errichten. Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan geht hervor, dass die geplante Zufahrt zum Norma-Markt direkt hinter dem Fahrbahnteiler auf der B 5 bei ca. km 0,100 in Abschnitt 680 errichtet werden soll.</p> <p>Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam (LS) ist im betreffenden Bereich für die B 5 und die L 17 zuständig und nimmt wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Fahrbahnteiler auf der B 5 im Vorfeld des Kreisverkehrs ist nicht korrekt dargestellt. Die Aufpflasterung ersteckt sich bis in den Bereich der geplanten Zufahrt hinein. Die Lage der Zufahrt ist in Richtung Norden zu verschieben.</li> <li>- Um die Auswirkungen des geplanten Norma-Marktes auf den Verkehr der B 5 einschätzen zu können, ist eine verkehrstechnische Untersuchung (VTU). Um eine Rückstauung bis zum Kreisverkehr durch linksabbiegende Fahrzeuge zu verhindern, ist die Erforderlichkeit eines Linksabbiegestreifens zu prüfen,</li> </ul> <p>Eine Beurteilung des o.g. Bebauungsplanes durch den LS kann erst nach Vorlage der VTU erfolgen.</p> <p>Zum aktuellen Zeitpunkt kann keine Zustimmung erfolgen.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen Frau Rehfeld unter der Telefonnummer 03342 249-1436 zur Verfügung</p>	<p>Die erforderliche verkehrstechnische Untersuchung (VTU) wurde erstellt.</p> <p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b></p>

Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung VBP „NORMA-Markt an der B 5 / Ecke Klessener Straße“ der Stadt Friesack, Vorentwurf Juli 2024

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
9.2	Landesbetrieb Straßenwesen 17.07.2025	<p>Mit Telefonat vom 17.07.2025 zum oben benannten Bebauungsplan aktualisieren wir unsere Stellungnahme wie folgt:</p> <p>Entsprechend den eingereichten Unterlagen ist beabsichtigt, an der Bundesstraße (B) 5 / Ecke Klessener Straße (Landesstraße (L) 17) in Friesack einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.300 m<sup>2</sup> zu errichten. Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan geht hervor, dass die geplante Zufahrt zum Norma-Markt direkt hinter dem Fahrbahnteiler auf der B 5 bei ca. km 0,100 in Abschnitt 680 errichtet werden soll.</p> <p>Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam (LS) ist im betreffenden Bereich für die B 5 und die L 17 zuständig und nimmt wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur VTU hat der LS keine Einwände.</li> <li>- Die Ausführungsplanung der Erschließung ist mindestens 3 Monate bzw. sobald vorhanden mit dem LS abzustimmen.</li> <li>- Der LS stimmt dem Bebauungsplan zu.</li> </ul> <p>Für Rückfragen steht Ihnen Frau Rehfeld unter der Telefonnummer 03342 249-1436 zur Verfügung.</p>	<p>Die Behörde stimmt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der festgesetzten Zufahrt zu. Im Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die konkrete Ausführungsplanung der verkehrlichen Erschließung mindestens 3 Monate vor Stellung des Bauantrages mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abzustimmen.</p> <p><b>Zur Kenntnis</b></p>

Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung VBP „NORMA-Markt an der B 5 / Ecke Klessener Straße“ der Stadt Friesack, Vorentwurf Juli 2024

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
10	Landesamt für Bauen und Verkehr 10.12.2024	<p>Den eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) geprüft. Mit der Aufstellung des o. a. Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines modernen Lebensmittelmarktes geschaffen werden.</p> <p>Aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände.</p> <p>Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche-Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und-übriger ÖPNV werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt.</p> <p>Informationen über Planungen oder sonstige Maßnahmen der v. g. Verkehrsbereiche, die das Planungsgebiet betreffen könnten, liegen mir nicht vor.</p> <p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von-Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben.</p> <p>Die Prüfung straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange (Zufahrt von der-Bundesstraße) liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	<b>Zur Kenntnis</b>
11	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung 04.12.2024	Im o.g. Verfahren teile ich Ihnen keine Betroffenheit mit.	<b>Zur Kenntnis</b>

Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung VBP „NORMA-Markt an der B 5 / Ecke Klessener Straße“ der Stadt Friesack, Vorentwurf Juli 2024

