

**BEBAUUNGSPLAN NR. 075/20
„NAHVERSORGUNGSMARKT BERLINER
STRAßE/KUGELWEG“**

Beteiligung
der Behörden, Träger und Nachbargemeinden
gem. § 4 (2) BauGB und § 2 (2) BauGB
sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
zum 1. Entwurf

Stand: 05. August 2025

1. DURCHFÜHRUNG DER BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN, BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB UND § 2 ABS. 2 BAUGB

Mit Schreiben (email) vom 23.01.2023 wurden die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan Nr. 075/20 berührt werden kann, über die Beteiligung unterrichtet und nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme bis zum 03.03.2023 zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 (Stand 30.09.2022) gebeten.

Es gingen insgesamt 26 Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger ein. Davon gaben 25 Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger an, dass sie

- der Planung zustimmen und/ oder
- keine Hinweise zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 haben und/oder
- ihre Anregungen waren lediglich zur Kenntnis zu nehmen, bereits berücksichtigt oder in anderen Verfahren zu berücksichtigen.

Eine vollständige Darstellung der Stellungnahmen der einzelnen Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge sind nachfolgend aufgeführt.

2. DURCHFÜHRUNG DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB

Die Öffentlichkeit wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Werder am 19.01.2023 über die öffentliche Auslegung vom 30.01.2023 bis 03.03.2023 und die Möglichkeit der Einsichtnahme des 1. Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 075/20 (Stand 30.09.2022) sowie zugehöriger Unterlagen in der Stadtverwaltung Werder (Havel) 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 Werder (Havel) möglich.

Es gingen zwei Stellungnahmen ein.

Eine vollständige Darstellung der Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge sind nachfolgend aufgeführt.

3. ERGEBNIS DER ABWÄGUNG IM RAHMEN DER BETEILIGUNG

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 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20:

- Textliche Festsetzung Nr. 1: Aufgliederung der TF für Sonstige Sondergebiete SO1 & SO2.
- Textliche Festsetzung TF 1.2: Erweiterung der Zulässigkeit für Bäckerverbund mit Sitzplätzen im Verkaufsraum und mit Außensitzplätzen
- Textliche Festsetzung Nr. 1.3: Umstellung auf Sortimentsliste Werder (2023)
- Planbild: Redaktionelle Klarstellung (Ergänzen Hinweis ohne Normencharakter „Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelung“, Ergänzung Hinweis ohne Normencharakter „Altlasten-Überwachungsmaßnahmen“).
- Zeichnerische Festsetzung: Ergänzung Sonstiges Sondergebiet (Trennung SO in SO1&SO2).
- Begründung: Redaktionelle Klarstellungen (Aktueller Stand Regionalplanung, Prüfergebnis Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2, Hinweis zur Gashaushaltsanschlussleitung des bestehenden Lebensmittelmarktes, Ergänzen Hinweis ohne Normencharakter „Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelung“, Ergänzung Hinweis ohne Normencharakter „Altlasten-Überwachungsmaßnahmen, redaktionelle Klarstellungen der Gutachten).
- Verträglichkeitsgutachten: Redaktionelle Klarstellungen (INSEK-Bevölkerungsprognose 2035, Faktoren für hohe Kaufkraftabflüsse, Bandbreite des Worst-Case-Szenarios, erhöhende/dämpfende Faktoren für Flächenproduktivität, Verkaufsflächen Lebensmittelmärkte, Bewertungskriterien Innenstadtzentrum & Werderpark). Eine Fortschreibung erfolgt aufgrund des mittlerweile beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Werder (Havel) 2023 und mit Blick auf die mittlerweile ältere und daher zu aktualisierende Datenbasis.
- Verkehrstechnische Untersuchung: Fortschreibung angesichts aktuellerer Eingangsdaten gemäß Fortschreibung der Verkehrsentwicklungsplanes Werder (Havel) (insbes. Modal-Splitt, PKW-Belegung und Verkehrsprognosen zur Berliner Straße).
- Untersuchung Radwege/Sichtdreiecke: Redaktionelle Klarstellungen (ERA 2010).
- Schalltechnische Untersuchung: Fortschreibung angesichts neuer Eingangsdaten gemäß Verkehrstechnische Untersuchung sowie zusätzliche Bewertung der Auswirkungen auf Aufenthaltsräume und Außengastronomie Bäckerpavillon, Redaktionelle Klarstellung (entbehrliche summarische Betrachtung von Verkehrs- und Gewerbelärm).

Weitere Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Abwägung eingearbeitet.

4. NÄCHSTE VERFAHRENSSCHRITTE

- Beschluss Abwägungsergebnis zum 1. Entwurf
- Beschluss des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes (Begründung, textliche und zeichnerische Festsetzungen) sowie zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Behörden- und Nachbargemeindenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB
- Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Behörden- und Nachbargemeindenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
1.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 20.02.2023 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst, <u>Zielmitteilung / Erläuterungen:</u> Mit dem vorliegenden Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1460 m² und einem separaten Bäckerpavillon mit einer maximalen Verkaufsfläche von 70 m² in einem Sonstiges Sondergebiet auf einem bestehenden Einzelhandelsstandort geschaffen werden. Die Mitteilung der Ziele der Raumordnung haben Sie mit unserer Stellungnahme vom 27.07.2021 erhalten. Die für die Bewertung der vorliegenden Planung relevanten Ziele sind seither unverändert, so dass diese Stellungnahme insoweit weiterhin Gültigkeit behält. Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) <u>Bindungswirkung</u> Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. 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. <u>Hinweise</u> Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt. Wir bitten - Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen nur in digitaler Form durchzuführen; - Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder	1. Vereinbarkeit mit Zielen der Raumordnung 2. Hinweise	1. Wird zur Kenntnis genommen; Keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich Mit Schreiben vom 27.07.2021 erklärte der Stellungnahmegeber im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: - Konzentrationsgebot: Vereinbarkeit - Beeinträchtigungsverbot: Vereinbarkeit - Integrationsgebot: Vereinbarkeit - Anschluss an Siedlungsflächen: Vereinbarkeit - Umweltprüfung: Keine Bedenken Diese Hinweise wurden im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	▪ die Einstellung von Verfahren ▪ nur in digitaler Form durchzuführen (Email oder Download-Link) und hierfür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de ▪ Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf.		
2.	Regionale Planungsgemeinschaft vom 25.01.2023 Formale Hinweise: Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 8. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. I Nr. 19), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region. Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mi Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht. In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebil- ligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regi- onalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterla- gen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBKPIG durchzufüh- ren. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regio- nalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 17. November 2022 den Be- schluss gefasst, einen sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ aufzu- stellen. Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung wird vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt und im sachlichen Teilregi- onalplan vorgenommen. Der Aufstellungsbeschluss für diesen sachlichen Teilregi- onalplan wurde mi Amtsblatt für Brandenburg Nummer 48 vom 07. Dezember 2022 bekannt gemacht. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Flä- ming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.		

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	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. Regionalplanerische Belange Im Rahmen der o.g. Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von großflächigem Einzelhandel geschaffen werden. Der o.g. Planung stehen keine Belange der Regionalplanung entgegen.	1. Belange der Regionalplanung: Vereinbarkeit	1. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.
3.	Landkreis Potsdam-Mittelmark vom 02.03.2023 Folgende Fachdienste des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurden beteiligt und geben nachstehende Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können, Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit sowie allgemeine Hinweise. Diese Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entspricht keiner vollumfänglichen rechtsaufsichtlichen Prüfung. Fachdienst Umwelt		
3.1	Untere Wasserbehörde Die UWB hat keine Einwände. Die Stellungnahme der UWB zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans wurde im vorliegenden Entwurf aufgenommen.	1. Keine Bedenken	1. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.
3.2	Untere Abfallwirtschaftsbehörde Abfallrechtliche Belange stehen dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 075/20 "Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg" der Stadt Werder (Havel) gegenwärtig nicht entgegen. <u>Einwendungen</u> Die UAWB hat keine fachlichen Einwendungen zum geplanten Vorhaben. Rechtsgrundlage: ▪ Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG)	2. Keine Bedenken 3. Keine Bedenken	2. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. 3. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212). Zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes v. 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436) ▪ Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 896), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598) ▪ Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997. Zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5]). <u>Weiter gehende Hinweise</u> 1. Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, sind gemäß §§ 7 ff. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) getrennt zu halten und einer stofflichen oder energetischen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Auch anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist Abfall im Sinne dieses Gesetzes und zu entsorgen. Anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist vor der Entsorgung auf Schadstoffe zu untersuchen. Die Probenahme und Analytik hat nach den Vorgaben der PN 98 in Verbindung mit der Seite 3 Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Mitteilung 20 (LAGA M 20 — Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle) zu erfolgen. Die gesetzliche Pflicht zur Abfalltrennung entsprechend § 9 KrWG gebietet einen qualifizierten und kontrollierten Umgang mit Abfällen. Eine Vermischung unterschiedlicher Abfallarten ist unzulässig. Baustellen sind daher so einzurichten, dass u. a. nicht verwendete Baustoffe, Bauschutt, Bodenaushub, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz sowie Papier und Pappe getrennt erfasst werden. Zur Erfüllung der Getrennthaltungspflicht sind in ausreichendem Maße Sammelbehälter bereitzuhalten. Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Für die Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) sind ausschließlich dafür zugelassene und geeignete Unternehmen heranzuziehen. Die Verantwortung obliegt dem Bauherrn. Entsorgungsbelege wie Rechnungen, Wiegescheine, Übernahmescheine, etc. sind aufzubewahren (Dokumentation) und bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde auf Verlangen einzureichen. 2. Im Zuge von Abbruch-/Rückbauarbeiten anfallende mineralische Abfälle (Betonbruch, Ziegelbruch, Asphaltaufruch, Bodenmaterial etc.) sind vor der Entsorgung auf Schadstoffe zu untersuchen. Die Probenahme (je max. 500 m³) und Analytik hat nach den Vorgaben der Mitteilung 32, PN 98 (LAGA PN98 - Richtlinie für das	4. Hinweise für Baugenehmigungsverfahren	4. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Hinweise des Stellungnahmegebers sind in dem folgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen) in Verbindung mit der Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle) zu erfolgen. 3. Hinsichtlich der Entsorgung ggf. anfallender gefährlicher Abfälle gilt: Die Entsorgung regelt sich nach den §§ 48 ff KrWG. Gefährliche Abfälle zur Beseitigung unterliegen gemäß § 3 der Sonderabfallentsorgungsverordnung des Landes Brandenburg (SABfEV) der Andienungspflicht. Für die Andienung ist folgende Einrichtung zuständig: ▪ Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH (SBB), Großbeerenstraße 231, 14480 Potsdam, Tel. 0331 27930, www.sbb-mbh.de Gefährliche Abfälle gemäß Abfallverzeichnisverordnung sind im förmlichen Nachweisverfahren nach § 50 KrWG i. V. mit §§ 2 ff der Nachweisverordnung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Dazu bedarf es ab einem Gesamtanfall von 2.000 kg (Kleinmengen), bezogen auf alle als gefährlich eingestuften Abfallschlüssel, die an allen Standorten und in einem Jahr anfallen, zwingend einer Erzeugernummer. Diese kann bei der SBB unter https://www.sbb-mbh.de/de/aufgaben-der-sbb/identnummern/erzeugernummer/ beantragt werden. Das elektronische Nachweisverfahren ist für die Entsorgung gefährlicher Abfälle gesetzlich vorgeschrieben. Weitergehende Hinweise zum elektronischen Nachweisverfahren finden Sie unter https://www.sbb-mbh.de/fileadmin/media/publikationen/merkblaetter/merkblatt_signatur_2012.pdf Bei einem Anfall von mehr als 2.000 kg an gefährlichen Abfällen liegt die Zuständigkeit der Überwachung dieser Abfälle beim Landesamt für Umwelt (LfU). 4. Bei Konkretisierung geplanter Bau-/Abbruchmaßnahmen ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde erneut zu beteiligen. 5. Die gesetzliche Pflicht zur Abfalltrennung gebietet einen qualifizierten und kontrollierten Umgang mit Abfällen. Eine Vermischung unterschiedlicher Abfallarten ist unzulässig. Baustellen sind daher so einzurichten, dass u. a. nicht verwendete Baustoffe, Bauschutt, Bodenaushub, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz sowie Papier und Pappe getrennt erfasst werden. Zur Erfüllung der Getrennthaltungspflicht sind in ausreichendem Maße Sammelbehälter bereitzuhalten. Folgende Pflichten sind in diesem Zusammenhang bei Bau- und Abbrucharbeiten (Gesamtabfallmenge > 10 m³) zu erfüllen (s. a. Informationen zur novellierten Gewerbeabfallverordnung des MLUL): ▪ Getrenntsammlungs- und Verwertungspflichten nach § 8 Abs. 1 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) - Dokumentationspflichten nach § 8 Abs. 3 GewAbfV		

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
3.3	▪ Vorbehandlungs- und Aufbereitungspflichten für Gemische nach § 9 Abs. 1 GewAbfV - Dokumentationspflichten für Gemische nach § 9 Abs. 6 GewAbfV Untere Bodenschutzbehörde Nach Prüfung des oben bezeichneten Vorhabens hat die untere Bodenschutzbehörde keine Einwände. <u>Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</u> Die Hinweise zu nötigen Überwachungsmaßnahmen aufgrund des bestehenden Altlastenverdachts (0336692533, Tankstelle Berliner Straße 69 in Werder) aus der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde wurden in die Begründung des Entwurfs zum o.g. B-Plan vom 30.09. 2022 in Kapitel 15.3 Altlasten-Überwachungsmaßnahmen, S. 69/70 aufgenommen. Diese sind weiterhin zu beachten. Die auf S. 69/70 erwähnten Bodengutachten zum Ausschluss des Altlastenverdachts sind der Unteren Bodenschutzbehörde zur Bewertung vorzulegen. Grundsätzlich sind Baugrundgutachten aber nicht Altlastenuntersuchungen auf Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes/ der Bundes-Bodenschutzverordnung gleichzusetzen.	5. Keine Bedenken 6. Hinweise für Baugenehmigungsverfahren 7. Altlastenverdacht: Aufgehoben	5. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. 6. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Hinweise des Stellungnahmegebers sind in dem folgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. 7. Wird gefolgt; redaktionelle Klarstellung in Plandokument und Begründung des Bebauungsplanes. Die Bodengutachten wurden dem Stellungnahmegeber übermittelt. Nach deren Prüfung stellt die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark fest (Stellungnahme vom 11.04.2023): Die vorgelegten Gutachten ▪ Ingenieurbüro Dr. Jödicke & Partner - orientierende Bodenuntersuchungen und Baugrund (07.02.2001) ▪ Ingenieurbüro Dr. Jödicke & Partner - orientierende Bodenuntersuchungen und Baugrund (07.12.2002) ▪ INGENIEURBÜRO ARLT GmbH, Geotechnischer Bericht, Nr.: 443.14-1 (10.11.2014) zeigen, dass auf dem Baugrundstück inhomogene Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von ca. 0,4 bis 0,8 m anstehen. Diese setzen sich überwiegend aus nicht humosen Sanden zusammen, die überwiegend Ziegelreste enthalten und lokal auch mit anderen Baustoffen verunreinigt sind. Zudem zeigten chemische Untersuchungen Überschreitungen der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für die Bodenart Sand für verschiedene Metalle. Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch für Industrie- und Gewerbegrundstücke wurden nach den durchgeführten Untersuchungen nicht überschritten. Aus diesem Grund bestehen seitens der Unteren Bodenschutzbehörde keine Einwendungen zum B-Plan Nr. 075/20 "Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg". Auflagen/Hinweise bezüglich nötiger

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
3.4	Untere Naturschutzbehörde Es ergeben sich folgende rechtserhebliche Hinweise Besonderer Artenschutz Die als Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des B-Plans formulierten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) sollten festgesetzt oder mittels städtebaulichem Vertrag zwischen der Stadt Werder (Havel) und dem Vorhabenträger vereinbart werden.	8. Besonderer Artenschutz - Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen: Rechtliche Sicherung	Überwachungsmaßnahmen bei Tiefbauarbeiten und zur Errichtung von Versickerungsanlagen etc. werden im Bauantragsverfahren im Rahmen der Behördenbeteiligung gegeben. Die vorstehenden Hinweise werden in der Begründung sowie im Plandokument unter Hinweis ohne Normencharakter „Altlasten-Überwachungsmaßnahmen“ ergänzt. 8. Wird bereits gefolgt; Ergänzung Umweltbericht sowie der Begründung des Bebauungsplanes. Mit dem Artenschutzgutachten (13.07.2021) werden die folgenden Vermeidungsmaßnahmen bestimmt (Seite 10f.): ▪ Bauzeitenregelung (VASB 1) ▪ Gebäudekontrolle vor Rückbau Bestandsgebäude (VASB 2) sowie die folgenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) bestimmt (Seite 11): ▪ Nistkästen bei positivem Befund von dauerhaft genutzten Niststätten vor Gebäudeabriss (ACEF 1) Diese Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen Stadt und Vorhabenträger. Dieses ist in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf in Kapitel 24 bereits dargelegt. Mittlerweile erfolgte eine fachgutachterlich durchgeführte „Artenschutzrechtliche Kontrolle des Gebäudebestandes“ (Trias, September 2023). Am 19.09.2023 erfolgte eine eingehende Untersuchung des Bestandsgebäudes, im Rahmen derer keine Hinweise auf eine Nutzung gebäudebrütender Vögel (Kotspuren, Nistmaterial) festgestellt wurde. Die Nutzung des Gebäudes durch Brutvögel kann daher ausgeschlossen werden. Eine Anbringung von Ersatzniststätten (ACEF 1) ist demnach nicht zwingend erforderlich. Dem Abbruch des Gebäudes steht aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts im Weg. Die Vermeidungsmaßnahme ▪ Gebäudekontrolle vor Rückbau Bestandsgebäude (VASB 2) sowie die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme):