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
12	IHK Potsdam 19.12.2024	<p>Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen gegenwärtig seitens der IHK Potsdam auf Basis der Ergebnisse der zur Verfügung gestellten Verträglichkeitsuntersuchung sowie der innerhalb des Einzelhandelskonzeptes vorgenommenen Ausweisung des zu überplanenden Gebietes als zentraler Versorgungsbereich keine Bedenken bzgl. des vorliegenden Entwurfes des Bebauungsplanes „NORMA-Markt an der Bundesstraße 5 / Ecke Klessener Straße der Stadt Friesack“ vor.</p> <p>Um eine weitere Einbindung wird gebeten.</p>	<b>Zur Kenntnis</b>
13	Kreishandwerker- schaft Havelland	(keine Stellungnahme)	<b>Zur Kenntnis</b>
14	Handelsverband Berlin-Brandenburg 18.11.2024	<p>Ziel der Entwurfsplanung ist es, dem Unternehmen NORMA mit einer Verlagerung der Betriebsstätte durch Neubau eine Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 430 qm auf maximal 1.300 qm am neuen Standort zu ermöglichen. Begründet wird die geplante Verlagerung mit größeren Gangbreiten, modernerer Warenpräsentation, Schaffung eines offenen Raumeindrucks sowie einer Steigerung der Einkaufsqualität, da diese am bisherigen Standort aktuell nicht mehr zeitgemäß ist.</p> <p>Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB bestehen im Grundsatz zur Verlagerung des NORMA-Marktes keine Einwände, sofern sichergestellt werden kann, dass die Interessen des Immobilieneigentümers mit den Interessen der Stadt Friesack übereinstimmen.</p> <p>Insbesondere bezogen auf den weiteren Umgang mit dem Altstandort sollte im gegenseitigen Einvernehmen eine zeitnahe Weiternutzung geklärt werden. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Möglichkeiten sollte eine Vermeidung von Leerstand angestrebt werden. In der Außenwirkung könnten Stadt und Unternehmen gemeinsam positive Signale setzen, wenn es gelingt, mit der Eröffnung des neuen NORMA-Marktes zeitgleich ein Ergebnis für die Nachnutzung des Altstandortes bekannt zu geben.</p> <p>Über die kommunale Wirtschaftsförderung sollten zunächst alle vor Ort ansässigen Unternehmen auf das Potential des Altstandortes hingewiesen werden, sobald Planungssicherheit für die Umsetzung des Neuvorhabens besteht, unter der Voraussetzung, dass auch hier vorab Einvernehmen mit dem Eigentümer dazu hergestellt wird.</p>	<p>Die Stadt Friesack soll sich im Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gemeinsam mit dem Vorhabenträger und dem Immobilieneigentümer über Möglichkeiten zur Nachnutzung des Altstandortes entsprechend den Hinweisen der Behörde auseinandersetzen. Die Ergebnisse der Abstimmungen mit Darlegung der möglichen Weiternutzung des Altstandortes sollen in der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes auch im Zusammenhang mit der erforderlichen Standortalternativenprüfung ausgeführt werden.</p> <p>Das Vorhaben liegt innerhalb des durch die Stadt Friesack im Ergebnis eines Kurz-Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) gebilligten zentralen Versorgungsbereiches für den Ortskern Friesack. Insofern ist der Standort konzeptionell und funktional der Kernstadt zugeordnet. Der Standort befindet sich mithin in fußläufiger Erreichbarkeit zur Kernstadt.</p> <p><b>Die Hinweise des Handelsverbandes in Bezug auf die Weiternutzung des Altstandortes sollen berücksichtigt werden.</b></p>

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
		<p>Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass mit der landesweiten Einzelhandelsflächenerfassung Land Brandenburg Stand Oktober 2022 insbesondere die Erfassung von Leerstand in separaten Einzelhandelsimmobilien oder in Unterlagerungen von Wohn- Büro- und Verwaltungsgebäuden aufgrund des Transformationsprozesses in den Facheinzelhandelsgeschäften wichtige Ergebnisse für den Umgang mit wachsendem Leerstand gebracht haben, die von den politischen Entscheidungsträgern zu beachten sind.</p> <p>Darüber hinaus möchten wir den Entscheidungsträgern folgende Hinweise/Empfehlungen geben:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der „Nahbereich zur Kernstadt mit einer fußläufigen Erreichbarkeit (max. 500 m) von Handelseinrichtungen, ist auch unter Berücksichtigung des demografischen Wandels, der Einwohnerentwicklung und der geringen Kaufkraft zu bewerten. Wenn davon ausgegangen werden kann, das bereits in anderen Handelsbranchen keine Angebote mehr nachweislich in Friesack vorhanden sind, wird sich die in die Zukunft gerichtete Grundversorgung immer häufiger mit Fragen der Verkehrsbelastung/ Verkehrsvermeidung durch motorisierten Individualverkehr (MIV) /ÖPNV – Taktzeiten, die an Handels- und Dienstleistungszeiten angepasst und/oder nicht angepasst sind, auseinandersetzen müssen.</li> <li>2. Unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung (ohne Schutzsuchende und Asylbewerber) sollte eine Nachnutzung des Altstandortes als anderweitige Gewerbenachnutzung dringend in Erwägung gezogen werden, die geeignet ist, Arbeits- und Ausbildungsplätze in der Stadt zu stabilisieren oder neu zu schaffen.</li> </ol> <p>Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandel, Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt entspricht den gegenwärtigen Handelsentwicklungen, Nahversorgung mit Lebensmitteln vor Ort zu sichern.</p> <p>Positiv hervorzuheben ist, dass mit der Neuerrichtung eine in die Zukunft gerichtete Aufstellung verfolgt wird, die gleichzeitig eine zeitgemäße Lösung zur Umsetzung barrierefreien Einkaufens sein kann und diesen entsprechen sollte.</p> <p>Die Berücksichtigung des dynamischen Entwicklungsprozesses im Einzelhandel durch umweltbewusstes Bauen, Energieeffizienz, Nutzung erneuerbarer Energien und Schonung bzw. Nutzung natürlicher Ressourcen vor Ort, im Zusammenhang mit Fördermöglichkeiten, können dazu beitragen, die politisch gesetzten Umwelt- und Klimaziele auf</p>	

Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung VBP „NORMA-Markt an der B 5 / Ecke Klessener Straße“ der Stadt Friesack, Vorentwurf Juli 2024