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Sie sollten darüber hinaus in ein artenschutzrechtliches Konzept für die Nutzungsphase und für die Überwachung gemäß § 4c BauGB übertragen werden. Die Maßnahmen sind durch (eine) fachlich geeignete Person(en) durchführen oder begleiten zu lassen. Über die Durchführung der einzelnen Maßnahmen ist die untere Naturschutzbehörde durch die Gemeinde unverzüglich und in geeigneter Weise zu unterrichten. Für den Fall, dass konzeptionelle Maßnahmen nicht den erforderlichen Erfolg haben, weil sich beispielsweise die zu begünstigenden Arten nicht oder nicht mit der angestrebten Individuen- oder Revieranzahl im Maßnahmengebiet ansiedeln, sind alternative Kompensationsmaßnahmen vorzusehen und bis zum Einstellen des	9. Hinweise für Baugenehmigungsverfahren: Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen 10. Hinweise für Baugenehmigungsverfahren: Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen	▪ Nistkästen bei positivem Befund von dauerhaft genutzten Niststätten vor Gebäudeabriss (ACEF 1) sind nach Einschätzung der Gutachter damit entbehrlich. Die vorstehenden Ausführungen werden im Umweltbericht und in der Begründung – soweit nicht bereits erfolgt – ergänzt. 9. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Hinweise des Stellungnahmegebers sind in dem folgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Der Hinweis des Stellungnahmegebers bezieht sich auf die Vermeidungsmaßnahme „Gebäudekontrolle vor Rückbau Bestandsgebäude (VASB 2)“ sowie die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) „Nistkästen bei positivem Befund von dauerhaft genutzten Niststätten vor Gebäudeabriss (ACEF 1)“. Nach der fachgutachterlich durchgeführten „Artenschutzrechtlichen Kontrolle des Gebäudebestandes“ (Trias, September 2023) sind die Vermeidungsmaßnahme „Gebäudekontrolle vor Rückbau Bestandsgebäude (VASB 2)“ sowie die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) „Nistkästen bei positivem Befund von dauerhaft genutzten Niststätten vor Gebäudeabriss (ACEF 1)“ entbehrlich. Weitere Ausführungen hierzu siehe vorstehend unter Punkt 8. Nach Abstimmung des Gutachterbüros (Trias) mit dem Stellungnahmegeber vom 13.06.2023 sind mit diesem Ergebnis die hierauf bezogenen Belange des Stellungnahmegebers angemessen berücksichtigt. Die Vermeidungsmaßnahme „Bauzeitenregelung (VASB 1)“ wird vorsorglich als Hinweis für das Baugenehmigungsverfahren als Hinweis ohne Normencharakter sowohl in der Begründung als auch auf dem Planbild verankert. Sie wird auch Gegenstand des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Werder (Havel) und dem Vorhabenträger, wie in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf in Kapitel 24 dargelegt. 10. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Hinweis des Stellungnahmegebers bezieht sich auf die Vermeidungsmaßnahme „Gebäudekontrolle vor Rückbau Bestandsgebäude (VASB 2)“

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Erfolges durchzuführen. Gegebenenfalls ist dafür auf B-Plan-externe Maßnahmen zurückzugreifen, die dem Grunde nach bereits Bestandteil des artenschutzrechtlichen Konzeptes sein sollten. Fundstelle der zitierten Rechtsvorschrift: BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist		sowie die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) „Nistkästen bei positivem Befund von dauerhaft genutzten Niststätten vor Gebäudeabriss (ACEF 1)“. Nach der fachgutachterlich durchgeführten „Artenschutzrechtlichen Kontrolle des Gebäudebestandes“ (Trias, September 2023) sind die Vermeidungsmaßnahme „Gebäudekontrolle vor Rückbau Bestandsgebäude (VASB 2)“ sowie die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) „Nistkästen bei positivem Befund von dauerhaft genutzten Niststätten vor Gebäudeabriss (ACEF 1)“ entbehrlich. Weitere Ausführungen hierzu siehe vorstehend unter Punkt 8. Nach Abstimmung des Gutachterbüros (Trias) mit dem Stellungnahmegeber vom 13.06.2023 sind mit diesem Ergebnis die hierauf bezogenen Belange des Stellungnahmegebers angemessen berücksichtigt.
3.5	Fachdienst Technische Bauaufsicht, Bereich Brandschutz Nach den Vorgaben des BauGB sind u. a. die Belange der Versorgung mit Wasser bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 8e BauGB). Daher ist darauf zu achten, dass eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung, auf Grund der vorgesehenen Nutzung sind mindestens 800 l x min-1 für zwei Stunden erforderlich, sichergestellt ist. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen. [§ 14 BbgBO in Verbindung mit § 3 (1) Nr. 1 BbgBKG und dem Arbeitsblatt des DVGW W- 405] Die nachfolgenden Anforderungen an die Löschwasserversorgung seitens der Feuerwehren setzen im Allgemeinen voraus, dass Hydranten ausreichend zur Verfügung stehen. Bestehen Einschränkungen seitens der Trinkwasserversorgung werden auch andere Möglichkeiten, zum Beispiel unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen oder -teiche, in Betracht gezogen. Weiterhin beziehen sich die Anforderungen nur auf den Grundschutz im Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko. - Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. - Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. - Entnahmestellen mit 400 l/min (24m³ /h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.	11. Hinweise für Baugenehmigungsverfahren	11. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Hinweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Die Löschwasserversorgung in der Stadt Werder (Havel) liegt in der Zuständigkeit der Stadt Werder (Havel). Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum vorliegenden Bebauungsplan wurde seitens der Stadt Werder (Havel), Fachbereich Brandschutz mit Stellungnahme vom 06.08.2021 mitgeteilt, dass - sich im Umkreis von 300 m 11 Unterflurhydranten á 3.200 l/min (6x DN 350, 5x DN 300) und 2x Unterflurhydrant á 800 l/min (2x DN 100) befinden. - die Löschwasserversorgung im Normalfall über zwei Stunden sichergestellt werden kann - wie vom Stellungnahmegeber gefordert. - der Grundschutz von 800 l/min (48 m³/h) damit gegeben ist. - für den Fall, dass der Objektschutz eine höhere Löschwassermenge vorsieht, sich der Eigentümer um die Sicherstellung kümmern muss. Auch ist das Bestandsnetz bereits auf die Löschwasserversorgung für den Bestand ausgerichtet und deckt sowohl den aktuellen Lebensmittelmarkt mit 800 m² Verkaufsfläche als auch das noch kürzlich an der Berliner Straße stehende mehrgeschossige Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten ab. Gegenüber dem Bestand bleibt das Planvorhaben an der Berliner Straße mit einem eingeschossigen Baukörper deutlich zurück und wird mit dem Lebensmittelmarkt in der Baukubatur erweitert.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	▪ Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschatz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. ▪ Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³ /h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³ /h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen. ▪ Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern. ▪ Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten. Für die Löschwasserversorgung aus Hydranten bestehen möglicherweise folgende Einschränkungen: ▪ Falls durch die Löschwasserentnahme in bestimmten Netzbereichen der Betriebsdruck unter 1,5 bar fallen kann, sollte das Versorgungsunternehmen einen entsprechend höheren Mindestbetriebsdruck für die betreffenden Hydranten benennen. ▪ Aufgrund der Hygieneanforderungen der Trinkwasserverordnung können sich Rohrquerschnitte und Mengen ergeben, die nicht ausreichen, um die vorgenannten Löschwassermengen aus dem Rohrnetz zur Verfügung zu stellen. ▪ Aus Trinkwassersicht zielt man auf möglichst wenige Hydranten. In der Regel ist davon auszugehen, dass ein Hydrant zwischen zwei Absperrarmaturen angeordnet ist. Das DVGW-Arbeitsblatt W 4001:2015-02 empfiehlt folgende Obergrenzen für die Abstände von Absperrarmaturen in Versorgungsleitungen, so dass sich vergleichbare Obergrenzen für die Abstände von Hydranten ergeben: offene Bebauung: 400 m geschlossene Bebauung: 300 m Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden. Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen. Die Verkehrswege im Plangebiet sind nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ Fassung Februar 2007 zuletzt geändert im Oktober 2009, als Mindestanforderung auszuführen. Das bedeutet, dass die Befestigung der Zufahrt		In der Zusammenschau ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Löschwasserversorgung für das Planvorhaben seitens der Stadt Werder (Havel) sichergestellt werden kann. Die erforderlichen Bewegungsflächen inklusive Zufahrten der Feuerwehr lassen sich im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes umsetzen. Die vorstehenden Ausführungen sind in der Begründung zum BPlan-Entwurf (Kapitel 5.4 Löschwasser) bereits enthalten.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	mindestens der Straßen-Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen – RStO 01) entsprechen muss. Anstelle von DIN 1055-3:2006-03 ist DIN EN 1991-11:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2010-12 anzuwenden. Die Zufahrt ist mit einem Zeichen nach DIN 4066-D1-210x594 „Feuerwehruzufahrt“ zu kennzeichnen. [§ 5 (1) und (2) BbgBO] Für Gebäude oder bauliche Anlagen, die durch die vorgesehene Feuerwehruzufahrt private Verkehrsfläche erschlossen werden und die ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen oder tatsächlich öffentlich genutzten Verkehrsfläche entfernt liegt liegen, sind im Verlauf der Feuerwehruzufahrt privaten Verkehrsflächen bzw. an deren Ende Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorzusehen, die innerhalb dieses 50-Meter-Radius liegen und von denen aus ein Löschangriff vorgetragen werden kann. Die Bewegungsfläche ist mit einem Zeichen nach DIN 4066-D1-210x594 „Fläche für die Feuerwehr“ zu kennzeichnen. Sie muss eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben. Bewegungsflächen können auch im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren durch die Bauherren auf ihren Grundstücken nachgewiesen werden, jedoch geht die dann zu versiegelnde Fläche von ca. 84 m² zu Lasten der BGF-II des Grundstückes. Die Bewegungsflächen sind nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ Fassung Februar 2007 zuletzt geändert im Oktober 2009, als Mindestanforderung auszuführen (vgl. Liste der eingeführten techn. Baubestimmungen, Anlage 7.4/1 Nr. 1) und, sofern sie nicht einem einzelnen Grundstück zugeordnet sind, durch die Stadt Werder (Havel) als Hoheitsträger und Träger des Brandschutzes mit einem Zeichen nach DIN 4066-D1-210x594 „Fläche für die Feuerwehr“ zu kennzeichnen. [§ 5 (1) und (2) BbgBO]		
3.6	Fachdienst Gesundheit Eingang nach Fristablauf am 03.04.2023 Der Fachdienst Gesundheit äußert sich entsprechend § 4 des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsschutz im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesundheitsdienstgesetz – BbgGDG) vom 23.04.2008 in der aktuellen Fassung zum umweltbezogenen Gesundheitsschutz und damit verbundenen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung. Zur Abwehr akuter gesundheitlicher Schäden sowie gesundheitlicher Langzeitwirkungen werden dem entsprechend erforderliche Maßnahmen getroffen.		

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Das o.g. Vorhaben wurde fachamtlich anhand vorgelegter Begründung mit Umweltbericht, Stand 30. September 2022, bezüglich der Auswirkungen von Lärm und Einflüssen auf das Schutzgut Mensch geprüft. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für einen Neubau am alten Standort mit Flächenerweiterung. <u>Trinkwasser:</u> Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerkes Werder. Dem entsprechend sind die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung einzuhalten (Beachtung der Stellungnahme Untere Wasserbehörde). Die Versorgung mit Wasser für den menschlichen Gebrauch, Trinkwasser, muss den Anforderungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung-TrinkwV) vom 21. Mai 2001 (BGBL I S. 959) in der aktuellen Fassung entsprechen. <u>Immissionsschutz:</u> Maßnahmen zum nachbarlichen Schallschutz zur Wohnbebauung werden in der textlichen Festsetzung angeführt (Beachtung Stell. Amt für Immissionsschutz). Es ergehen zu den eingereichten Unterlagen zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.	12. Trinkwasserschutzzone: Stellungnahme Untere Wasserbehörde beachten 13. Trinkwasser: Trinkwasserverordnung zu beachten 14. Immissionsschutz: Keine Bedenken	12. Wird bereits gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde beteiligt und hat keine Einwände zum Bebauungsplan (siehe Abwägung Punkt 3.3.1). 13. Wird bereits gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden sowohl aktuell als auch künftig über das öffentliche Trinkwassernetz versorgt. Die Anforderungen der Trinkwasserverordnung werden durch deren Versorgungsträger gewährleistet. 14. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.
3.7	Untere Denkmalschutzbehörde	15. Keine Stellungnahme	15. Es wird davon ausgegangen, dass dem Planvorhaben zugestimmt wird bzw. keine Belange berührt werden.
3.8	Öffentliches Recht	16. Keine Stellungnahme	16. Es wird davon ausgegangen, dass dem Planvorhaben zugestimmt wird bzw. keine Belange berührt werden.
4.	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg vom 16.03.2023 Entsprechend den Unterlagen befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Süden der Stadt Werder (Havel) und wird über die Gemeindestraße „Kugelweg“ und die Bundesstraße (B) 1 erschlossen. Der Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststätte Potsdam (IS) ist im betreffenden Abschnitt für die B 1 zuständig und nimmt wie folgt Stellung: Verkehrstechnische Untersuchung (VTU) vom 26.08.2021:		

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Im Rahmen der VTU der LK Argus GmbH wurde im Ergebnis festgestellt, dass jeweils für das Linkseinbiegen auf die B1 vom Parkplatz des Verbrauchermarktes sowie aus dem Kugelweg lediglich die Qualitätsstufe E erreicht wird. Da es sich beim geplanten Verbrauchermarkt nicht um einen komplett neuen Standort handelt, sondern bereits im Bestand ein Verbrauchermarkt vorhanden ist und es sich bei den Berechnungen jeweils um ein Worst-Case-Szenario handelt, akzeptiert das LS dieses Ergebnis. In Anlage 3 auf Seite 25 der VTU wurden die Knotenarme fehlerhaft bezeichnet. Untersuchung der Radwegeführung in der Berliner Straße: Büro LK Argus GmbH bezieht sich in der vorliegenden Untersuchung (Stand 19.09.2022) auf die ERA 2021. Diese ist allerdings noch nicht eingeführt und kann aus Sicht des LS demnach auch noch nicht als Grundlage solcher Untersuchungen herangezogen werden. Es ist nicht ersichtlich, dass die Ergebnisse zur Radwegeführung aus der vorliegenden Untersuchung Einfluss auf das vorliegende Planungskonzept hat. Ist eine über den Bestand hinausgehende Radwegeführung geplant?	1. Verkehrstechnische Untersuchung: Befürwortung 2. Verkehrstechnische Untersuchung Anlage 3: Redaktioneller Hinweis 3. Radwegeführung: ERA 2021 nicht anwendbar 4. Radwegeführung: Frage nach Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse und zur Weiterführung des Radweges	1. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. 2. Wurde geprüft; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Darstellung der Anlage 3 wurde nochmals geprüft. Danach sind sowohl die Knotenarme als auch die Benennung der untergeordneten Straße richtig bezeichnet. Die grafische Darstellung entstammt der Berechnungsvorlage / dem Berechnungsformular. Ein Drehen der Grafik zugunsten einer besseren Lesbarkeit ist systembedingt leider ausgeschlossen. 3. Wird gefolgt; redaktionelle Klarstellung in Verkehrstechnischer Untersuchung. Mit der Untersuchung der Radwegeführung (LK Argus, Stand 19.09.2022) wird irrtümlich „ERA 2021“ ausgewiesen, statt „ERA 2010“, auf der die gutachterlichen Einschätzungen beruhen und die im Land Brandenburg eingeführt ist. Mit der Fortschreibung der Untersuchung (Ramboll, September 2023) erfolgt eine redaktionelle Korrektur. 4. Wird bereits gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der geplante gemeinsame Geh-/Radweg ist innerhalb der heutigen Querschnittsbreite der Berliner Straße nicht realisierbar. Hierfür ist die öffentliche Verkehrsfläche der Berliner Straße zu erweitern und wird eine Inanspruchnahme von Flächen des Vorhabenträgers erforderlich. Die mit dem Bebauungsplan-Entwurf festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche der Berliner Straße berücksichtigt bereits diese künftig erforderliche Breite. Ziel der Stadt Werder (Havel) ist es, die Radwegeplanung auch im weiteren Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fortzuführen. Dies erfolgt im Zuge der gegenwärtig laufenden Fortschreibung des Verkehrskonzeptes der Stadt. Da der Bebauungsplan vor Fertigstellung dieser Fortschreibung rechtskräftig werden wird, war eine vorgezogene

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Planungskonzept vom 24.11.2020: Die Sichtdreiecke sind entsprechend freizuhalten. Dies bedeutet auch, dass Bäume, die in die Sichtdreiecke reinragen, nicht geplant werden dürfen. Der geplante Baum westlich der Zufahrt zur B1 ist zu entfernen, so dass die Sichtdreiecke vollständig freigehalten werden.	5. Sichtdreiecke: Keine Sichtbehinderung durch Baumpflanzung.	Flächensicherung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich. 5. Wurde geprüft; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes werden die mit der Untersuchung der Radwegeführung (LK Argus, September 2022) ermittelten Sichtfelder als Flächen festgesetzt, in denen die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und die Anpflanzung mit einer Höhe von mehr als 0,8 Metern unzulässig ist. Die Pflanzflächen entlang der Berliner Straße werden entsprechend zurückgenommen und sparen diese Fläche ebenfalls aus, so dass auch eine Bepflanzung in diesen Sichtfeldern nicht möglich ist. Der Hinweis des Stellungnahmegebers bezieht sich damit lediglich auf in das Sichtfeld hineinragender Äste des auf der Westseite der Ausfahrt geplanten Baumes. Für die Ausfahrt Berliner Straße/ Planvorhaben wird mit der Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung (Ramboll, Mai 2024) mittlerweile nur noch ein Rechtsausfahren in die Berliner Straße in Richtung Westen zugrunde gelegt. Ein Linksausfahren in Richtung Osten wird dagegen nicht mehr vorgesehen. Das freizuhaltende Sichtfeld auf der Westseite der Ausfahrt dient der Anfahrtsicht „Kfz zu Kfz“ (bei höchstzulässiger Geschwindigkeit 50 km/h) für den in Richtung Osten in die Berliner Straße ausfahrenden Kfz-Verkehr und soll die freie Anfahrtsicht auf den aus Richtung Westen der Berliner Straße kommenden Kfz-Verkehr sicherstellen. Mit dem Entfallen der Abbiegebeziehung nach Osten entfällt auch das Erfordernis für das Sichtdreieck auf der Westseite der Ausfahrt für die Anfahrtsicht „Kfz zu Kfz“. Die Anfahrtsicht „Kfz zu Rad“ auf der Westseite der Ausfahrt entfällt grundsätzlich, da der gemeinsame Geh- und Radweg, der die Ausfahrt kreuzt, nicht für den Radverkehr in Gegenrichtung freigegeben ist und damit ein Sichtfeld auf der Westseite der Ausfahrt für die Anfahrtsicht „Kfz zu Rad“ nicht erforderlich ist. Mit der Untersuchung der Radwegeführung (LK Argus, September 2022 / Ramboll, Mai 2024) wird auch für die Zukunft davon ausgegangen, dass der gemeinsame Geh- und Radweg weiterhin nicht für den Radverkehr in Gegenrichtung freigegeben wird. Dies ist zu erwarten, da auf der Südseite der Berliner Straße eine Radverkehrsanlage besteht. In der Zusammenschau besteht der vom Stellungnahmegeber angenommene Konflikt mit in das Sichtfeld hereinragender Äste für keine der beiden Sichtbeziehungen.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Das Planungskonzept ist um eine Planungsgrenze zu erweitern. Diese ist vor allem parallel zur B1 nachzutragen. Es ist dann der bis zur Fahrbahn der B1 festgelegte und nicht zu überplanende Bereich zu vermaßen. Bebauungsplan vom 30.09.2022: Entgegen Ihrer Abwägung vom 29.09.2022 zum vorliegenden Bebauungsplan ist die detaillierte Betrachtung der Zufahrtsbereiche bereits im aktuellen Verfahren zu berücksichtigen, da sich durch ggf. erforderliche bauliche Anpassungen die festgelegte Zufahrtsbreite ändern könnte. Das nebeneinander Aufstellen zweier Fahrzeuge im Bereich der Zufahrten ist baulich mit Hilfe eines Tropfens auszuschließen. Die Führung des gemeinsamen Geh- und Radweges sollte dann über den neu herzustellenden Tropfen erfolgen.	6. Planungskonzeption: Berliner Straße: Freihaltungsbereich bis zur Fahrbahn ergänzen 7. Hinweis Zu-/Abfahrten: Detaillierte Betrachtung der Zufahrtsbereiche erforderlich. 8. Hinweis für Baugenehmigungsverfahren: Zufahrt Parkplatz zur B1 mit Tropfen ausbilden.	Für die östliche Seite der Ausfahrt bestehen nach gutachterlicher Prüfung keine Konflikte mit Bäumen. 6. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich Der Bebauungsplan-Entwurf setzt die Öffentliche Verkehrsfläche der Berliner Straße in ihrer künftigen Breite (inkl. geplantem gemeinsamen Geh-/Radweg) fest. Die Gliederung der Verkehrsflächen ist dagegen nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Da es sich um eine öffentliche Fläche handelt und sie damit in der Zuständigkeit der öffentlichen Hand liegt, besteht auch kein Festsetzungserfordernis. Insoweit ist auch die vom Stellungnahmegeber gewünschte weitere Ausdifferenzierung der Verkehrsflächennutzung / -freihaltung für die Berliner Straße in der Planungskonzeption nicht erforderlich. Der Planungskonzeption kommt auch nicht die Funktion zu, rechtsverbindliche Festsetzungen in Ergänzung zum Bebauungsplan zu treffen. Mit der Planungskonzeption wird als „weiße Fläche“ lediglich derjenige Bereich des aktuellen Privatgrundstücks gekennzeichnet, für den ein Grunderwerb für die künftige Erweiterung der Berliner Straße zugunsten des geplanten gemeinsamen Geh-/Radweges erforderlich wird und der daher als Privatgrundstück künftig nicht mehr zur Verfügung stehen wird. Die Planungskonzeption übernimmt dagegen – anders als vom Stellungnahmegeber angenommen - nicht die Aufgabe, diejenigen Bereiche in der öffentlichen Verkehrsfläche zu kennzeichnen, die von einer Überplanung freizuhalten sind. 7. Wird bereits gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Für die beiden Zufahrtsbereiche wird mit der Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung (Ramboll, Mai 2024) kein Erfordernis für bauliche Anpassungen gegenüber dem Bestand gesehen. 8. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Hinweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Die Detailplanung der Zufahrt ist im Rahmen des nachfolgenden Planungsprozesses mit dem LS abzustimmen. Dazu sind dem LS aussagekräftige Pläne (Lagepläne, Querschnitte, etc.) zu übergeben. Seitens des LS bestehen keine grundlegenden Bedenken hinsichtlich des vorliegenden Bebauungsplans sowie der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt	9. Keine grundlegenden Bedenken.	Der Bebauungsplan-Entwurf setzt die Öffentliche Verkehrsfläche der Berliner Straße fest. Die Gliederung der Verkehrsflächen ist dagegen nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. <u>Zum Ausschluss für das nebeneinander Aufstellen zweier Fahrzeuge</u> Ein nebeneinander Aufstellen von Fahrzeugen kann eintreten, wenn aus der Ausfahrt des Planvorhabens in mehrere Fahrtrichtungen ausgefahren werden kann. Diese Möglichkeit wird mit der Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung (Ramboll, Mai 2024) mittlerweile ausgeschlossen. An der Zu-/ Ausfahrt an der Berliner Straße ist aus Gründen der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte lediglich ein Rechtsabbiegen in die Berliner Straße in Richtung Westen zuzulassen (Zeichen 209 StVO, vorgeschriebene Fahrtrichtung rechts). Für die Zu-/ Ausfahrt am Kugelweg besteht infolge der Einbahnstraßenregelung im Kugelweg in Richtung Süden bereits im Bestand ausschließlich die Möglichkeit eines Rechtsabbiegens aus dem Plangebiet in den Kugelweg. Auf den vom Stellungnahmegeber empfohlenen Einbau von Fahrbahnteilern / Tropfen kann daher verzichtet werden. Die Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung (Ramboll, Juni 2025) wurde in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Werder (Havel) erstellt. <u>Zum Querungsschutz für Radfahrer und Fußgänger</u> Sichtbeeinträchtigungen auf den Fuß- und Radverkehr durch sich nebeneinander aufstellende Fahrzeuge bei der Ausfahrt aus dem Plangebiet sind infolge der vorgeschriebenen Ausfahrtrichtung nach rechts/Westen nicht zu erwarten. Die Führung des Fuß- und Radverkehrs erfolgt im Sichtfeld des ab- und einbiegenden Kfz-Verkehrs. Auf besondere bauliche Maßnahmen zum Schutz den Fuß- und Radverkehrs kann verzichtet werden. Zur besseren Verdeutlichung des Querungsbereiches können Piktogramme im Bereich der Zu- / Ausfahrt zum Hinweis auf den querenden Fuß- und Radverkehr aufgebracht werden. Die Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung (Ramboll, Juni 2025) wurde in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Werder (Havel) erstellt. 9. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Werder (Havel), wenn im weiteren Planungsverlauf die o.g. Hinweise und Forderungen eingearbeitet werden. Der LS ist mit den angepassten Unterlagen erneut zur abschließenden Stellungnahme zu beteiligen. Weiterhin weise ich nochmals auf die vom LS geplante Deckenerneuerung auf der B1 in der Stadt Werder (Havel) hin. Eine Umsetzung ist frühestens für das Jahr 2024 geplant. Ansprechpartner für diese Maßnahme ist Herr xxxxx (xxxxxx@LS.Brandenburg.de). Für Rückfragen zu den vorstehenden Punkten, steht Ihnen xxxxx unter der o.g. Telefonnummer zur Verfügung.	10. Hinweis für Baugenehmigungsverfahren: Abschließende Prüfung 11. Berliner Straße: Hinweis auf Deckenerneuerung 12. Hinweis	Die Abwägungen zu den Einzelpunkten des Stellungnahmegebers kann den vorangegangenen Nummern 4.1 bis 4.8 entnommen werden. Es ist keine weitere Abwägung erforderlich. 10. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Konkretisierung der Planung durch eine detaillierte Ausführungsplanung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, an dem der LS zu beteiligen ist. Die Ausführungsplanung wird dem LS in diesem Baugenehmigungsverfahren zur abschließenden Prüfung vorgelegt. Die Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung (Ramboll, Juni 2025) wurde in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Werder (Havel) erstellt. 11. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich 12. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich
5.	Landesamt für Umwelt vom 21.02.2023 die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben.		
5.1	Wasserwirtschaft Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark.	1. Wasserwirtschaft: Keine Belange berührt 2. Naturschutz: Untere Naturschutzbehörde	1. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. 2. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises wurde beteiligt.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
5.2	Immissionsschutz vom 21.02.2023 Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <u>1. Sachstand</u> Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan (B-Plan) 075/20 "Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg" der Stadt Werder (Havel). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 23, 46 (teilweise), 218 (teilweise), 258, 263, 289, 725 und 727 der Flur 9 in der Gemarkung Werder / Havel. Das Aufstellungsverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Ziel der Aufstellung ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Plangebiet. Zu diesem Zweck wird ein sonstiges Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ausgewiesen. Bereits mit Stellungnahme 163/21 T26 als Bestandteil der Gesamtstellungnahme LFU-TOEB- 3700/603+32#253329/2021 vom 03.08.2021 habe ich mich zu dem Vorhaben geäußert. <u>2. Stellungnahme</u> <u>Rechtsgrundlage:</u> 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 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 ermittelt. Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder und deren Störwirkung liegt die Zuständigkeit beim Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG). <u>Planumfeld:</u> Das Plangebiet wird derzeit bereits als Standort für einen Einzelhandelsbetrieb genutzt. Das Umfeld kann wie folgt beschrieben werden: im Norden überwiegend Wohnbauflächen, zu einem kleinen Teil gemischte Bauflächen, im		

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Osten überwiegend gemischte Bauflächen und teilweise Wohnbauflächen, im Süden der Verlauf der B1 (Berliner Straße), daran anschließend gemischte Bauflächen, im Westen gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird durch die geplante Änderung erfüllt. <u>Schutzanspruch:</u> Dem sonstigen Sondergebiet werden in Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 keine konkreten Orientierungswerte zugeordnet, sondern eine Bandbreite möglicher Werte angegeben. Der konkrete Schutzanspruch richtet sich dabei nach dem geplanten Vorhaben sowie dem Planumfeld. Im hier vorliegenden Fall, der Erweiterung eines bereits bestehenden Einkaufsmarktes und umgebender Bebauung, welche allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten zugeordnet werden kann, halte ich als Orientierungswerte 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts bzw. 50 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht für angemessen. <u>Immissionssituation:</u> Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung Emissionen in Form von Lärm aus, die geeignet sind, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Den Unterlagen beigelegt wurde daher die Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Lidl-Marktes in Werder, Bericht Nr. LK 2020.324.3 vom 27.01.2022 von der LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg. Ich habe den v. g. Bericht geprüft und halte ihn für fachlich korrekt und nachvollziehbar. Im Ergebnis werden sowohl bauliche als auch betriebliche Lärminderungsmaßnahmen vorgeschlagen, bei deren korrekter Umsetzung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei Betrieb des Einkaufsmarktes prognostiziert werden. In den textlichen Festsetzungen wurden die im Rahmen des B-Plans möglichen Schallschutzmaßnahmen übernommen, die darüber hinaus gehenden Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigung festzusetzen. Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Geräuschemissionen durch den Fahrverkehr auf der B1. Eine orientierende Berechnung der durch den Fahrverkehr verursachten Lärmimmissionen unter Berücksichtigung der Verkehrsprognose 2030 ergab eine Überschreitung der o. g. Orientierungswerte an den Baugrenzen des Plangebiets. Allerdings werden durch sich aus anderen gesetzlichen Vorschriften (GEG) ergebende Anforderungen an die bauliche Hülle des Vorhabens die gesunden Arbeitsverhältnisse im Gebäude des eigentlichen Einzelhandelsbetriebs gewahrt. Für den Backpavillon sind spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die erforderlichen Bauschalldämmmaße der Außenbauteile für gesunde Arbeitsverhältnisse im Pavillon nachzuweisen.	3. Schalltechnische Untersuchung: Orientierungswerte angemessen 4. Schalltechnische Untersuchung: Fachlich korrekt und nachvollziehbar 5. Hinweise für Baugenehmigungsverfahren: Schallschutzmaßnahmen für Bäckerpavillon & Außengastronomie prüfen	3. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. 4. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. 5. Wird gefolgt; Ergänzung in der Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Dagegen halte ich die im Bereich des Backpavillons im Nahbereich zur B1 geplanten Freisitze ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen für bedenklich. Spätestens im Rahmen der Baugenehmigung ist hier konkret zu prüfen, ob das Vorhaben wie angedacht zulässig ist bzw. durch geeignete Schallschutzmaßnahmen die Realisierung wie geplant möglich ist. <u>Fazit</u> Dem Vorhaben kann hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der Aussagen unter Punkt „Immissionssituation“ zugestimmt werden. 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. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.		Mit Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, Juni 2024) werden höhere Eingangswerte aus der Verkehrstechnischen Untersuchung berücksichtigt. Im Ergebnis sind zum Schutz der Innenräume des Bäcker/Cafés vor Verkehrslärm aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und straßenzugewandt auch der Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete an den straßenzugewandten Fassaden des Bäckerpavillons (Ost- und Südfassade) Maßnahmen zum Schutz der Außenbauteile gemäß DIN 4109 notwendig und werden mit dem Bebauungsplan festgesetzt. Nach gutachterlicher Einschätzung ergeben sich folgende maßgeblichen Außenlärmpegel für ausschließlich am Tag genutzte Räume: Südfassade: 69,1 dB(A), Ostfassade: 66,9 dB(A). Diese sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Mit Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, Juni 2024) wurde ebenfalls geprüft, ob Schallschutzmaßnahmen für die Außengastronomie des Bäckerpavillons erforderlich werden. Für die Außengastronomie wird ein Beurteilungspegel zwischen 60 und 64 dB(A) am Tag ermittelt. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag wird somit zwar überschritten, jedoch wird der Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) als Obergrenzen im Abwägungsspielraum am Tag eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind daher nach gutachterlicher Einschätzung nicht erforderlich. Die vorstehenden Ausführungen werden in der Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung ergänzt – soweit erforderlich.
6.	e.dls Netz GmbH	6. Immissionsschutz: Keine Bedenken	6. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.
		1. Keine Stellungnahme	1. Es wird davon ausgegangen, dass dem Planvorhaben zugestimmt wird bzw. keine Belange berührt werden.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
7.	WAZ Wasser- und Abwasserzweckverband Werder-Havelland vom 25.01.2023 bezugnehmend auf die Auslegung des o. g. B-Planes nimmt der Wasser- und Abwasserzweckverband Werder-Havelland (WAZV) im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: <u>1. Trinkwasserversorgung</u> Der WAZV sichert im Rahmen seiner gesetzlichen Pflicht die Wasserversorgung für die geplante Ersatzbebauung. Die Kapazität vom vorhandenen Hausanschluss ist für die geplante Erweiterung zu überprüfen. Ggf. ist ein neuer Hausanschluss durch die Erweiterung und den zusätzlichen Bedarf der Wohnbebauung herzustellen. Der für das Bebauungsgebiet vorgesehene Trinkwasserbedarf ist uns durch den Vorhabenträger im Rahmen der Genehmigungsplanung mitzuteilen. Die Löschwasserversorgung für den Nahversorgungsmarkt kann derzeit nicht durch die öffentliche Trinkwasserversorgung zur Verfügung gestellt werden. Die Fläche befindet sich in der SZ III des WW Werkes Werder. Bei einer Erweiterung/Änderung der Bebauung ist die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde	1. Hinweise zu Baugenehmigungsverfahren 2. Löschwasserversorgung: Durch WAZ nicht sichergestellt; Hinweis zu Baugenehmigungsverfahren 3. Unteren Wasserbehörde: Zustimmung einholen	1. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Hinweise des Stellungnahmegebers sind in dem folgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. 2. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Hinweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Der Hinweis des Stellungnahmegebers steht im Zusammenhang mit der Zuständigkeit für die Löschwasserversorgung in der Stadt Werder (Havel), die vertraglich nicht auf den Stellungnahmegeber übertragen wurde und folglich nicht durch ihn sichergestellt werden kann (Erörterung mit Stellungnahmegeber vom 22.08.2023). Die Zuständigkeit für die Löschwasserversorgung in der Stadt Werder (Havel) liegt bei der Stadt Werder (Havel). Seitens der Stadt Werder (Havel), Fachbereich Brandschutz wurde bereits mit Stellungnahme vom 06.08.2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum vorliegenden Bebauungsplan mitgeteilt, dass - sich im Umkreis von 300 m 11 Unterflurhydranten á 3.200 l/min (6x DN 350, 5x DN 300) und 2x Unterflurhydrant á 800 l/min (2x DN 100) befinden. - die Löschwasserversorgung im Normalfall über zwei Stunden sichergestellt werden kann - wie vom Stellungnahmegeber gefordert -. - der Grundschutz von 800 l/min (48 m³/h) damit gegeben ist. - für den Fall, dass der Objektschutz eine höhere Löschwassermenge vorsieht, sich der Eigentümer um die Sicherstellung kümmern muss. Die vorstehenden Ausführungen sind in der Begründung zum BPlan-Entwurf (Kapitel 5.4 Löschwasser) bereits enthalten. 3. Wird bereits gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	zum Gesamtvorhaben und insbesondere für die Erweiterung der versiegelten Flächen erforderlich. Für die Benutzung der öffentlichen Wasserversorgungsanlage wird nach der AVB Wasser V in Verbindung mit den ergänzenden Bedingungen des WAZV ein Baukostenzuschuss erhoben. <u>2. Abwasserentsorgung</u> Der o. g. Änderung wird grundsätzlich zugestimmt. Die Schmutzwasserentsorgung ist über vorhandene Anschlüsse an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Berliner Straße und im Kugelweg gesichert. Es ist darauf zu achten, dass bei Einleitung von Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation die Grenzwerte entsprechend 5 5 Begrenzung des Benutzungsrechtes der Satzung zur zentralen Abwasserbeseitigung des WAZV eingehalten werden. Bei Notwendigkeit ist eine entsprechende Vorbehandlungsanlage, u.a. ein Fettabscheider, zu installieren. Gemäß geltender Satzung zur Abwasserbeseitigung wird ein Anschlussbeitrag fällig. Es ist grundsätzlich zu vermeiden, dass Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet wird.	4. Hinweise zu Baugenehmigungsverfahren 5. Schmutzwasser: Keine Bedenken 6. Hinweise zu Baugenehmigungsverfahren 7. Niederschlagswasser: Keine Einleitung	Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde beteiligt. Es bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben (siehe Stellungnahme 3.1.1). 4. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Hinweise des Stellungnahmegebers sind in dem folgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. 5. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. 6. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Hinweise des Stellungnahmegebers sind in dem folgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. 7. Wird bereits gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Das Niederschlagswasser wird gemäß Gutachten zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Noack, April 2021) auf dem Grundstück versickert. Eine Inanspruchnahme der Schmutzwasserkanalisation ist danach nicht erforderlich. Der Hinweis des Stellungnahmegebers wurde in der Begründung zum BPlan-Entwurf bereits ergänzt.
8.	NBB Netzgesellschaft vom 09.02.2023 Die xxxx wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas),		