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
		<p>Bundes-/ Landesebene sowie in der Kommunalebene durch konsequente Anwendung bei Neubauvorhaben zu erreichen.</p> <p>Wirtschaftsorientierte Netzwerke, gezielte Fördermaßnahmen und professionelle überregionale Standortvermarktung können dazu beitragen, Standortrahmenbedingungen ganzheitlich den Transformationsprozessen anzupassen, um eine positive „Willkommenskultur“ für zukünftige Existenzgründer weiter zu qualifizieren und die Branchenvielfalt für den Grundfunktionalen Schwerpunkt positiv zu unterstützen.</p> <p>Der Stadt Friesack/ Statistik wäre vorsorglich zu empfehlen, die kommunale Einzelhandelsflächenstatistik zu aktualisieren und die Flächen-Entwicklungsdifferenz dieses Entwicklungsvorhabens mit Erhöhung (um ca. 430 qm) rein vorsorglich zu vermerken. Eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wäre für 2030 vorzumerken.</p> <p>Wir bitten Sie, den HBB über das Ergebnis der Beteiligung zu informieren. Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.</p>	
19	E.DIS Netz GmbH 25.11.2024	<p>Hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu Ihrer auf dem Übersichtsplan dargestellten Planungsmaßnahme im Versorgungsgebiet der E.DIS Netz GmbH.</p> <p>Im von Ihnen geplanten Baubereich befinden sich Anlagen im Eigentum der E.DIS Netz GmbH. Hierbei handelt es sich um Mittelspannungsanlagen. Diese befinden sich auf dem Flurstück 116/3 Flur 006. Zu Ihrer Information haben wir einen Lageplan mit unserem Anlagenbestand beigefügt.</p> <p>Diese Unterlage dient als Planungsgrundlage und nicht zum Durchführen von Bauarbeiten.</p> <p>Wir betrachten das Vorhaben zum heutigen Zeitpunkt als Information, ohne Maßnahmen zu planen oder Aussagen über perspektivisch benötigte Flächen für neue Trassen bzw. Stationsstandorte treffen zu können.</p> <p>Obwohl die elektrotechnischen Erschließungen nicht Bestandteil Ihrer Planungsmaßnahmen sind, weisen wir vorsorglich auf die rechtzeitige Anmeldung des elektrischen Leistungsbedarfes von potenziellen Investoren hin.</p> <p>Die entsprechenden Vorbereitungen sollten mindestens ein Jahr vor Baubeginn starten können.</p> <p>Für Rückfragen zu dieser Stellungnahme stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>	<b>Zur Kenntnis</b>

Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung VBP „NORMA-Markt an der B 5 / Ecke Klessener Straße“ der Stadt Friesack, Vorentwurf Juli 2024

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
20	Deutsche Telekom AG	(keine Stellungnahme)	<b>Zur Kenntnis</b>
21	Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH und als Betriebsführer für den Zweckverband Havelländisches Luch 20.11.2024	Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Norma-Markt an der Bundesstraße 5 / Ecke Klessener Straße“ der Stadt Friesack.  Das betroffene Flurstück 115/2 der Flur 6 besitzt sowohl einen Trinkwasserhausanschluss als auch einen Schmutzwasseranschluss. Beide Anschlüsse sind derzeit in Betrieb. Für ggf. erforderliche Anschlussänderungen oder –erweiterungen sind entsprechende Abstimmungen zwischen dem Erschließungsträger und der OWA GmbH notwendig, welche im Vorfeld schriftlich zu beantragen sind.  Für Fragen und Abstimmungen stehen wir gerne zur Verfügung.	<b>Zur Kenntnis</b>
22	Wasser- und Bodenverband "Untere Havel-Brandenburger Havel" 19.11.2024	Belange des Wasser- und Bodenverbandes "Untere Havel-Brandenburger Havel" werden durch die Maßnahme nicht berührt.	<b>Zur Kenntnis</b>
23	Zentraldienst der Polizei/ Kampfmittelbeseitigungsdienst 20.11.2024	Zur Beplanung des o.g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.  Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen des Planes.	<b>Zur Kenntnis</b>

Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung VBP „NORMA-Markt an der B 5 / Ecke Klessener Straße“ der Stadt Friesack, Vorentwurf Juli 2024

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
24	50Hertz Transmission GmbH 19.11.2024	<p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen) befinden.</p> <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsbetreiber nicht.</p> <p>Informationshalber möchten wir mitteilen, dass sich Ihr Vorhaben im Bereich des geplanten Vorhabens M635a gemäß Netzentwicklungsplan befindet. Dieses ist jedoch nicht entscheidungsrelevant. Weiterführende Informationen können Sie folgender Internetpräsenz entnehmen <a href="https://www.netzentwicklungsplan.de/sites/default/files/2024-04/NEP_2037_2045_V2023_Anhang_2E_Aktualisierung_April_2024.pdf">https://www.netzentwicklungsplan.de/sites/default/files/2024-04/NEP_2037_2045_V2023_Anhang_2E_Aktualisierung_April_2024.pdf</a>.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	<b>Zur Kenntnis</b>
25	GDMcom GmbH 25.11.2024	<p>Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), ONTRAS Gastransport GmbH, VNG Gasspeicher GmbH. Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.</p>	<b>Zur Kenntnis</b>
26	GASCADE 10.12.2024	<p>Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.</p> <p>Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<b>Zur Kenntnis</b>

Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung VBP „NORMA-Markt an der B 5 / Ecke Klessener Straße“ der Stadt Friesack, Vorentwurf Juli 2024