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegetiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten: Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt.	1. Leitungen 2. Versorgung Plangebiet: Über öffentliche Verkehrsflächen zu sichern: 3. Weitere Hinweise zu Baugenehmigungsverfahren	1. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Nach den beigefügten Planunterlagen des Stellungnahmegebers verläuft die bestehende Erdgasleitung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Berliner Straße und des Kugelweges und damit außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes. Der eingetragene Hauptanschluss des bestehenden Lebensmittelmarktes wird im Zuge der Neubaumaßnahme aufgegeben. Eine Festsetzung ist daher im Bebauungsplan nicht erforderlich. 2. Wird bereits gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Erschließung des Plangebietes ist über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Berliner Straße und des Kugelweges sichergestellt. Darüberhinausgehende Flächen und Anlagen sind nicht erforderlich. Eine Festsetzung ist daher im Bebauungsplan nicht erforderlich. 3. Wird gefolgt; redaktionelle Ergänzung der Begründung des Bebauungsplanes Die Hinweise des Stellungnahmegebers sind in dem folgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Der Hinweis zur Gashausanschlussleitung für den bestehenden Lebensmittelmarkt wird im Begründungstext des Bebauungsplanes aufgenommen. Die vom Stellungnahmegeber mit Lageplan mitgeteilte Leitungen befinden sich allesamt innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Der Mindestabstand für Bäume ist danach eingehalten.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss. Im Bereich des Bebauungsplanes liegt eine Gashausanschlussleitung. Diese muss aufgrund der vorliegenden Planung getrennt werden. Wir bitten, dies zu berücksichtigen und zu gegebener Zeit schriftlich zu beantragen. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.		
9.	Deutsche Telekom Technik GmbH vom 01.03.2023 die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung Zur Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 32, B1, FRef Frau xxxxxxx vom 03.08.2021 Stellung genommen. Unsere Anregungen und Belange sind ausreichend berücksichtigt worden.	1. Hinweise zu Baugenehmigungsverfahren	1. Wird gefolgt; redaktionelle Ergänzung der Begründung des Bebauungsplanes Die Hinweise des Stellungnahmegebers sind in dem folgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und werden als Anstoßwirkungen in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
10.	Landesamt für Bauen und Verkehr vom 23.01.2023 den von Ihnen 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 dem vorliegenden B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und eines Bäckers geschaffen werden. Der aktuell am Standort befindliche nicht-großflächige Lebensmittelmarkt mit Bäcker soll abgerissen werden.		

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Die, gegenüber dem B-Plan-Vorentwurf (Stand 13. April 2021) zwischenzeitlich in die Planungsunterlagen eingearbeiteten Änderungen habe ich zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Landesverkehrsplanung bestehen gegen das Vorhaben am ausgewiesenen Standort weiterhin keine Einwände. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV werden durch die Änderungen nicht berührt. Belange des zivilen Luftverkehrs betreffend verweise ich an dieser Stelle auf die gesonderte Prüfung durch die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin- Brandenburg (Abt. des LBV). Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	1. Keine Bedenken.	1. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.
11.	Gemeinsame obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg vom 02.03.2023 nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen zu den Entwürfen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 der Stadt Werder (Havel) und des Bebauungsplans Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße / Kugelweg“ der Stadt Werder (Havel) wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen: - Die Planungsgebiete befinden sich im Zuständigkeitsbereich der LuBB. - Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftverkehrsrechtlicher Sicht durch die o.g. Verfahren nicht berührt. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht den obigen Vorhaben nicht entgegen. - Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen die Entwürfe der 9. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 der Stadt Werder (Havel) und des Bebauungsplans Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße / Kugelweg“ der Stadt Werder (Havel) (Stand: 30.09.2022). Begründung: Das Planungsgebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Werder (Havel) im Landkreis Potsdam-Mittelmark des Bundeslandes Brandenburg. Der Sonderlandeplatz (SLP) Plötzin befindet sich ca. 10,7 km südwestlich des Planungsgebietes. Der Hubschrauber-Sonderlandeplatz (HSPLP) des Klinikums Ernst	1. Keine Belange berührt / Keine Bedenken	1. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	von Bergmann in Potsdam ist ca. 16,8 km in nordöstlicher Richtung vom Planungsgebiet entfernt. Keiner der beiden Landeplätze verfügt über einen nach §§ 12, 17 LuftVG bestimmten (beschränkten) Bauschutzbereich. Damit befindet sich das Planungsvorhaben außerhalb von Bauschutzbereichen gem. §§ 12, 17 LuftVG und Hindernisbegrenzungsflächen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschrauber-Sonderlandeplätzen) sowie Segel- und Modellfluggeländen. Planentwürfe beinhalten die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“. Im Bebauungsplan soll das Höchstmaß für die Gebäudeoberkante auf 42,50 m über NHN festgesetzt werden. Luftverkehrsrechtliche Belange werden mit diesen Festsetzungen nicht beeinträchtigt. Daher bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Festsetzungen. Das Plangebiet befindet sich ebenfalls außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen (vgl. § 18a LuftVG). Insgesamt bestehen keine Bedenken gegen die Entwürfe der 9. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 der Stadt Werder (Havel) und des Bebauungsplans Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße / Kugelweg“ der Stadt Werder (Havel) (Stand: 30.09.2022). Hinweise: 1. Sollten die geplanten Inhalte/Gebiete des o. g. Planungsvorhabens geändert werden, sind die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde erneut zur Prüfung einzureichen. 2. Zur Abklärung eventueller militärischer Belange wenden Sie sich bitte an das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBW), Postfach 2963, 53019 Bonn. 3. Diese Stellungnahme ersetzt nicht die ggfs. notwendige Beteiligung der Luftfahrtbehörde innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens. 4. Weitere Informationen über die Lage und Hindernisfreiflächen zu einzelnen Landeplätzen finden Sie unter: „https://lubb.berlin-brandenburg.de/aufgaben/flugplaetze-berlin-brandenburg“. Um Überlassung einer Kopie des Abwägungsbeschlusses wird gebeten.		
	Um Überlassung einer Kopie des Abwägungsbeschlusses wird gebeten.	2. Bitte um Abwägungsbeschluss	2. Wird gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.
12.	GDMcom GmbH vom 27.01.2023 bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: ▪ Erdgasspeicher Peissen GmbH		

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	- Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) - ONTRAS Gastransport GmbH - VNG Gasspeicher GmbH Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind! Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen. <u>Weitere Anlagenbetreiber</u> Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.	1. Keine Bedenken 2. Hinweise zu Baugenehmigungsverfahren	1. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. 2. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Hinweise des Stellungnahmegebers sind in dem folgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.
13.	Regiobus Potsdam Mittelmark GmbH	1. Keine Stellungnahme	1. Es wird davon ausgegangen, dass dem Planvorhaben zugestimmt wird bzw. keine Belange berührt werden.
14.	50 Hertz Transmission GmbH vom 24.01.2023 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 Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	1. Keine Belange betroffen	1. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.
15.	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände	1. Keine Stellungnahme	1. Es wird davon ausgegangen, dass dem Planvorhaben zugestimmt wird bzw. keine Belange berührt werden.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
16.	Stadt Beelitz vom 07.02.2023 zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes teile ich Ihnen mit, dass Belange der Stadt Beelitz durch die Planung nicht berührt sind. Seitens der Stadtverwaltung Beelitz werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	1. Keine Bedenken	1. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.
17.	Gemeinde Kloster Lehnin	1. Keine Stellungnahme	1. Es wird davon ausgegangen, dass dem Planvorhaben zugestimmt wird bzw. keine Belange berührt werden.
18.	Gemeinde Schwielowsee	1. Keine Stellungnahme	1. Es wird davon ausgegangen, dass dem Planvorhaben zugestimmt wird bzw. keine Belange berührt werden.
19.	Gemeinde Groß Kreutz (Havel) vom 13.02.2023 Belange der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) werden nicht berührt. Durch die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) werden keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.	1. Keine Bedenken	1. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.
20.	Stadt Ketzin (Havel)	1. Keine Stellungnahme	1. Es wird davon ausgegangen, dass dem Planvorhaben zugestimmt wird bzw. keine Belange berührt werden.
21.	Landeshauptstadt Potsdam Fachbereich Stadtplanung vom 22.02.2023 Die Landeshauptstadt Potsdam hat keine Hinweise zur vorliegenden Planung. Wir gehen, unabhängig vom vorliegenden Verträglichkeitsgutachten, welches wir inhaltlich nicht teilen - weiterhin davon aus, dass durch das Planvorhaben weder die Potsdamer zentralen Versorgungsbereiche noch die Nahversorgungsstrukturen beeinträchtigt werden.	1. Keine Bedenken	1. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Industrie- und Handelskammer Potsdam und der Handelsverband Berlin-Brandenburg wurden ebenfalls beteiligt. Es bestehen keine Bedenken gegen das Verträglichkeitsgutachten (siehe Stellungnahme 32 und 33). Mit der Fortschreibung des Verträglichkeitsgutachtens (Consilium GmbH, September 2024) bleiben die Umverteilungen weiterhin im Wesentlichen auf das Stadtgebiet Werder (Havel) beschränkt. Die Wechselwirkungen mit Standorten außerhalb des Stadtgebietes Werder (Havel), wie etwa in der Stadt Potsdam, bleiben unterhalb von 1% und damit unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
22.	Industrie- und Handelskammer vom 03.03.2023 im Namen der Industrie- und Handelskammer Potsdam bedanke ich mich für die Einbeziehung im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. In Bezug auf die 9. Änderung des FNP der Stadt Werder (Havel) liegen in Anbetracht der angestrebten Modernisierung und nachhaltigen Sicherung eines etablierten Einzelhandelsstandortes von Seiten der IHK Potsdam im Grundsatz keine Bedenken vor. Zu der Begründung bzw. den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße / Kugelweg“ nimmt die IHK Potsdam wie folgt Stellung: Mit den in der Verträglichkeitsuntersuchung angenommenen Parametern hinsichtlich der wirtschaftlichen Kennziffern des Planvorhabens, des abgegrenzten Einzugsgebietes etc. entspricht das Vorhaben den Vorgaben der Landesplanung/Raumordnung. Die IHK Potsdam hat dazu bereits im August 2021 Stellung bezogen. Da in der Stadt Werder (Havel) weitere Vorhaben im Segment des Lebensmitteleinzelhandels angedacht sind, hätte es die IHK Potsdam begrüßt, wenn das in der Bearbeitung befindliche kommunale Einzelhandelskonzept in dieser Beteiligungsphase bereits vorgelegen hätte. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes regt die IHK Potsdam eine ganzheitliche Beurteilung der bestehenden Planungen an, um die Wirkungen der einzelnen Vorhaben auf die Einzelhandelslandschaft in der Stadt Werder (Havel) in der Gesamtheit beurteilen zu können. Um eine weitere Einbindung wird gebeten.	1. Keine Bedenken 2. Vereinbarkeit mit Landesraumordnung 3. Hinweise zum Einzelhandelskonzept 4. Bitte um weitere Einbindung	1. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. 2. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. 3. Wird bereits gefolgt; Anpassung von Begründung und Planbild des Bebauungsplanes ist erfolgt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) der Stadt Werder (Havel) 2023 liegt mittlerweile vor und wurde mit Selbstbindungsbeschluss verabschiedet. Auf Grundlage einer gesamtstädtischen Betrachtung ist der Standort des Planvorhabens mit dem Standort- und Zentrensystem des EZK 2023 als städtebaulich integrierte Nahversorgungslage festgelegt sowie mit einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 1.460 m² Gesamtverkaufsfläche und mit einem Nutzungsmix aus Lebensmittelmarkt und Bäcker berücksichtigt worden. 4. Wird gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.
23.	Handelsverband Berlin Brandenburg vom 25.01.2023 Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der HBB am Vorentwurf im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung einbezogen wurde. Eine Stellungnahme mit Schreiben vom 14.07.2021 liegt der Stadt vor. Die Abwägung wurde dem HBB übermittelt. Die Hinweise des Verbandes wurden von den Entscheidungsträgern zur Kenntnis genommen. Ziel des Bebauungsplanes ist es weiterhin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ersatzneubau eines Lidl-Marktes mit ca. 1.460 qm Verkaufsfläche		