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
27	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG	(keine Stellungnahme)	<b>Zur Kenntnis</b>
B – Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB			
28	Stadt Nauen	(Keine Stellungnahme)	<b>Zur Kenntnis</b>
29	Gemeinde Wusterhausen/ Dosse	(keine Stellungnahme)	<b>Zur Kenntnis</b>
30	Gemeinde Fehrbellin 20.11.2024	Zum betreffenden Planentwurf (Stand Juli 2024) gibt es keine Anregungen und Bedenken; unmittelbare Auswirkungen der Planung auf die Gemeinde Fehrbellin sind nicht erkennbar.	<b>Zur Kenntnis</b>
31	Amt Rhinow	(Keine Stellungnahme)	<b>Zur Kenntnis</b>
32	Amt Neustadt/Dosse	(Keine Stellungnahme)	<b>Zur Kenntnis</b>
33	Amt Nennhausen	(Keine Stellungnahme)	<b>Zur Kenntnis</b>
34	Stadt Kremmen	(Keine Stellungnahme)	<b>Zur Kenntnis</b>

Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung VBP „NORMA-Markt an der B 5 / Ecke Klessener Straße“ der Stadt Friesack, Vorentwurf Juli 2024

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
C –Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB			

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
35	Bürger 1 17.12.2024	<p>1. wir möchten zu o.g. Bauvorhaben vorab Stellung nehmen und unsere Einwände zum geplanten Neubau eines Norma-Marktes im weiteren Verlauf dieses Schreibens anbringen und verdeutlichen:</p> <p>1. Drohende Folgen im Außenbereich des Marktes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Versiegelung von Brachflächen</li> <li>• Lärmbelästigung durch Kundenverkehr und nächtliche Warenlieferung, Kühlaggregate, Wärmepumpen</li> <li>• Massive Verschlechterung der Wohnqualität auf den umliegenden Wohngrundstücken befürchtet</li> <li>• Durch eine geplante Photovoltaik-Anlage (PV) auf dem Dach des neuen Norma-Marktes kommt es zur massiven Blendwirkung für die Anwohner Wohnhaus Klessener Straße 8 und 9. PV-Anlage hat nur einen Abstand von ca. 12,5 Meter zum Wohnhaus</li> <li>• Lichtbelästigung und Lichtimmission durch auf- und abfahrende Fahrzeuge auf den Parkplatz und nächtliche, großflächige Parkplatzbeleuchtung. Fläche befindet sich im Sternepark Westhavelland</li> <li>• Der neue Norma-Markt ist durch mitunter weite Wege und die Überquerung der B5 für Fußgänger (ältere Bürger) zu Fuß schlecht zu erreichen</li> <li>• Die Versorgungssicherheit der Bürger aus der Kernstadt verschlechtert sich</li> <li>• Norma will seinen Umsatz durch den laufenden Verkehr von der B5 erhöhen, eine bessere Versorgung der Friesacker Bürger steht durch die Wahl des Standortes nicht im Vordergrund</li> </ul>	<p>1. Das Vorhaben führt auch zur Neuversiegelung von Brachflächen. Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Pflanzen durch Neuversiegelung werden unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung kompensiert.</p> <p>Durch die Lärmimmissionsprognose wurde der Nachweis erbracht, dass der geplante NORMA-Markt immissionsverträglich errichtet werden kann und keine erheblichen Lärmbelästigungen bei der benachbarten Wohnbebauung verursacht. Mit einer unerheblichen Ausnahme werden bei Umsetzung von Lärminderungsmaßnahmen die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete an den benachbarten Wohngebäuden eingehalten. Nur im zweiten Obergeschoss des Wohngebäudes Wiesengrund 9 werden die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tagsüber um (nur) 0,4 dB überschritten. Wie die Gutachter auf S. 23 der Lärmimmissionsprognose selbst ausführen, ist diese einzelne Überschreitung so geringfügig, dass sie im Ergebnis einer sachgerechten Abwägung geduldet werden kann.</p> <p>Das neue Marktgebäude wird in mindestens 15 m Entfernung nördlich des Wohngebäudes Klessener Straße 6-8 errichtet. Es ist zwar beabsichtigt, den Wegfall der alten Garagen durch Neuerrichtung von modernen Garagen im direkten Umfeld des Wohngebäudes zu ersetzen. Die Planung führt dennoch zu einer erheblichen Veränderung des bestehenden Wohnumfeldes der Mieter des Wohngebäudes Klessener Straße 6-8 durch Wegfall von gewohnten relativ großzügigen Freiflächen mit Funktionen für die Mieter in Verbindung mit einer erheblichen Zunahme der Bebauung im Umfeld des Wohngebäudes. Da keine erheblichen Lärmbelästigungen zu erwarten sind, führt die erhebliche Veränderung des Wohnumfeldes jedoch nicht zu einer „massiven Verschlechterung der Wohnqualität“.</p> <p>Mittels Blendgutachten wurde nachgewiesen, dass durch die geplante Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Marktgebäudes keine Blendwirkungen für die benachbarten Wohngebäude zu erwarten sind.</p> <p>Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zur Minderung von Lichtemissionen die Beleuchtungsanlagen für die Stellplatzanlage während der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr auszuschalten und somit bei Erfordernis nur tagsüber zu nutzen. Dies soll auch mittels Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vereinbart werden. Während der Nacht sollen nur die Werbeanlagen beleuchtet sein. Die Werbeanlagen am Marktgebäude.</p>