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	(VKF) einschl. eines bestehenden Bäckers mit ca. 70 qm Verkaufsfläche zu schaffen. Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB ergeben sich folgende Hinweise. Ergänzend möchten wir die Stadt Werder (Havel) informieren, dass im Rahmen der Einzelhandelserfassungen Land Brandenburg nunmehr auch die Ergebnisse der aktuellen 3. Erfassung 2021/2022 einschl. Leerstände der Verkaufsflächen vorliegen. Die Anzahl der Leerstände wurde für den Verflechtungsbereich Werder (Havel)-Beelitz mit 99 angegeben. Der Einzelhandelsbesatz nach Warengruppen hat im Vergleich 2016 und 2022 von 187 Betrieben erneut abgenommen und wurde aktuell mit 161 Betrieben erfasst. Das bedeutet, dass erneut 26 Unternehmen aufgegeben haben. Die 3. Einzelhandelsvollerhebung ist online abrufbar und führt mit Eingabe Suchbegriff „Werder (Havel)“ direkt auf die relevanten Seiten: Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/. Die Stadt Werder (Havel) verfügt nach unserer derzeitigen Kenntnis über kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Die Dynamik in den Entwicklungen für Handel, und Dienstleistung in Werder (Havel) wird weiter zunehmen. Mit weiteren wirtschaftlichen Veränderungen durch zunehmende Digitalisierung, Änderungen des Verbraucherverhaltens und Verlust der Branchenvielfalt in den Innenstädten wird auch zukünftig umzugehen sein. Wir bitten Sie, den HBB über das Abwägungsergebnis in Kenntnis zu setzen.	1. Hinweise zu Einzelhandelserfassung 2. Einzelhandelskonzept: Gewünschte Aufstellung 4. Bitte um weitere Einbindung	1. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich 2. Wird bereits gefolgt; Anpassung von Begründung und Planbild des Bebauungsplanes ist erfolgt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) der Stadt Werder (Havel) 2023 liegt mittlerweile vor und wurde mit Selbstbindungsbeschluss verabschiedet. Auf Grundlage einer gesamtstädtischen Betrachtung ist der Standort des Planvorhabens mit dem Standort- und Zentrensystem des EZK 2023 als städtebaulich integrierte Nahversorgungslage festgelegt sowie mit einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 1.460 m² Gesamtverkaufsfläche und mit einem Nutzungsmix aus Lebensmittelmarkt und Bäcker berücksichtigt worden. 4. Wird gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.
24.	Havelbus Verkehrsgesellschaft	1. Keine Stellungnahme	1. Es wird davon ausgegangen, dass dem Planvorhaben zugestimmt wird bzw. keine Belange berührt werden.
25.	Kreishandwerkerschaft	1. Keine Stellungnahme	1. Es wird davon ausgegangen, dass dem Planvorhaben zugestimmt wird bzw. keine Belange berührt werden.
26.	LTV Landestourismusverband	1. Keine Stellungnahme	1. Es wird davon ausgegangen, dass dem Planvorhaben zugestimmt wird bzw. keine Belange berührt werden.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
27.	APM Abfallwirtschaft Potsdam vom 10.02.2023 mit email vom 10.02.2023 unter Bezugnahme auf Ihre Mail vom 23.01.2023, finden Sie angefügt unsere Stellungnahme zu Ihrer Kenntnisnahme und Beachtung. Die Lage und Anfahrbarkeit der Müllbehäuser vom Lidl ist akzeptabel. Die Müllstandsflächen vom Bäcker mit Café sind nicht erkennbar. Bereitstellung der Behälter müsste dann am Parkplatz vom Lidl oder an der Berliner Straße erfolgen. mit Schreiben vom 10.02.2023 ich nehme Bezug auf Ihre email vom 23.01.2023 zu o.g. Betreff und übermittle Ihnen nachfolgend aus Sicht des Entsorgungsunternehmens APM Abfallwirtschaft Potsdam — Mittelmark GmbH besonders zu beachtende Sachverhalte im Zusammenhang mit der Absicherung von Entsorgungsleistungen. <u>Anforderungen an die Gewährleistung der Abfallentsorgung vor der Haustür</u> Mit der Abfallentsorgung im Landkreis Potsdam-Mittelmark wurde die kreiseigene APM Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH mit Sitz in Niemegk beauftragt. Damit ist die APM GmbH „Träger öffentlicher Belange“ im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung. Bauleitpläne haben für die betreffenden Gebiete Satzungscharakter, so dass die hier getroffenen Festlegungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke rechtsverbindlich sind. Damit abfallwirtschaftliche Belange bereits im Planungsstadium berücksichtigt werden, hat der Landkreis in enger Zusammenarbeit mit der APM GmbH dieses Informationsblatt „Freie Fahrt für Müllfahrzeuge“ erstellt. Hier werden alle Informationen und Voraussetzungen aufgezeigt, die für eine Gewährleistung der Abfallentsorgung „vor der Haustür“ erforderlich sind. Im Zuge von Neubaumaßnahmen oder Umbauten von Straßen kommt es immer wieder im Landkreis zu Problemen bei der Abfallentsorgung. Fehlende oder verbaute Wendemöglichkeiten sowie nicht ausreichend dimensionierte Straßen machen die Abfallentsorgung mit den gängigen Müllsammelfahrzeugen, unter Berücksichtigung einschlägiger Rechtsnormen, unmöglich. In der Folge müssen separate Standplätze für alle betroffenen Müllbehälter an der nächst befahrbaren Straße geschaffen werden. Das zieht zumeist Ärger nach sich und lässt sich im Nachhinein nicht mehr ändern!	1. Hinweise zum Baugenehmigungsverfahren 2. Hinweise zu Abfallentsorgung mit LKW	1. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Hinweise des Stellungnahmegebers sind in dem folgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. 2. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die verkehrlichen Anlagen des Planvorhabens sind auf die LKW-Anlieferung ausgelegt und damit zugleich für die Abfallentsorgung mit LKW geeignet. Eigenständige Erschließungsstraßen, Privatstraßen, Stichstraßen und Sammelplätze werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dagegen nicht vorgesehen. Die Hinweise zur Einrichtung von Straßenbaustellen betreffen das Baugenehmigungsverfahren und sind dort zu berücksichtigen.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird dadurch gewährleistet, dass bei der Ausgestaltung der Verkehrsflächen folgende Voraussetzungen für den Einsatz der dreiachsigen Müllfahrzeuge berücksichtigt werden: Rechtliche Grundlagen — unabhängig von baurechtlichen Normen ▪ Abfallentsorgungssatzung (AbfES) des Landkreises Potsdam Mittelmark in der jeweils gültigen Fassung (Fundstelle: http://www.potsdam-mittelmark.de/de/landkreis-verwaltung/kreisverwaltung/satzungen-kreisrecht/) ▪ Unfallverhütungsvorschriften bzw. Berufsgenossenschaft Vorschriften, DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ sowie die DGUV Information 214-033 Nr. 5 und DGUV- Regeln 114-601 ▪ Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RAS 06 mit Korrektur Stand 15.12.2008 <u>Fahrzeugtechnik des Landkreises Potsdam- Mittelmark zur Abfallentsorgung</u> Da die verschiedenen Abfallfraktionen mit unterschiedlicher Fahrzeugtechnik entsorgt werden, sollte beachtet werden, dass die Maße für die größten eingesetzten Fahrzeuge sich wie folgt darstellen: ▪ Länge: 11,10 m ▪ Breite: 2,55 m Überhang vorn: 1,00 m, Überhang hinten: 2,60 m ohne Radradius ▪ Radradius: 0,54 m <u>Kriterien für die Errichtung von Erschließungsstraßen</u> Nach den gesetzlichen Vorgaben dürfen Fahrzeuge nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. Konkret bedeutet dies, dass die Straße ▪ die höchstzulässige Fahrzeugbreite gem. StVZO zuzüglich Sicherheitsabstand zu beiden Seiten des Fahrzeuges berücksichtigt. Gemäß § 32 Abs. 1 Nr. 1 StVZO ist die höchstzulässige Breite für Kraftfahrzeuge und Anhänger mit 2,55 m bestimmt. Für ein gefahrloses Vorbeifahren an seitlichen Hindernissen wird zusätzlicher Freiraum benötigt. In der Praxis geht die Rechtsprechung hier von 50 cm auf jeder Seite aus. Damit ergibt sich eine durchschnittliche Mindestdurchfahrtsbreite von 3,55 m. ▪ für das Müllsammelfahrzeug ausreichend tragfähig sein muss (bis 30 t), ▪ so gestaltet sein muss, dass in den Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten Müllfahrzeuge berücksichtigt werden, ▪ so bemessen sein muss, dass an den Ein- und Ausfahrten mindestens die Schleppkurve der eingesetzten Müllfahrzeuge berücksichtigt sind. Dies gilt auch für Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen,		

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	▪ so gestaltet sein muss, dass eventuelle Bodenschwellen von Müllfahrzeugen problemlos überfahren werden können, ▪ so gestaltet sein muss, dass eventuelle Steigungen und Gefälle von Müllfahrzeugen gefahrlos befahren werden können, ▪ eine lichte Durchfahrthöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen muss. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen. Zusätzlich ist zu beachten, dass die Straße und ggf. der Gehweg so angelegt werden, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter sowohl für den Straßenverkehr als auch für den Fußgängerverkehr keine Gefahren oder Behinderungen zu befürchten sind. <u>Stichstraßen:</u> Gemäß § 16 UVV „Müllbeseitigung“ ist dem Fahrpersonal ein Rückwärtsfahren ohne Einweiser untersagt. Da Sammelfahrzeuge im Landkreis überwiegend mit Seitenladetechnik in Einmannbesatzung entsorgen, ist diese Vorschrift vom Fahrpersonal zwingend einzuhalten. Daher ist am Ende von Stichstraßen eine geeignete Wendeanlage in Form eines Wendekreises, einer Wendeschleife bzw. eines Wendehammers vorzusehen. In einem Wendehammer muss das Wenden mit einem höchstens zweimaligen Zurückstoßen möglich sein (gilt nicht als Rückwärtsfahren). Wendekreisdurchmesser lt. Hersteller für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge: 23,60 m. Die Praxis zeigt jedoch, dass ein Wendekreis kleiner als 25 m nicht geeignet ist. Um die Befahrung sicherzustellen, sind Wendeanlagen an den Abfuhrtagen von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Hier können ggf. verkehrsregelnde Maßnahmen erforderlich sein. <u>Privatstraßen</u> Sollte die Entsorgung der Abfälle an den Grundstücken nur durch die Befahrung einer Privatstraße möglich sein, wird darauf verwiesen, dass die dazu notwendige Dienstbarkeit zu Gunsten des öffentlich rechtlichen Entsorgungsträgers in den Grundbüchern der/des Eigentümer/s einzutragen ist. Ohne diesen Nachweis erfolgt eine Befahrung von Privatstraßen generell nicht. <u>Einrichtung von Sammelplätzen</u> Bei Straßen und Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (z. B. fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlagen oder zu geringe Fahrbahnbreite), müssen für die Müllbehälter und Wertstoffsäcke der Anlieger entsprechend dimensionierte Sammelplätze im Bereich der Einmündung in die nächste für das Müllfahrzeug befahrbare Straße angelegt werden. Bei der Einrichtung dieser Sammelplätze sollten folgende Vorgaben berücksichtigt werden:		

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	▪ Um spätere Interessenskonflikte mit künftigen Anliegern zu vermeiden, sind die Sammelplätze in den Bebauungsplan aufzunehmen und entsprechend zu erläutern. ▪ Zusätzlich ist es sinnvoll, die Käufer der Grundstücke an den Wohnwegen im Rahmen des Kaufvertrages darauf hinzuweisen, dass jegliche Abfälle im Bringsystem an den ausgewiesenen Sammelplätzen zur Abholung bereitzustellen sind. ▪ Die Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden. ▪ Die Sammelplätze müssen vom Müllfahrzeug so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist. Der hier angegebene Müllplatz kann von den Entsorgungsfahrzeugen nicht direkt angefahren werden. Die Abfallbehälter müssen an der Erschließungsstraße bereitgestellt werden. Es besteht ggf. die Möglichkeit den gebührenpflichtigen Volls-service (Holen und Zurückstellen der Abfallbehälter nach der Leerung) zu buchen. ▪ Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die zugelassenen Abfallbehälter des Landkreises sowie Gelben Säcke für Leichtverpackungen abzustimmen. ▪ Eine zumutbare Transportentfernung der Abfallbehälter zum Sammelplatz sollte nicht überschritten werden. <u>Abfallwirtschaftliche Aspekte bei der Einrichtung von Straßenbaustellen</u> Während der Bauphase ist die Absicherung der Entsorgungsleistung durch Zugang zu den Abfallbehältnissen sicher zu stellen. Kann dies nicht gewährleistet werden, ist sicherzustellen, dass die Abfallbehältnisse an Sammelplätzen durch die den Bau ausführende Firma bereitgestellt werden. Dazu ist es erforderlich, dass die Behältnisse gekennzeichnet werden und die Sammelplätze mit der APM GmbH, Bahnhofstraße 18, 14823 Niemegk, Bereich Abfallberatung mindestens 14 Tage vor Baubeginn, abzustimmen sind. Für eine diesbezügliche Bürgerinformation stellt die APM GmbH bei Bedarf ein vorbereitetes Schreiben zur Verfügung. Dieses ist mit den entsprechenden Daten zu geplanten Bauzeitablauf und Ansprechpartner der Baufirma zu ergänzen und an die Bürger per Posteinwurf rechtzeitig zu verteilen. Ein Exemplar ist der APM GmbH zur Information zu übersenden. Es ist zu beachten, dass durch die unmittelbaren Bauarbeiten Seitenstraßen zu Sackgassen werden können und diese mit in die Bereitstellung der Behältnisse einbezogen werden müssen. Müllfahrzeuge sind in ihrer Ausführung nicht mit Baustellenfahrzeugen vergleichbar. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung im Bereich von Straßenbaustellen Bedarf daher folgender Voraussetzungen:		

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

[illegible]

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Flurstücke 23, 289 und 725 im amtlichen Liegenschaftskataster fortgeführt (siehe beigefügten Auszug aus der aktuellen Liegenschaftskarte vom 16.09.2022). Zur Bereinigung der Grundstückssituation wurden die betreffenden öffentlichen Verkehrsflächen (Flurstücke neu 740, 742 und 744) im vergangenen Jahr durch den ÖbVI xxxx herausgemessen und werden nunmehr durch die Stadt als zuständigen Träger der Straßenbaulast gemäß § 13 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) erworben. Der durch den Notar xxxxx erstellte aktuelle Kaufvertragsentwurf wurde seitens des Tiefbauamtes am 17.02.2023 bestätigt. Der Landesbetrieb Straßenwesen plant eine Deckenerneuerung der Bundesstraße B1. In dem Zuge soll auch der gemeinsame Geh- und Radweg erneuert werden. Baubeginn soll voraussichtlich in diesem Jahr 2023 sein. Es ist daher eine zeitnahe Flächensicherung für den richtlinienkonformen Geh- und Radweg notwendig. Die Vermessung und der Ankauf der erforderlichen Teilfläche muss daher - wie schon beim bestehenden Geh- und Radweg geschehen - zeitnah parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Wie bereits mit der xxxVorhabenträgerinxxx im letzten Jahr besprochen, soll der Eigentumserwerb der Mehrbedarfsfläche für die richtlinienkonforme Herstellung des Geh- und Radweges zu dem marktüblichen Wert für öffentliches Straßenland wie bei den Flurstücken 740, 742 und 744 umgesetzt werden. Um die genaue Größe der betroffenen Teilfläche aus dem Flurstück 739 als Grundlage für den Grundstückskauf bestimmen zu können, würde die Stadt in Einverständnis der Vorhabenträgerin zunächst einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur/in mit der bei einem Teilflächenkauf erforderlichen Teilungsvermessung beauftragen. Die Mittel für den Erwerbsvorrang stehen als Hausausgabereist aus dem Haushaltsjahr 2022 zur Verfügung, so dass eine zeitnahe Umsetzung möglich ist.	3. Gemeinsamer Geh-/Radweg: Hinweise zum Prozedere der Flächensicherung	Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Katastergrundlage wurde für den Bebauungsplan-Entwurf zunächst mit Blick auf die noch ausstehende zweite Grundstücksbereinigung (siehe nachfolgender Stellungnahme-Punkt) beibehalten. Mittlerweile ist diese vollzogen und sind die daraus resultierenden Flurstückszuschnitte durch Vermessung aktualisiert. Die der BPlan-Planzeichnung zugrunde liegende vermessene Plangrundlage wurde dementsprechend aktualisiert und entspricht dieser zweiten Grundstücksbereinigung. 3. Wird bereits gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Vermessung und der Ankauf der für den künftigen gemeinsamen Geh- und Radweg erforderlichen Teilfläche ist mittlerweile vollzogen und liegt dem Planbild nunmehr zugrunde.
32.	Stadt Werder FB 3 Ordnungsamt	1. Keine Stellungnahme	1. Es wird davon ausgegangen, dass dem Planvorhaben zugestimmt wird bzw. keine Belange berührt werden.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “

Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
33.	Stadt Werder FB 3 Brandschutz	1. Keine Stellungnahme	1. Es wird davon ausgegangen, dass dem Planvorhaben zugestimmt wird bzw. keine Belange berührt werden.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
34.	Stellungnahme Öffentlichkeit vom 03.03.2023 hiermit zeigen wir an, dass uns die xxxxx mit der Vertretung ihrer Interessen beauftragt hat. Vollmacht anbei. Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft, die in Ihrem Ort in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet mehrere Lebensmittelmärkte betreibt, erheben wir Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße / Kugelweg“ der Stadt Werder (Havel)“ sowie den „Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel)“ und nehmen Stellung wie folgt: <u>Öffentlichkeitsbeteiligung fehlerhaft. Unterlagen unvollständig</u> Die Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Planvorhaben „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße / Kugelweg“ der Stadt Werder (Havel)“ genügt nicht den Anforderungen des § 3 Absatz 2 BauGB, da die „Verkehrserhebung Werder, Kugelweg, 24.1.2019“, die auf S. 11 der Verkehrsuntersuchung in Bezug genommen wird, nicht offengelegt wurde. Hierbei handelte es sich offensichtlich um ein zentrales, umweltbezogenes Eingangsdokument für die Verkehrsuntersuchung. Diese liefert die Datengrundlage für die Prognose der durch das Vorhaben zu erwartenden zusätzlichen Gewerbelärmbelastung in der Umgebung und ist damit für die Drittbetroffenen und die Öffentlichkeit von großer Bedeutung.	1. BPlan & FPlan-Änderung: Öffentlichkeitsbeteiligung fehlerhaft: Verkehrserhebung nicht mit ausgelegt	1. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Öffentlichkeitsbeteiligung sind die wesentlichen nach Einschätzung der Gemeinde bekannten umweltbezogenen Angaben zu benennen. Der Gesetzgeber beschränkt die Informationspflicht mit § 3 Abs. 2 BauGB auf solche umweltbezogenen Informationen, die wesentlich sind, d.h. auf solche, die von Abwägungserheblichkeit, also wichtig sind. Bei der Einschätzung, welche Informationen als wesentlich/wichtig einzuordnen sind, wird der Gemeinde zudem ein Beurteilungsspielraum eingeräumt. Dessen Grenzen sind nach aktueller Rechtsprechung dann überschritten, wenn ein offensichtlicher Rechtsmissbrauch ausgeübt wird. Sowohl die Wichtigkeit als auch ein offensichtlicher Rechtsmissbrauch liegt bezogen auf die vom Stellungnahmegeber benannte Verkehrszählung nicht vor. Mit der Verkehrstechnischen Untersuchung wird auf die Verkehrserhebung Stadt Werder (Havel) von 2019 lediglich für die Ermittlung des bestehenden Verkehrs im Kugelweg Bezug genommen (Seite 11), nicht jedoch für die Berliner Straße. Es handelt sich damit nicht um einen wesentlichen Ausschnitt aus der Verkehrserhebung der Stadt Werder (Havel), sondern lediglich um den Straßenabschnitt „Kugelweg“ und damit gemessen an dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes um einen untergeordneten Verkehrsanteil (gegenüber der Berliner Straße) und gemessen an der Gesamterhebung für das gesamte Stadtgebiet gar um einen äußerst geringen Datenausschnitt der Verkehrsuntersuchung. Eine besondere Wichtigkeit der Verkehrsuntersuchung als umweltbezogene Information aufgrund der Kugelweg-Daten ist bereits aus diesem Grund nicht erkennbar.

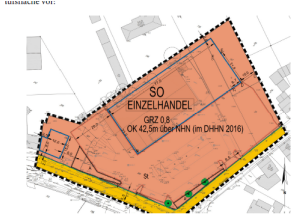
1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Auch der an verschiedenen Stellen, insbesondere im Zusammenhang mit den artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen angeführte „städtebauliche Vertrag“ ist zu Unrecht nicht ausgelegt worden. Der genaue Inhalt ist mangels Offenlage nicht bekannt, gleichwohl lässt sich die Bedeutung dieses Vertrags für umweltbezogene Schutzgüter, z.B. Natur- und Artenschutz, aus der Abwägungssynopse zur frühzeitigen Beteiligung erkennen. Dort wird bzgl. der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, die gegen ein Eintreten der gesetzlichen Verbotstatbestände gem § 4 Abs. 1 BNatSchG angeführt werden, wie folgt auf diesen Vertrag verwiesen: <i>„Der Eingriff bei Bauarbeiten beschränkt sich nach dem Artenschutzgutachten wiederum auf die Baustelleneinrichtung, ist sehr gering und temporär auf eine sehr kurze Zeitdauer beschränkt. Mit städtebaulichem Vertrag werden daher die mit dem Artenschutzgutachten empfohlenen Bauzeitenbeschränkungen aufgenommen, um eine Beschädigung von Gelegen und Jungvögeln auszuschließen.“</i> Dieser Verweis findet sich auch in der Abwägungssynopse zur FNP-Änderung (S.22).	2. BPlan & FPlan-Änderung: Öffentlichkeitsbeteiligung fehlerhaft: Städtebaulicher Vertrag nicht mit ausgelegt	Zudem sind die Werte der Verkehrsuntersuchung für den Kugelweg in die Verkehrstechnische Untersuchung eingegangen und wurden damit Bestandteil der Verkehrstechnischen Untersuchung selbst. Diese hat zusammen mit dem Bebauungsplan-Entwurf ausgelegt. Auch wurden deren Arten umweltbezogener Information in der öffentlichen Bekanntmachung dargelegt. Des Weiteren dokumentiert die Verkehrserhebung Stadt Werder (Havel) von 2019 lediglich ein Zählungsergebnis ohne Analyse oder Bewertung. Ein auswertender Rückschluss auf die Umweltauswirkungen erfolgt mit ihr nicht. Eine umweltbezogene Informationsquelle ist daher bereits dem Grund nach nicht zu erkennen. Auch mangelt es an einer besonderen Wichtigkeit. Im Ergebnis unterliegt sie grundsätzlich nicht der Informationspflicht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Auch ergibt sich der Rückschluss auf die vom Stellungnahmegeber angesprochene vom Vorhaben ausgehende zusätzliche Gewerbelärmbelastung nicht aus der Verkehrstechnischen Untersuchung, deren Aufgabenfeld umfasst nicht die Lärmauswirkungen von Verkehr und Gewerbe. Diese sind Gegenstand der Schalltechnischen Untersuchung und wurden dort, soweit relevant, berücksichtigt. Nach erneuter Prüfung ergeben sich aus dem Hinweis des Stellungnahmegebers keine Anhaltspunkte für eine fehlerhafte Öffentlichkeitsbeteiligung. 2. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem rechtskräftig zwischen der Stadt Werder (Havel) und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag vom 08.03.2021 bestehen keine Regelungen hinsichtlich der vom Stellungnahmegeber benannten artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf in Kapitel 24 „Städtebaulicher Vertrag“ bereits erläutert und offengelegt. Die vom Stellungnahmegeber benannten Punkte sind Gegenstand eines noch abzuschließenden Nachtrages zum Städtebaulichen Vertrag vom 08.03.2021, der jedoch noch nicht vorliegt, folglich auch nicht ausgelegt werden konnte. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf in Kapitel 24 „Städtebaulicher Vertrag“ ebenfalls bereits erläutert und offengelegt. Der rechtskräftige Abschluss des Nachtrages hat gemäß Baugesetzbuch vor Satzungsbeschluss zu erfolgen. Folglich sieht der Bundesgesetzgeber einen noch nicht abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag auch während der

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “ Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Auch im Hinblick auf die Begrenzung der Anlieferungszeiten, und damit einen zentralen Aspekt des Immissionsschutzes, verweisen Sie in der Abwägungstabelle (S. 45) auf den städtebaulichen Vertrag: <i>“Der Zeitraum 06:00 bis 22:00 Uhr wird zusätzlich mit städtebaulichem Vertrag festgelegt und schafft damit eine ergänzende Kontrollhandhabung zur Baugenehmigung. Kontrollinstanz ist damit künftig nicht nur der Landkreis Potsdam-Mittelmark, sondern auch die Stadt Werder (Havel).“</i> Bereits diese Verweise machen die umweltbezogene Relevanz des städtebaulichen Vertrags deutlich. Dieser hätte somit im Rahmen des Beteiligungsverfahrens offengelegt werden müssen. In jedem Fall handelt es sich bei dem städtebaulichen Vertrag um „umweltbezogene Informationen“, die Ihnen zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Offenlage vorlagen. Demgemäß hätte darauf in der Bekanntmachung zumindest der Art nach hingewiesen werden müssen. Ein Auswahlrecht kommt der Gemeinde dies bezüglich nicht zu (vgl. BeckOK BauGB/Schink, 57. Ed. 1.8.2021, BauGB § 3 Rn. 88 mwN.).	3. BPlan & FPlan-Änderung: Bekanntmachung fehlerhaft: Städtebaulicher Vertrag nicht als umweltbezogene Information aufgeführt	Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB für vertretbar an. Dies entspricht auch der regelmäßigen Praxis. Mit der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf in Kapitel 24 „Städtebaulicher Vertrag“ wird im Vorgriff auf den noch abzuschließenden Nachtrag bereits erläutert und offengelegt, welche Maßnahmen durch diesen künftig zwischen der Stadt Werder (Havel) 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 Nachtrag zum 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 Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag zu regeln sind. Dies erfolgte auch für die vom Stellungnahmegeber benannten Maßnahmen, wie die Anlieferungszeiten (Kapitel 17 Auswirkungen auf den Immissionsschutz /Schallschutz) und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Kapitel 11 Grünfestsetzungen, Kapitel 16.1 bis 16.9 Beeinträchtigung der Schutzgüter sowie Kapitel 16.13. Auswirkungen auf Schutzgut § 44 BNatSchG). Zusätzlich wurden als Zusammenfassung in einem gesonderten Kapitel 30 „Städtebaulicher Vertrag“ alle für den Nachtrag des städtebaulichen Vertrages relevanten Punkte dargelegt. Nach erneuter Prüfung ergeben sich aus dem Hinweis des Stellungnahmegebers keine Anhaltspunkte für eine fehlerhafte Öffentlichkeitsbeteiligung. 3. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem rechtskräftig zwischen der Stadt Werder (Havel) und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag vom 08.03.2021 bestehen keine Regelungen hinsichtlich der vom Stellungnahmegeber benannten artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf in Kapitel 24 „Städtebaulicher Vertrag“ bereits erläutert und offengelegt. Die vom Stellungnahmegeber gewünschte Benennung als umweltbezogene Informationen in der öffentlichen Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 abs. 2 BauGB war nicht erforderlich. Der noch abzuschließende Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag vom 08.03.2021 lag zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 abs. 2 BauGB nicht vor. Mangels seiner Existenz konnte der Nachtrag zum

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “ Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist daher fehlerhaft erfolgt und ist unter Offenlage der vg. Verkehrserhebung und des städtebaulichen Vertrages und nach korrekter Bekanntmachung zu wiederholen. <u>Unzulässige Verkaufsflächenbegrenzung im Sondergebiet</u> Die im gegenständlichen B-Plan unter 1.2 festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen sind zumindest in einen Angebotsbebauungsplan wie dem gegenständlichen schon mangels Ermächtigungsgrundlage klar rechtswidrig und müssen zur Unwirksamkeit der Planung führen. Die zeichnerische Festsetzung sieht zwei Baufelder in einem SO mit insg. max. 1.530 m² Verkaufsfläche vor:  Die zugehörige textliche Festsetzung lautet bisher:	4. BPlan & FPlan-Änderung: Öffentlichkeitsbeteiligung ist zu wiederholen 5. BPlan TF 1.2: Kontingentierung der Verkaufsflächen unzulässig	Städtebaulichen Vertrag auch noch nicht als umweltbezogene Informationen in der öffentlichen Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 abs. 2 BauGB aufgeführt werden. Wäre der Nachtrag in der öffentlichen Bekanntmachung benannt worden, hätte er von der Öffentlichkeit nicht eingesehen werden können. Dies ist jedoch die Zielstellung der zu benennenden umweltbezogenen Informationen. Nach erneuter Prüfung ergeben sich aus dem Hinweis des Stellungnahmegebers keine Anhaltspunkte für eine fehlerhafte öffentliche Bekanntmachung. 4. Wird bereits gefolgt; erneute Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung für Bebauungsplan erforderlich. Nach erneuter Prüfung ergeben sich aus den Hinweisen des Stellungnahmegebers keine Anhaltspunkte für eine fehlerhafte Öffentlichkeitsbeteiligung. Dennoch erfolgt aus anderen Gründen eine erneute Offenlage. 5. Wird bereits gefolgt, redaktionelle Klarstellung in Begründung und textlichen Festsetzung 1.2 und 1.3 des Bebauungsplanes Die vom Stellungnahmegeber angeregte betriebsbezogene Festsetzung der zulässigen Sortimente für die textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 und 1.3 liegt bereits vor. Die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen werden bereits auf den jeweiligen Anlagentypen bezogen, nämlich getrennt für den Anlagentyp „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ und den Anlagentyp „Laden“. <u>Zu Gesamtverkaufsfläche:</u> Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 wird durch den Begriff der Gesamtverkaufsfläche die Gesamtheit aller Verkaufsflächen des Einzelhandelsbetriebes bzw. Ladens beschrieben, zu der neben den Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente (textliche Festsetzung Nr. 1.3) auch die weiteren zulässigen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente und nicht-zentrenrelevante Sortimente (ohne Reglementierung durch textliche Festsetzungen) zählen. Die Verwendung des Begriffs in der textlichen Festsetzung 1.2 erfolgt zur klarstellenden Abgrenzung gegenüber den Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3. Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen bezieht sie sich nicht auf die Gesamtheit aller Verkaufsflächen, die sich bei mehreren Betrieben desselben Anlagentyps in der Addition ihrer jeweiligen Verkaufsflächen ergeben. Insoweit liegt auch nicht die vom Stellungnahmegeber angenommene