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
			<p>werden ausschließlich an der nördlichen und östlichen Wand des Marktgebäudes angebracht und sind somit durch die Bewohner des Wohngebäudes Klessener Straße 6-8 nicht wahrnehmbar. Die Lichtimmissionen sollen entsprechend den Empfehlungen des Landesamtes für Umwelt im Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend durch ein Lichtgutachten bewertet werden. Es ist davon auszugehen, dass durch Minderungsmaßnahmen keine Immissionskonflikte entstehen.</p> <p>Der Standort des neuen NORMA-Marktes liegt wesentlich zentraler innerhalb der Kernstadt von Friesack als der Altstandort. Der neue Standort ist daher durch eine größere Bevölkerung der Kernstadt besser fußläufig erreichbar als der Altstandort. Die Überquerung der B5 ist gefahrlos wie bisher auch über die Fußgängerüberwege am Kreisverkehr möglich.</p> <p>Die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche wurden durch ein Verträglichkeitsgutachten untersucht. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass sich die Versorgungssicherheit der Bevölkerung in der Kernstadt durch das Vorhaben verbessert. Es wird ausdrücklich konstatiert, dass das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Grundfunktionalen Schwerpunkts entspricht und damit in Friesack konzeptionell richtig verortet ist. Der Standort liegt innerhalb des durch die Stadt bestimmten zentralen Versorgungsbereiches in der Kernstadt Friesack. Aus dem Vorgenannten ergibt sich, dass das Vorhaben zu einer besseren Versorgung der Friesacker Bürger führt.</p> <p><b>Die Bedenken werden teilweise durch entsprechende Gutachten entkräftet bzw. berücksichtigt. Einzelne Bedenken werden nicht berücksichtigt.</b></p>

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
		<p>2. Gefährdung und Vergrämung bedrohter Tierarten: Weißstorch</p> <p>In unmittelbarer Nähe zum geplanten Norma-Neubau (ca. 50 Meter westlich) befindet sich ein Storchhorst, der über viele Jahre von Storchpaaren zum Brüten und Aufziehen ihrer Jungen genutzt wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Während der Brut- und Aufzuchtphase kommt es durch den Norma-Markt (in der Bauphase und darüber hinaus) zu massiven Störungen der Störche. Laut Bundesnaturschutzgesetz (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) ist die erhebliche Störung von Störchen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten verboten. Zudem steht der Weißstorch auf der Roten Liste der Brutvögel (Nachweis: <a href="https://www.dda-web.de/voegel/voegel-indeutschland/Weisstorch/rote-liste">https://www.dda-web.de/voegel/voegel-indeutschland/Weisstorch/rote-liste</a>)</li> <li>• Die Fläche des geplanten Norma-Marktes wird auch zur Aufnahme von Nahrung und Nistmaterial von den Störchen genutzt</li> <li>• Auch flatternde Werbefahnen und beleuchtete Werbeschilder können zum Verscheuchen und Vergrämen der Störche führen</li> </ul>	<p>2. Die Belange des Artenschutzes wurden zuletzt im Jahre 2025 mittels eines Landschaftspflegerischen Fachgutachtens zum Artenschutz-rechtlichen Fachbeitrag auch hinsichtlich Vögel und hier die Schleiereule untersucht. Als Ergebnis zum Weißstorch wird nachfolgend aus dem Gutachten zitiert: „Beeinträchtigungen des Weißstorchs liegen bezogen auf das Projekt vor allem in der Bauphase und hier insbesondere durch den Einsatz von Baukränen. Diese Regelung umfasst nur zeitliche Einschränkungen für den Einsatz von Baukränen. Es wird erforderlich: Bauzeitenregelung zur Errichtung des Verbrauchermarktes mit Kraneinsatz ausschließlich im Zeitraum von Ende August bis Ende Februar. Damit werden mögliche baubedingte Beeinträchtigungen vermieden. „Der Weißstorch als Kulturfolger kann die Veränderungen in seiner Horstumgebung sehr gut kompensieren. Als Beispiel sei hier angeführt, dass in der Stadt Neustadt / Dosse ein Horststandort (Maststandort) eines Weißstorches direkt auf dem Parkplatz des dortigen Verbrauchermarktes steht.“ Die Minderungsmaßnahme wird festgesetzt und somit gesichert.</p> <p><b>Die Bedenken werden durch Gutachten entkräftet bzw. berücksichtigt.</b></p>

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
		<p>3. Gefährdung und Vergrämung weiterer bedrohter Tierarten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In der 50 Meter westlich vom geplanten Norma-Neubau befindlichen Scheune befindet sich ein Nest für Schleiereulen, in dem 2024 erfolgreich vier Schleiereulenküken aufgezogen wurden (besonders bedrohte und schützenswerte Tierart). Das angrenzende Grundstück des geplanten Norma-Neubaus dient in unmittelbarer Nähe des Schleiereulennestes als besonders wichtige Nahrungsfläche für die Schleiereulen, Turmfalken (kommen ebenfalls vor) und Störche (naturbelassene Brachfläche)</li> <li>• Eine Versiegelung der Fläche sowie großflächige Beleuchtung des Parkplatzes, Verkehrslärm und Baulärm in der Bauphase kann zum Vergrämen des Schleiereulen-Brutpaares und weiterer (bedrohter) Tierarten führen</li> <li>• Ebenso kommt es zur Störung während der Brut- und Aufzuchtphase der Vögel</li> </ul> <p>Uns bekannte Tiere in der unmittelbaren Nähe und auf dem Gelände des geplanten Norma-Marktes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fledermäuse</li> <li>• Mauersegler</li> <li>• Zauneidechsen</li> <li>• Schwalben</li> <li>• Weißstörche</li> <li>• Schleiereulen</li> <li>• Turmfalken</li> <li>• Dohlen</li> <li>• Sperlinge</li> <li>• Wiedehopf</li> <li>• Feldlerche</li> <li>• Roter Milan</li> </ul> <p>Durch den geplanten Norma-Neubau und Betrieb des Supermarktes an der geplanten Stelle kann es zu massiven Einschränkungen der Artenvielfalt und Bedrohung besonders geschützter Tierarten kommen.</p> <p>Das verpflichtend geforderte Artenschutzgutachten lag bis zum 7.12.24 zur öffentlichen Einsicht nicht vor.</p> <p>Wir beantragen eine weitergehende Begutachtung und Beurteilung des Geländes in Bezug auf die Wichtigkeit als Nahrungsfläche für die bedrohten Tierarten und auch für die Wichtigkeit, dass benachbarte Brutplätze erhalten bleiben.</p>	<p>3. Zur Auseinandersetzung mit den Belangen des Artenschutzes liegen 2 Gutachten vor. Die Belange des Artenschutzes wurden zuletzt im Jahre 2025 mittels eines Landschaftspflegerischen Fachgutachtens zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auch hinsichtlich Vögel, Zauneidechsen und Vögel untersucht. Zu den Ergebnissen im Einzelnen vgl. die Fachgutachten und Kapitel 6 der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p> <p>Die Gutachten werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit ausgelegt.</p> <p><b>Die Bedenken werden durch Gutachten überwiegend entkräftet bzw. berücksichtigt.</b></p>