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	1.1 Das Sonstige Sondergebiet SO dient vorrangig der Unterbringung des großflächigen Einzelhandels und des Ladens. 1.2 Allgemein zulässig ist der Anlagentyp "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmart)" bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.460 m² sowie der Anlagentyp "Laden" bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 70 m². 1.3 Die nahversorgungsrelevanten Sortimente - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 2008 Nr. 47.11 und 47.2) - Drogerie- und Kosmetikwaren (WZ 2008 Nr. 47.75.0) - Tierfutter - ohne Tierbedarf (WZ 2008 aus Nr. 47.76.2) - Zeitschriften und Zeitungen (WZ 2008 Nr. 47.62.2) müssen beim Anlagentyp "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmart)" einen Gesamtumfang von mindestens 1.180 m² Verkaufsfläche und beim Anlagentyp "Laden" einen Gesamtumfang von mindestens 60 m² Verkaufsfläche umfassen. Bei diesen so festgesetzten Begrenzungen handelt es sich in aller Eindeutigkeit um <u>gebietsbezogene Verkaufsflächenfestsetzungen, die nach der ständigen Rechtsprechung des BVerwG unzulässig sind</u> (vgl. BVerwG, Urteil vom 03. April 2008 – 4 CN 3/07 –, Rn. 16ff., OVG NRW 10 A 1574/14, Rn. 38ff.). Das BVerwG hat diesbezüglich in der vg. Entscheidung ausgeführt (Hervorhebung durch Unterzeichner): <i>„§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO eröffnet der Gemeinde ferner die Möglichkeit, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl (z.B. 0,3/0,5 etc.) festgelegt wird, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 11. Juli 2002 - OVG 1 C 10098/02 - NVwZ-RR 2003, 93 <96>). <u>Nicht gestattet ist ihr jedoch, durch eine betriebsunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für alle im Sondergebiet ansässigen oder zulässigen Einzelhandelsbetriebe das System der vorhabenbezogenen Typisierung zu verlassen, auf dem die Vorschriften der Baunutzungsverordnung zur Art der baulichen Nutzung beruhen</u> (ebenso OVG Münster, Urteil vom 15. Oktober 1992 - OVG 7a D 80/91.NE - UPR 1 993, 152 zur Zulässigkeit der Festsetzung von Immissions-Zaunwerten als Summenpegel; bestätigt durch Beschluss vom 10. August 1993 - BVerwG 4 NB 2.93 - (BRS 55, Nr. 11 = Buchholz 406.12 § 1 BauNVO Nr. 18 = NVwZ-RR 1994, 138).“ (BVerwG, Urteil vom 03. April 2008 – 4 CN 3/07 –, Rn. 16)</i> Den Hintergrund dieser Rechtsprechung hat das OVG NRW mit Urteil vom 7.7.2011 (Az. 2 D 3 9/09.NE) unter Rn. 49 instruktiv erläutert: <i>"Eine vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen ist der Baunutzungsverordnung aber grundsätzlich fremd. Dort, wo die Verordnung die Festlegung von Nutzungsanteilen (Quoten) und die Quantifizierung einer Nutzungsart zulässt (§§ 4a Abs. 4 Nr. 2, 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, 13 BauNVO), wird dies ausdrücklich geregelt. Eine Kontingentierung etwa der Verkaufsfläche, die auf</i>		gebietsbezogene Festsetzung und die mit ihr verbundene betriebs-/vorhabenunabhängig Kontingentierung mit der Möglichkeit eines „Windhundrennens“ vor. <u>Zu Gesamtumfang:</u> Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 werden mehrere nahversorgungsrelevante Sortimente als zulässig bestimmt. Durch den Begriff des Gesamtumfanges wird die Zulässigkeit der Gesamtheit aller nahversorgungsrelevanten Sortimentsverkaufsflächen beschrieben, die in einem Einzelhandelsbetrieb bzw. Laden zulässig sind. Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen bezieht sie sich nicht auf die Gesamtheit aller nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen, die sich bei mehreren Betrieben desselben Anlagentyps in der Addition ihrer jeweiligen Verkaufsflächen ergeben. Insoweit liegt auch nicht die vom Stellungnahmegeber angenommene gebietsbezogene Festsetzung und die mit ihr verbundene betriebs-/vorhabenunabhängig Kontingentierung mit der Möglichkeit eines „Windhundrennens“ vor. In der Zusammenschau all dessen liegt die vom Stellungnahmegeber befürchtete Kontingentierung weder für die textliche Festsetzung Nr. 1.2 noch für die für die textliche Festsetzung Nr. 1.3 vor. Die vorstehenden Ausführungen werden in der Begründung redaktionell klarstellend ergänzt. Die textlichen Festsetzungen 1.2 und 1.3 werden zur Klarstellung auf den Einzelhandelsbetrieb bezogen ergänzt.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “ Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<i>das (Sonder-)Gebiet insgesamt bezogen ist, öffnet das Tor für sog. "Windhundrennen" potentieller Investoren und Bauantragsteller und schließt die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. Dieses Ergebnis widerspricht dem der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugrunde liegenden Regelungsansatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Grunde jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift der Baunutzungsverordnung bzw. nach dem festgesetzten Nutzungskatalog eines ausgewiesenen Sondergebiets zulässige Nutzung soll in Betracht kommen können.“ (OVG NRW Urteil vom 7.7.2011, Az. 2 D 39/09.NE)</i> Die unzulässigen Folgen Ihrer Festsetzungen zeigen sich hier deutlich an dem Widerspruch zu dem in der Begründung mitgeteilten planerischen Wunsch, ein Café auf dem zur Straße hin gelegenen Baufeld, das sich auf dem Flurstück 258 befindet, einzurichten. Abgesehen davon, dass sich diese gastronomische Einrichtung nicht als „Laden“ bestimmen lässt und ein solcher Anlagentyp insgesamt unbestimmt ist (dazu sogleich), ist die Umsetzung der planerischen Zielsetzung nach dem vorliegenden Planentwurf rechtlich nicht sichergestellt.  Der obige Auszug aus dem Grundstückskataster zeigt die von der Planung betroffenen Grundstücke. Käme es in der Zukunft zu einer Grundstücksteilung und wäre aufgrund der vorliegenden Planung ein „Windhundrennen“ zulasten des Eigentümers des Flurstücks 258 ohne weiteres möglich. Dies könnte zur planungsrechtlich unzulässigen Folge haben, dass das Kontingent der planerisch kontingentierten Nutzungen z.B. bereits auf dem Flurstück 739 ausgeschöpft und eine Nutzung des Flurstücks 258 unmöglich würde. Allenfalls zulässig wäre daher eine relative, d.h. auf die Größe des Baugrundstücks bezogene Verkaufsflächenbegrenzung. Eine solche haben Sie jedoch bisher nicht vorgesehen.		

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “ Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<u>Unbestimmtheit der Planung</u> Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist jedenfalls hinsichtlich der in der textlichen Festsetzung 1.1 - 1.3 enthaltenen Regelungen unbestimmt und daher rechtswidrig. Dass auch ein Bebauungsplan dem Bestimmtheitsgebot genügen muss, ist seit langem höchstrichterliche Rechtsprechung. Diese hat das OVG Nordrhein-Westfalen z.B. in seinem Urteil vom 15. November 2017 – 7 D 8/16.NE – unter Rn. 21 wie folgt zusammengefasst und betont: <i>„Das Gebot hinreichender Bestimmtheit von Rechtsnormen ergibt sich aus dem Rechtsstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 3 GG). Es gilt auch für Bebauungspläne. Dies gilt für die zeichnerischen und die textlichen Festsetzungen.“</i> Diesem Gebot rechtsstaatlicher Planung genügt die TF 1.2 nicht. Dort wird ein so bezeichneter Anlagentyp „Laden“ zugelassen. Ein solcher Anlagentyp existiert nicht und wäre ohne jede inhaltliche Eingrenzung und daher gänzlich unbestimmt. Demgemäß fallen planerisches Konzept einerseits und Festsetzungen andererseits hier erheblich auseinander. So soll auf dem Flurstück 258 laut Begründungsentwurf ein Café mit Bäckerei samt Außengastronomie realisiert werden. Dort heißt es auf S. 17: <i>„Der bislang am Standort ansässige Bäcker wird in der Grenzbebauung an der Berliner Straße (Bäckerpavillon) mit leicht erweiterter Verkaufsfläche von rund 70 m2 platziert und verfügt künftig auch über einen großzügigen Außensitzbereich mit Blick auf die Bepflanzungsflächen (grüne Raumkante) und mit direkter Öffnung zur Berliner Straße.“</i> Der nachfolgende Ausschnitt aus Planungskonzept verdeutlicht dies ebenfalls:  Planerisch gibt es für die Umsetzung dieses Konzepts im gegenständlichen Entwurf jedoch keine verbindliche Grundlage.	6. BPlan TF 1.2: Laden kein Anlagentyp 7. BPlan TF 1.2: Umsetzung des Ladens (Bäckers) gemäß Planungskonzept ungewiss	6. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Auch ist der Anlagentyp „Laden“ in der Baunutzungsverordnung für verschiedene Baugebiete bereits verankert und insoweit durch Bundesrecht eindeutig bestimmt. Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf in Kapitel 6.1 „Allgemein zulässige Nutzungen – Anlagentyp“ bereits dargelegt. Die vom Stellungnahmegeber befürchtete Unbestimmtheit der textlichen Festsetzung 1.2 liegt damit nicht vor. 7. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Annahme des Stellungnahmegebers begründet sich auf den in den vorstehenden Punkten dargelegten Befürchtungen, die allerdings unzutreffend sind (weitere Ausführungen siehe Abwägung zu den vorstehenden Abwägungspunkten 5 und 6). Folglich ist auch die vom Stellungnahmegeber daraus abgeleitete ungesicherte Umsetzung des Bäckerpavillons nicht gegeben. Ungeachtet dessen ergäbe sich die vom Stellungnahmegeber vorausgesetzte zwingende Umsetzung der Planungskonzeption im Detail bereits nicht aus der Art des gewählten Bebauungsplanverfahrens. Anders als bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der eine detaillierte Umsetzung der Planungskonzeption erfordern würde, wären für den vorliegenden Angebotsbebauungsplan seinem Wesen nach auch Spielräume in der Realisierung üblich und zulässig. Selbst wenn ein zweiter Laden im Zuge der Festsetzungen realisierbar wäre, wäre dies mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 und der darauf begründeten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar. Mit dem Handlungsschwerpunkt 4 des EZK 2023 werden Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß „Werderaner Liste“ bis zu einer Verkaufsfläche von 150 m² (Werderaner Nachbarschaftsladen) in städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen für zulässig erklärt, da es sich bei ihnen noch nicht um strukturprägende Betriebe handelt und damit negative städtebauliche Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen sind. Der mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 zulässig Laden mit maximal 70 m² Verkaufsfläche läge deutlich unterhalb der Obergrenze von 150 m² des Handlungsschwerpunktes 4 und wäre

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<u>Verstoß gegen Anpassungsgebot (§ 1 Abs. 4 BauGB)</u> Die gemeindliche Bauleitplanung ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ein Verstoß gegen diese Anpassungspflicht führt zur Unwirksamkeit des Plans. Im Fall des von Ihnen geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhabens am Kugelweg drängt sich ein Verstoß gegen das landesplanerische Ziel 2.7 des LEP Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Beeinträchtungsverbot zentraler Versorgungsbereiche) geradezu auf. Die Verträglichkeitsuntersuchung von Consilium leidet an erheblichen methodischen Fehlern und kann die städtebauliche Unbedenklichkeit der Planung nicht belegen. Ziel 2.7 des LEP HR lautet: <i>„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtungsverbot).“</i> Die Verträglichkeitsuntersuchung der Consilium GmbH vom 28.9.2021 ist an maßgeblichen Stellen methodisch fehlerhaft und unplausibel. Es ist vorliegend nicht sichergestellt, dass die Realisierung des großflächigen Einzelhandels nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen führt. <u>Angebots- und Nachfrageanalyse leidet an erheblichen Fehlern und ist nicht verwertbar</u> Es fehlt an der von der Rechtsprechung geforderten Prognose der Einwohner- und Kaufkraftentwicklung (vgl. OVG NRW, Urteil vom 1.12.2015, Az. 10 D 91/13.NE).	8. Verträglichkeitsgutachten: Beeinträchtigungsverbot nicht erfüllt 9. Verträglichkeitsgutachten: Bevölkerungsprognose fehlt.	danach mit den Zielen des EZK 2023 vereinbar. Da negative städtebauliche Auswirkungen durch das EZK 2023 bereits für Einzelhandelsbetriebe bis zu 150 m² ausgeschlossen werden, blieben diese umso mehr für einen Laden mit weniger als die Hälfte der zulässigen Verkaufsflächenobergrenze aus. 8. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Nach erneuter Prüfung ergeben sich aus den Hinweisen des Stellungnahmegebers keine neuen Anhaltspunkte dafür, dass dem Beeinträchtigungsverbot nach Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), den weiteren Zielen des LEP HR oder der Regionalplanung Havelland-Fläming nicht entsprochen wird. Weitere Erläuterungen hierzu sind den nachfolgenden Abwägungspunkten zu entnehmen. Die für die fachliche Prüfung der raumordnerischen Vereinbarkeit zuständige Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (siehe Stellungnahme 1) und Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (siehe Stellungnahme 2) sehen keine Bedenken hinsichtlich der Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens (28. September 2021) oder der Festsetzungen und Begründung des Bebauungsplanes (30. September 2021). Auch die als Vertretung des Einzelhandels fachlich zuständige Industrie- und Handelskammer Potsdam (siehe Stellungnahme 32) und Handelsverband Berlin-Brandenburg (siehe Stellungnahme 38) sehen keine Bedenken hinsichtlich der Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens (28. September 2021) oder der Festsetzungen und Begründung des Bebauungsplanes (30. September 2021). 9. Wird teilweise gefolgt, redaktionelle Klarstellung im Verträglichkeitsgutachten Mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) wird von einer Berücksichtigung der künftig steigenden Einwohner- und Kaufkraftentwicklung bewusst Abstand genommen, um den Worst-Case darzulegen. Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Werder (Havel) (IN-SEK, Stand Dezember 2020) liegt eine Bevölkerungsprognose für die Stadt Werder (Havel) vor, die von einem weiteren Bevölkerungsanstieg bis zum Jahr 2030 ausgeht, der sich in der langfristigen Perspektive bis 2035 abschwächt mit Einwohnerzahlen in dem erreichten Niveau von 2030. Der Großteil der

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			Einwohnerentwicklung wird sich dabei auf die Kernstadt sowie den Ortsteil Glindow konzentrieren. Die weiteren Ortsteile der Stadt Werder (Havel) verfügen dagegen nicht über größere Entwicklungspotenzialflächen. Als Verdichtungsoptionen in der Kernstadt Werder (Havel) schätzen die Gutachter für den Innenbereich (§ 34 BauGB) und für bereits rechtskräftige Bebauungspläne ein Potenzial von rund 2.000 Wohneinheiten (Seite 131). Die Berücksichtigung der künftigen Einwohnerentwicklung wird durch die Rechtsprechung gefordert, um für den Fall, dass künftig rückläufige Einwohnerentwicklungen einsetzen sollten („Negativszenario“), auch für die Folgejahre ein Nachweis darüber erbracht wird, dass trotz rückläufiger Nachfrage/Kaufkraft und der damit üblicherweise einsetzenden Umsatzverluste für die Bestandsbetriebe keine Umverteilungsquoten zu erwarten sind, die negative städtebauliche Auswirkungen auslösen. Die Einwohnerentwicklung in Werder (Havel) ist dagegen durch eine ansteigende Einwohnerprognose gekennzeichnet, so dass eine Betrachtung des vorstehend erläuterten „Negativszenarios“ entbehrlich ist. Diese künftig steigende Nachfrage bleibt mit den Berechnungen des Verträglichkeitsgutachtens unberücksichtigt, um das Worst-Case-Szenario abzubilden. Denn die mit der steigenden Einwohnerentwicklung verbundene Nachfragesteigerung und daraus resultierende Umsatzsteigerung für die Bestandsbetriebe im Stadtgebiet Werder (Havel) wäre sowohl auf der Seite der Bestandsbetriebe, als auch auf der Seite des Planvorhabens zu berücksichtigen. Bei dieser beidseitigen Anrechnung heben sich die Umsatzsteigerungen wechselseitig auf und führen zu vergleichbaren Umverteilungsquoten wie ohne Berücksichtigung des Einwohneranstiegs. Allerdings wären die Umverteilungsquoten dann auf Grundlage der höheren Umsätze und der damit verbundenen höheren Vitalität der Bestandsbetriebe zu bewerten und hätten ein geringeres Potenzial, kritische städtebauliche Auswirkungen auszulösen. Die Berücksichtigung einer steigenden Einwohnerentwicklung würde damit die Aussagekraft der städtebaulichen Auswirkungen verwässern, dem abzubildenden Worst-Case nicht mehr entsprechen und bleibt daher mit dem CONSILIUM-Gutachten ausgespart Aus den Ergebnissen des Verträglichkeitsgutachtens ergeben sich aus der Betrachtung ohne steigende Einwohnerentwicklung bereits keine städtebaulich negativen Auswirkungen für alle zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierte Nahversorgungslagen der Stadt Werder (Havel) (und Umlandgemeinden/-städte). Diese können umso mehr bei der anhaltend steigende Einwohner- und Nachfrageentwicklung ausgeschlossen werden.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Die Angaben in Tabelle 9 (S. 20 des Gutachtens) weichen erheblich und ohne erkennbaren Grund von den Bestandsumsätzen, in Tabelle 15 (S. 32) ab. So wird in Tabelle 15 (NuG) von insgesamt 99,6 Mio. Euro aufgeführt (ohne LIDL-Bestandsmarkt). In der Angebotsdarstellung auf S. 20 beträgt dieser Wert (inkl. LIDL-Bestandsmarkt) lediglich rund 75,4 Mio. Euro und somit 24,2 Mio. Euro weniger. Diese Differenz ist nicht plausibel. Der Beschriftung der Tabellen zufolge, handelt es sich jeweils um den Umsatz im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Es ist festzuhalten, dass entweder die Angebotsanalyse als Basis der Umsatzprognose oder die vorhabenbedingte Umsatzumverteilung auf fehlerhaften Zahlenwerken basieren. Dies stellt in jedem Fall einen erheblichen methodischen Fehler dar, so dass die Aussagen von Consilium nicht belastbar sind. Es fehlt weiterhin an einer Ausweisung der Verkaufsflächenausstattung für die Stadt Werder. Anhand dieser Kennziffer hätte der Wettbewerbsdruck im Standortumfeld bewertet werden können (maßgeblich für die Umsatzprognose und im Zusammenhang mit der Kaufkraftbindung).	10. Verträglichkeitsgutachten: Abweichende Umsatzangaben 11. Verträglichkeitsgutachten: Verkaufsflächenausstattung Stadt Werder ergänzen	Die vorstehenden Ausführungen werden zur Klarstellung redaktionell ergänzt, soweit erforderlich. Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel) werden auf Grundlage der künftigen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Werder (Havel) die künftigen, für die Nahversorgung maßgeblichen Standorte bestimmt. Der Standort des Planvorhabens wird mit ihm als „städtebaulich integrierte Nahversorgungslage“ bestimmt und steht damit im Einklang mit der künftigen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Werder (Havel). 10. Wird teilweise gefolgt; redaktionelle Klarstellung Verträglichkeitsgutachten Die vom Stellungnahmegeber benannten Tabellen des Verträglichkeitsgutachtens (28. September 2021) weisen unterschiedliche Sachverhalte aus und sind folglich nicht miteinander vergleichbar. Tabelle 9 legt für die Bestandsbetriebe den Warengruppenumsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln zugrunde. Die Tabelle 15 legt dagegen den Gesamtumsatz eines Betriebes zugrunde, d.h. den Umsatz mit allen Warengruppen. Dies wird mit Kapitel 5.2 für die Tabelle 9 und mit Kapitel 9ff. für Tabelle 15 bereits ausführlich dargelegt. Auch wird die Tabelle 15 mit „Umverteilung NuG“ und nicht mit „Umsatz NuG“ bezeichnet. Die Tabellenbeschriftung wird zur redaktionellen Klarstellung ergänzt, soweit erforderlich. 11. Wird bereits gefolgt; keine Änderung des Verträglichkeitsgutachtens / Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) wird die Verkaufsflächenausstattung für das Gesamtgebiet der Kernstadt Werder (Havel) in Kapitel 5.2 in Tabelle 9 ausgewiesen. Für die Ermittlung der vom Stellungnahmegeber benannten Kaufkraftbindung wird diese Bestandssituation (Verkaufsfläche, Umsatz) ebenfalls zugrunde gelegt (Kapitel 5.3). Dies ist in Kapitel 5.3 ausführlich erläutert. Die mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) vorgenommene Umsatzprognose stellt auf mehrere Rahmenbedingungen der konkreten Situation in der Kernstadt Werder (Havel) und der Nahversorgung des