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
		<p>4. <b>Fazit:</b> Das geplante Bauvorhaben (s.o.) des neuen Norma-Marktes bringt durch seine Standortwahl einen enormen Einschnitt in die schützenswerte Tier- und Artenvielfalt des Friesacker Außenbereichs, insbesondere jener Tier- und Artenvielfalt der angrenzenden Flächen zum Standort und zum Standort selbst als benötigtem Futterraum.</p> <p>Zudem werden die angestrebten Ziele (u.a. Versorgung der Bürger mit Lebensmittel) durch die Entfernung zur Kernstadt massiv verfehlt (Planungsabsicht steht im Widerspruch zur Raumordnung) und die Kernstadt, die durch Einkaufsmöglichkeiten dringend aufgewertet werden müsste, bleibt weiter in einem deutlich verbesserungswürdigen Zustand. Die geplante Standortwahl ist besonders bedauerlich, weil viele Gemeinden deutschlandweit bereits Konzepte entwickelt haben und umsetzen, die die Versiegelung von Brachflächen im Außenbereich vermeiden und durch bewusste kernstadtnahe Ansiedlung von Lebensmittelmärkten die Kernstädte wieder beleben sollen. Auch mit Blick auf den demografischen Wandel und der eingeschränkten Mobilität älterer Menschen, die auf kurze Wege zum Einkaufen angewiesen sind, wenn sie sich weiterhin so gut es geht selbst versorgen möchten, ist vom geplanten Standort abzuraten.</p> <p>Wir bitten dringend darum, die geplante Standortwahl für den Norma-Neubau zu überdenken und auf eine passendere Fläche auszuweichen.</p> <p>Bei Rückfragen melden Sie sich gerne unter oben angegebener Telefonnummer.</p>	<p>4. In Auseinandersetzung mit den Bedenken vgl. im Einzelnen die Punkte 35.1 ff. der vorliegenden Abwägungstabelle und Kapitel 6 der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Zur Begründung der Standortwahl vgl. Kapitel 7.1.2 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Stadt Friesack hält im Ergebnis an der Standortwahl fest.</p> <p><b>Die Bedenken werden überwiegend nicht berücksichtigt.</b></p>

Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung VBP „NORMA-Markt an der B 5 / Ecke Klessener Straße“ der Stadt Friesack, Vorentwurf Juli 2024

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
36	Bürger 2 / NABU 05.12.2024	<p>1. Zu dem geplanten Bauvorhaben möchten wir vorab Stellung nehmen.</p> <p>In Friesack gibt es bisher zwei Discounter (ALDI und NORMA), die die Bevölkerung mit Grundversorgungsartikeln/Lebensmitteln ausreichend versorgen. Diese Waren sind zum Teil in Kunststoff/ Plastik verpackt, was auch durch die geplante vergrößerte Verkaufsfläche bei beiden Discountern beibehalten werden soll.</p> <p>Die Stadt Friesack unternimmt bisher keinen Versuch, die künftige Versorgung der Bevölkerung mit weniger Verpackungsmüll anzustoßen, was von uns sehr bedauert wird. Ein fehlendes Müllvermeidungskonzept für den Einkauf für die Friesacker Bürger ist auffällig. Die gewollte Vermeidung von Plastikverpackungen und Mikroplastik ist bisher nicht zu erkennen.</p> <p>Außer dem Wunsch der Discounter (NORMA und ALDI) an vergrößerten Verkaufsflächen mit Umsatzsteigerungen ist das Bauvorhaben bei einem prognostizierten Bevölkerungswachstum bis 2026 von 36 Personen für die Stadt Friesack nicht nachvollziehbar. Es gibt auch keine Zusage, dass die regionale Versorgung mit Frischeprodukten aus der Region Bestandteil einer Vertragsvereinbarung werden soll.</p> <p>Der weitere Flächenverbrauch(&gt;4500qm) für zusätzliche Lager-, Verkaufs- und Parkplatzflächen für einen sogenannten Nahversorgungsmarkt, der sich vergrößern möchte, ist unangemessen und kein notwendiger Bedarf der Friesacker Bevölkerung, zudem wenn man den Anteil der in Richtung Berlin/Rathenow pendelnden Bürger bedenkt.</p> <p>Der Bauort nutzt und grenzt an Wiesen und Ackerflächen und liegt im Randbereich des städtischen Kernbereichs und versiegelt/entwertet bisher noch natürlich nutzbare Flächen. Ein erforderliches Monitoring über eine Fortpflanzungsphase, um die Beeinträchtigungen von Tag- bzw. Nachtaktiven gefährdeten Arten abzuschätzen, liegt nicht vor.</p>	<p>1. In Auseinandersetzung mit den Bedenken werden als Argumente für den Standort die betreffenden Inhalte des durch die Stadt gebilligten „Die Klessener Straße in der Stadt Friesack als Standort für einen Norma-Markt – Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben vom 03.07.2024“, des durch die beschlossenen Einzelhandelskonzeptes vom 20.06.2024 und die Stellungnahmen der gemeinsamen Landesplanungsabteilung (vgl. Punkt 1.1 der vorliegenden Tabelle), der regionalen Planungsgemeinschaft (vgl. Punkt 2 der vorliegenden Tabelle) sowie der IHK Potsdam (vgl. Punkt 12 der vorliegenden Tabelle) und des Handelsverbandes Berlin-Brandenburg (vgl. Punkt 14 der vorliegenden Tabelle) ins Feld geführt.</p> <p>Ein Müllvermeidungskonzept ist kein Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Gemäß dem Nachhaltigkeitsbericht von NORMA agiert das Unternehmen umweltbewusst und ressourcenschonend Vgl. im Einzelnen: <a href="http://www.norma-online.de/de/unternehmen/verantwortung/nachhaltigkeitsbericht2023/#p=7">www.norma-online.de/de/unternehmen/verantwortung/nachhaltigkeitsbericht2023/#p=7</a>.</p> <p>Ein wesentlicher Inhalt des Umweltberichtes ist im vorliegenden Planverfahren eine Auseinandersetzung mit in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Standortalternativenprüfung). Vgl. hierzu Kapitel 7.1.2 der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p> <p><b>Die Bedenken werden teilweise durch entsprechende Gutachten entkräftet bzw. berücksichtigt. Einzelne Bedenken werden nicht berücksichtigt oder sind abwägungsunerheblich.</b></p>

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
		<p>2. Im Nahbereich zur geplanten Bebauung haben wir (AG-Turmvögel im NABU-Osthavelland) in den vergangenen 10 Jahren wegen der dort beobachteten Rote Listen Arten, Nistplätze für Schleiereulen (RL 1-2019), Turmfalken (RL 3-2019), Dohlen RL 2-2019) angeboten und betreut. Im Jahr 2024 konnten wir nach 6-jähriger Betreuungszeit, die erste erfolgreiche Brut mit vier Jungeulen beringen.</p> <p>Die geplanten Eingriffe berühren mehrere Nistbereiche von in Brandenburg und bundesweit geschützten Vogelarten und deren Nahrungsflächen, BNatSchG §§15,16 ff,39f.</p> <p>Bei unseren Einsätzen vor Ort konnten neben den von uns betreuten Arten Weißstörche (Stellungnahme siehe unten), Rotmilane, Rauchschwalben, Mehlschwalben und Wiedehopfe beobachtet werden. Das geplante Bauvorhaben soll in unmittelbarer Nistplatznähe entstehen (-50m) und wird zu deutlichen Störungen im Nistbereich führen.</p> <p>Der Unterstützungsbedarf von NORMA durch eine stadtnahe Wohnungsbaugesellschaft (Verkauf von Baufläche) und der Stadt Friesack (Verkauf von Baufläche) ist für uns nicht angemessen und auch für die Gesamtheit der Friesacker nicht nachzuvollziehen (siehe auch GG §14.2).</p> <p>Eine Naturschutzfachliche unabhängige behördliche Stellungnahme zum Bauvorhaben, die auch weitere geschützte Arten berücksichtigt, ist uns nicht bekannt geworden!(!?)</p>	<p>2. Die Belange des Artenschutzes wurden zuletzt im Jahre 2025 mittels eines Landschaftspflegerischen Fachgutachtens zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auch hinsichtlich Vögel und hier die Schleiereule untersucht. Als Ergebnis zur Schleiereule wird nachfolgend aus dem Gutachten zitiert: „Beeinträchtigungen der Schleiereule liegen bezogen auf das Projekt vor allem in der Bauphase und hier insbesondere durch den Einsatz von Baukränen und ggf. auch durch nächtliche Beleuchtung. Zur Vermeidung von baubedingten Störungen ist eine strikte Bauzeitenregelung die auf die Bedürfnisse der Schleiereule abzielt, erforderlich. Diese Regelung umfasst nur zeitliche Einschränkungen für den Einsatz von Baukränen.</p> <p>Es wird erforderlich: Bauzeitenregelung zur Errichtung des Verbrauchermarktes mit Kraneinsatz ausschließlich im Zeitraum von Ende August bis Ende Februar und Nachtbauverbot mit Ausleuchtung der Baustelle. Damit werden mögliche baubedingte Beeinträchtigungen vermieden.</p> <p>Die Schleiereule als Kulturfolger kann die Veränderungen in seiner Nistplatzumgebung sehr gut kompensieren. Der Verlust potenzieller Nahrungsflächen durch den Anlagenneubau ist im Hinblick auf das gesamte zur Verfügung stehende Freiflächenangebot in der Umgebung zu vernachlässigen.“</p> <p>Die Minderungsmaßnahme wird festgesetzt und somit gesichert.</p> <p>Das Vorhaben kann auch hinsichtlich der übrigen genannten Vogelarten verträglich entwickelt werden. Aus dem Gutachten ergeben sich keine Ergebnisse, dass das Vorhaben hinsichtlich der Vogelarten artenschutzrechtlich nicht vollzugfähig sein könnte.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde wird als für den Natur- und Artenschutz zuständige Behörde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zu den vorliegenden Gutachten beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert. Vgl. hierzu Punkt 4.9 auf Seite 15 der vorliegenden Auswertungstabelle.</p> <p><b>Die Bedenken werden durch Gutachten entkräftet bzw. berücksichtigt.</b></p>

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Auswertung / Abwägungsvorschlag
		<p>3. Mögliche Auswirkungen des Bauvorhabens eines Norma-Discounters in Friesack, Kleeßener Straße auf die vor Ort brütenden Weißstörche</p> <p>Ca 50m westlich der Grundstücksgrenze des geplanten Baus eines Norma-Discounters befindet sich ein Horst für Weißstörche. Hier werden seit Jahren erfolgreich Junge aufgezogen. Die Weißstörche nutzen das vorhandene Umfeld des Horstes zur gelegentlichen Nahrungssuche und zusätzlich bietet das Gelände die Möglichkeit für erste Flugversuche der Jungstörche. Die Tiere sind an eine weitgehend ungestörte Umgebung gewöhnt.</p> <p>Der Bau eines Supermarktes ist eine Zäsur verglichen mit der bisherigen Situation und kann zur Vergrämung der geschützten Art führen. Dies bezieht sich auf die Bauphase, aber auch auf die Zeit nach der Inbetriebnahme und gilt für die jährliche Anwesenheitszeit der Störche ab Anfang März bis Mitte August.</p> <p>Die zu erwartenden Störungen in der Bauphase sind das hohe Aufkommen von großen Fahrzeugen und entsprechendem Lärm sowie der Einsatz einer oder mehrerer großer Kräne. Insbesondere wenn der Kranausleger in Richtung des Horstes schwenkt, ist das für die Tiere irritierend und kann zum Abflug führen. Z.B. ist das Weibchen in der Phase vor der Eiablage sehr störanfällig und kann ggf. das Nest vorzeitig aufgeben.</p> <p>Nach der Inbetriebnahme kann starkes abendliches / nächtliches Licht z.B. für die Warenannahme, die offenbar an der dem Horst zugewandten Seite erfolgen soll zu Irritationen führen. Dasselbe kann für das Flattern von Fahnen gelten.</p> <p>Der Weißstorch ist im Allgemeinen keine sonderlich empfindliche Art. Dennoch gibt es sensible Phasen, die zur Vergrämung oder zu Unfällen führen können. Und auch bei Weißstörchen gibt es scheuere und weniger scheue Individuen.</p> <p><b>Warum sollte man also auf die Weißstörche Rücksicht nehmen?</b></p> <p>Friesack hat fünf Storchhorste, davon sind zwei aussichtsreich.</p> <p>Dieses Jahr wurden nur auf einem einzigen Horst Jungstörche flügge. Und das ist der Horst in der Kleeßener Straße neben dem geplanten Bauvorhaben.</p> <p>Der bekannteste Horststandort lag an der Marktstraße (s. Schautafel in der Rhinstraße) und geht auf die 1965er Jahre zurück. Die Störche hatten genügend Platz in direkter Horstnähe, um nach Futter zu suchen. Heute ist der Horststandort kaum noch zu sehen, denn er ist vollständig eingebaut und nur noch über einen Hinterhof erreichbar. An diesem Standort (zunächst Brauereilüfter, später ersetzt durch einen Betonmashorst) wurden ab 1985 74 flügge Jungvögel gezählt, davon viele 4er und 3er Bruten. Seit Jahren kann hier höchstens ein einzelner Storch auf Kurzbesuch beobachtet werden.</p> <p>Einer der drei anderen Horststandorte liegt am Bahnhof Friesack – direkt am Luchgebiet. Dieser Standort existiert mindestens seit dem Jahr 2000; auch hier wurden viele Jungstörche flügge. Allerdings ist dieser Standort u.a. gefährdet, da nötige Horstpflegearbeiten kaum umsetzbar sind.</p> <p>Wäre es nicht wünschenswert den Storchhorst in der Kleeßener Straße zu sichern und nicht zu gefährden? Hier gibt es im Übrigen weitere interessante und geschützte Tier- und auch Pflanzenarten...</p>	<p>3. Die Belange des Artenschutzes wurden zuletzt im Jahre 2025 mittels eines Landschaftspflegerischen Fachgutachtens zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auch hinsichtlich Vögel und hier der Weißstorch untersucht. Als Ergebnis zum Gutachten zitiert: „Beeinträchtigungen des Weißstorchs liegen bezogen auf das Projekt vor allem in der Bauphase und hier insbesondere durch den Einsatz von Baukränen. Diese Regelung umfasst nur zeitliche Einschränkungen für den Einsatz von Baukränen.</p> <p>Es wird erforderlich: Bauzeitenregelung zur Errichtung des Verbrauchermarktes mit Kraneinsatz ausschließlich im Zeitraum von Ende August bis Ende Februar Damit werden mögliche baubedingte Beeinträchtigungen vermieden.</p> <p>Der Weißstorch als Kulturfolger kann die Veränderungen in seiner Horstumgebung sehr gut kompensieren. Als Beispiel sei hier angeführt, dass in der Stadt Neustadt / Dosse ein Horststandort (Maststandort) eines Weißstorches direkt auf dem Parkplatz des dortigen Verbrauchermarktes steht.“</p> <p>Die Minderungsmaßnahme wird festgesetzt und somit gesichert.</p> <p><b>Die Bedenken werden durch Gutachten entkräftet bzw. berücksichtigt.</b></p>