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “ Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<u>Annahmen zur Kaufkraftbindung unplausibel</u> Auf S. 21 der Verträglichkeitsuntersuchung wird behauptet, dass die Bestandsbetriebe mit Kunden aus der Stadt Werder (Havel) im Segment „Nahrungs- und Genussmittel“ eine eher geringe Kaufkraftbindung von rund 80% erzielen, weil Lebensmittelanbieter ihren Umsatz mit Kunden außerhalb des Stadtgebietes erwirtschafteten. Der „bereinigte Bestandsumsatz“ im Verträglichkeitsgutachten CONSILIUM 2021 i. H. v. rd. 80 % des Nachfragevolumens der Stadt Werder (Havel) ist jedoch nicht nachvollziehbar belegt. Es wird argumentiert, dass die vorhandenen Anbieter ihren Umsatz in dieser Höhe von außerhalb des Stadtgebietes generieren, jedoch nicht warum diese Annahme (in dieser Höhe) gerechtfertigt ist, da wie durch CONSILIUM aufgeführt, i. d. R. hohe Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet besteht. Es erfolgt zudem keine Ausweisung des hier angesprochenen Nachfragevolumens der raumordnerisch zu versorgenden Umlandkommunen (resp. keine Benennung der zugewiesenen Kommunen), sodass nicht ausreichend nachvollziehbar ist, inwieweit die Argumentation von Kaufkraftabflüssen aus dem Stadtgebiet aufgrund der Versorgungsfunktion für diese Bereiche valide und angemessen erscheint. Die Aussage auf S. 21 des Consilium-Gutachtens ist nicht konsistent zu den vorherigen Annahmen, welche einen vollständigen Abfluss von 20% der Kaufkraft aus dem Stadtgebiet Werder(Havel) suggeriert. Wenn dieses, wie durch CONSILIUM ausgeführt, durch die Anbieter am Werder-Park gebunden wird, handelt es sich folglich nicht um Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet. Die Annahme eines derzeit abfließenden und somit rechnerisch rückzubindenden Kaufkraftabflusses i. H. v. rd. 20% ist somit nicht valide. Die Annahmen zur Kaufkraftbindung in Werder (Havel) sind nicht konsistent und nicht valide nachvollziehbar. Durch daraus resultierende falsche Umsatzannahmen für den Bestand und das Planvorhaben kann es zu Verzerrungen bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens kommen.	12. Verträglichkeitsgutachten: Kaufkraftbindung höher	Nahbereiches Werder-Ost ab. Hierzu zählt auch die vom Stellungnahmegeber benannte Wettbewerbssituation im Nahbereich Werder-Ost, im Standortumfeld und in der Gesamtstadt Werder (Havel). Dies ist in Kapitel 7.1 bereits ausführlich dargelegt. Das mittlerweile beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Werder (Havel) 2023 nimmt eine abweichende Zentrenzuweisung und Standortaufteilung vor. Das Verträglichkeitsgutachten wird an diese angepasst und damit auch die zugehörigen Werteangaben. 12. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung im Verträglichkeitsgutachten. Mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) wird dargelegt, dass mit der Kaufkraftbindung derjenige Anteil des Umsatzes der Bestandsbetriebe der Stadt dargestellt wird, der nur mit den Kunden aus der Stadt Werder (Havel) erwirtschaftet wird, d.h. ohne Umsatzanteile, die mit Auswärtigen Kunden erzielt werden. Die vergleichsweise geringe Kaufkraftbindung von 80% ergibt sich nach dem Verträglichkeitsgutachten daraus, dass Einwohner der Stadt Werder (Havel) auch Standorte außerhalb des Stadtgebietes aufsuchen. Mit der Modellrechnung des Verträglichkeitsgutachten wird dabei die sehr hohe Arbeitsplatzmobilität der Einwohner des Stadtgebietes Werder (Havel) berücksichtigt, mit der deutliche Kaufkraftabflüsse durch Einkäufe außerhalb des Stadtgebietes auf dem Nachhauseweg (z.B. entlang B1, Potsdam, Berlin) und am Ort der Beschäftigung (z.B. Potsdam, Berlin) verbunden sind. Die sehr hohen Arbeitsplatzmobilität der Einwohner begründet sich aus der räumlichen Nähe und guten verkehrlichen Anbindung der Stadt Werder (Havel) an Berlin sowie die Landeshauptstadt Potsdam. So waren im Jahr 2018 rund 8.070 berufsbedingte Auspendler aus dem Stadtgebiet Werder (Havel) zu verzeichnen, mit fortlaufend steigender Tendenz (INSEK 2035). In geringerer Intensität treten zudem Einkäufe an Standorten außerhalb des Stadtgebietes in Verbindung mit besonderen Betreiber-, Unternehmens- und Sortimentsvorlieben oder in der Kopplung mit anderen Einkaufsvorgängen in anderen Gemeinden/Städten hinzu (z.B. in Potsdam, Berlin). Die Kaufkraftabflüsse bei den nahversorgungsrelevanten „Nahrungs- und Genussmitteln“ werden auch dadurch begünstigt, dass in der Kernstadt Werder derzeit keine flächendeckende fußläufige Nahversorgung etabliert ist und einige Nahversorgungsstandorte nur noch bedingt marktgerecht aufgestellt sind. Angeichts einer Kaufkraftbindung von 80% wird mit den Ausführungen des Verträglichkeitsgutachtens (21. September 2021) eine Reflexion bezogen auf

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			die höhere Handelszentralität vorgenommen. Die vom Stellungnahmegeber zitierte hohe Kaufkraftbindung stammt aus diesen Erläuterungen. Mit dem Verträglichkeitsgutachten wird die üblicherweise hohe Kaufkraftbindung auf die nahversorgungsrelevanten „Nahrungs- und Genussmittel“ bezogen. Angesichts einer Kaufkraftbindung von 80% wird mit Blick auf die höhere Handelszentralität dargelegt, dass diese Abweichung darauf zurückzuführen ist, dass im Stadtgebiet mehrere Standorte bestehen, die eine mittelzentrale Versorgungsfunktion wahrnehmen und in ihrer Reichweite über die Stadt Werder (Havel) hinausstrahlen und damit deutliche Anteile ihres Umsatzes mit Kunden außerhalb der Stadt Werder (Havel) erwirtschaften, insbesondere die höher-rangigen Zentren, wie das A-Zentrum „Innenstadt/Insel“ (mit Edeka, Netto Salling u.a.), das B-Zentrum „Am Strengfeld“ (Werderpark mit Kaufland, Aldi, Rossmann, dm Drogeriemarkt u.a.), oder das B-Zentrum „Havelauen“ (mit Rewe, dm, Norma u.a.), die bedeutende Anlaufpunkte für Kunden aus dem Mittelbereich darstellen. Die vom Stellungnahmegeber zitierte Kaufkraftbindung durch den Werderpark steht im Zusammenhang mit der gesamten Textpassage zur Nahversorgung und ihren möglichen Potenzialen. Für die Potenziale der Nahversorgung ist beachtenswert, dass angebotsstarke Standorte in Konkurrenz treten, wie etwa der Werderpark (und Standorte außerhalb des Stadtgebietes). Dass die Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet Werder (Havel) durch den im Stadtgebiet gelegenen Werderpark gebunden werden, wird dagegen mit dem Verträglichkeitsgutachten nicht zugrunde gelegt, wie aus den weiteren Passagen ersichtlich. Die vom Stellungnahmegeber geforderte gesonderte Berechnung der Kaufkraft in den durch das Mittelzentrum versorgten Umlandgemeinden ist für die Ermittlung der Kaufkraftbindung nicht erforderlich und zielführend, da die Kaufkraftbindung auf die Nachfrage der Einwohner der Stadt Werder (Havel) zu beziehen ist und diese Gemeinden gerade nicht zum Stadtgebiet Werder (Havel) gehören und daher nicht in die Berechnung einfließen würden. In der Zusammenschau ist nicht davon auszugehen, dass eine höhere Kaufkraftbindung anzunehmen wäre. Die Kaufkraftabflüsse werden mit dem Verträglichkeitsgutachten auch nicht als Rückbindungspotenzial für das Planvorhaben in Ansatz gebracht und damit auch nicht reduzierend für den Planvorhabenumsatz eingesetzt, so dass die Umverteilungsbelastung für die Bestandsbetriebe nicht verwässert wird (Worst-Case-Ansatz). Die vorstehenden Ausführungen werden zur Klarstellung redaktionell ergänzt, soweit erforderlich.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<u>Umsatzprognosen des Vorhabens fehlerhaft zu niedrig</u> Die für das Vorhaben im Verträglichkeitsgutachten auf S. 26 unterstellte Flächenproduktivität von ca. 5.400 €/qm ist unplausibel niedrig und stellt keinesfalls eine „worst case“-Betrachtung dar. So soll laut Gutachtern die Flächenproduktivität von LIDL-Filialen im Bundesdurchschnitt 7.500 €/qm betragen (vgl. S. 25). Die Gutachter scheinen den Maßstab „worst case“ auf die Umsatzentwicklung aus Sicht des neuen Vorhabens beziehen zu wollen. Dies ist offensichtlich falsch, denn der Maßstab „worst case“ bezieht sich auf die Auswirkungen auf die zu betroffenen übrigen Versorgungsbereiche und soll sicherstellen, dass die gutachterlichen Annahmen diesbezüglich auf der sicheren Seite liegen. Demgemäß ist es sinnwidrig und falsch, wenn hier seitens der Gutachter ausdrücklich ein <u>unterdurchschnittlicher Umsatz</u> des neuen Marktes angenommen wird, denn dadurch werden die Auswirkungen auf die übrigen Versorgungsbereiche unterschätzt, so dass darin keine worst case-Betrachtung liegen kann.	13. Verträglichkeitsgutachten: Worst-Case Umsatzprognose	13. Wird bereits gefolgt; redaktionelle Klarstellung im Verträglichkeitsgutachten. Mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) wird in Kapitel 9 „Wechselwirkungen“ dargelegt, dass das Worst-Case-Szenario bezogen wird ▪ Zum Ersten auf der Vorhabenseite, indem für das Planvorhaben eine tendenziell höhere Flächenproduktivität angesetzt wird ▪ Zum Zweiten auf der Auswirkungsseite, indem von der Umverteilung vorrangig die Bestandsbetriebe in den geschützten zentralen Versorgungsbereichen und städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen belastet werden (und nur nachrangig die städtebaulich nicht-integrierten Standorte). Die vom Stellungnahmegeber gewünschte Erweiterung des Worst-Case-Szenarios um die Vorhabenseite erfolgt bereits. Der vom Stellungnahmegeber für die Flächenproduktivität zitierte Bundesdurchschnitt ist dagegen auf ganz Deutschland bezogen und repräsentiert damit zunächst einen Durchschnitt, in den beispielweise leistungsstarke Betriebe im kaufkraftstarken Bayern und Baden-Württemberg oder in den Großstädten ebenso einbezogen sind wie leistungsschwache Betriebe in überversorgten Räumen oder sozioökonomisch schwachen Wohnumfeldern. Sie geben eine erste Orientierung, sind jedoch auf die tatsächlichen Gegebenheiten in Werder (Havel) auszutarieren. Dies wird mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) in Kapitel 7.1 bereits dargelegt. Mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) werden für die vorgenommene Umsatzprognose mit Kapitel 7.1 die hierfür zugrunde gelegten Rahmenbedingungen der konkreten Situation in der Stadt Werder (Havel) und der Nahversorgung des Nahbereiches Werder-Ost umfassend dargelegt. Diese ergeben sich aus der Nachfrage, Marktstellung, dem Standort und dem Projekt selbst. Hierbei sind sowohl umsatzbegünstigende Faktoren als auch umsatzdämpfende Faktoren zu berücksichtigen. Die sich aus der Berücksichtigung der umsatzdämpfenden und umsatz erhöhenden Faktoren ergebene Umsatzschätzung weicht daher im Regelfall von den durchschnittlichen Leistungskennziffern ab und können auch deutlich über- oder unterdurchschnittliche Abweichungen aufweisen. Der Stellungnahmegeber legt sein Augenmerk auf die begünstigenden Faktoren, würdigt jedoch die zugleich dämpfend wirkenden Faktoren nur ungenügend oder lässt sie gänzlich außer Acht. Folglich ergibt sich hieraus auch eine überhöhte Umsatzprognose.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Es erfolgt weder eine Herleitung noch eine tabellarische Darstellung der aktuellen Bestandsumsätze des LIDL-Marktes. Es wird keine aktuelle Flächenproduktivität des Marktes benannt, sondern lediglich darauf verwiesen, dass „für den Bestandsmarkt bereits eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenproduktivität zu konstatieren“ sei (S. 26). Anhand der in Kapitel 7.2 des Gutachtens unter der Überschrift „heutige Warengruppenumsätze (5,2 Mio. €)“ aufgeführten Umsätze lässt sich errechnen, dass der Markt aktuell eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 8.100	14. Verträglichkeitsgutachten: Aktueller Bestandsumsatz 15. Verträglichkeitsgutachten: überdurchschnittliche Flächenproduktivität analog zu Bestandsumsatz	Für die Umsatzprognose wird in Kapitel 7.1 detailliert dargelegt, welche erhöhenden und dämpfenden Rahmenbedingungen auf die Flächenproduktivität und damit auf den prognostizierte Planvorhabenumsatz einwirken. Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, zählen hierzu auch mehrere Umsatz-erhöhende Faktoren. Auch bleibt mit der Modellrechnung des Verträglichkeitsgutachtens (21. September 2021) eine den Planvorhabenumsatz reduzierende Kaufkraftrückbindung unberücksichtigt, die sich aus einer Umlenkung der Kaufkraftabflüsse zum Planvorhaben durch eine stärkere Kundenbindung der Einwohner des eigenen Nahbereiches Werder-Ost ergeben könnten. Deren Berücksichtigung würde die Umverteilungsbelastung für die Bestandsbetriebe verwässern (Worst-Case-Ansatz). In der Zusammenschau aller erhöhenden und dämpfenden Rahmenbedingungen wird für das Planvorhaben – anders als vom Stellungnahmegeber angenommen – eine tendenziell höhere Flächenproduktivität zugrunde gelegt. Dieses wird im Verträglichkeitsgutachten (21. September 2021), Kapitel 9 bereits dargelegt. Die vorstehenden Ausführungen werden zur Klarstellung redaktionell ergänzt, soweit erforderlich. 14. Wird bereits gefolgt; keine Änderung des Verträglichkeitsgutachtens / Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) ist die Umverteilung für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu ermitteln. Hierfür weist das Verträglichkeitsgutachten mit Tabelle 9 für den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort „Berliner Straße/Kugelweg“ sowohl die bestehende Verkaufsfläche als auch den Umsatz aus. Dem Hinweis des Stellungnahmegebers wird bereits nachgekommen. 15. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Verträglichkeitsgutachtens / Bebauungsplanes erforderlich. Die vom Stellungnahmegeber vorgenommene Zusammensetzung der im Verträglichkeitsgutachten angegebenen Werte ist nicht korrekt und ergibt folglich auch keine korrekte Flächenproduktivität des Bestandsmarktes, so dass auch die so ermittelte überdurchschnittliche Flächenproduktivität nicht vorliegt.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Euro/qm VKF erzielen muss (selbst ohne Abzug des Bäckers noch rd. 7.600 Euro/qm VKF und damit ebenfalls überdurchschnittlich). Zugrunde gelegt wurde hierbei eine VKF, da diese im VG CONSILIUM 2021 nicht angegeben ist, des Bestandsmarktes im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von derzeit ca. 645 qm VKF (800 qm GVKF, abzüglich 50 qm Bäcker, Sortimentsanteil von 86 % (vgl. CONSILIUM Abbildung 5). Die von CONSILIUM abgeleitete Flächenproduktivität nach Erweiterung liegt mit 5.400 Euro/qm VKF rd. 33 % unter der Bestandsflächenproduktivität. Ein derartiges Absinken im Hinblick auf die Bestandsumsätze wie auch den bundesdeutschen Durchschnittswert ist, hinsichtlich der von CONSILIUM beschriebenen Standortfaktoren, ist u.a. aus den folgenden Gründen unplausibel: ▪ die Nachfrageseite lässt deutlich überdurchschnittliche Umsätze des LIDL-Marktes erwarten (wenngleich die hier angesprochene „leicht steigende Bevölkerungsentwicklung“ weder hier noch an anderer Stelle im Gutachten aufgezeigt wird).	16. Verträglichkeitsgutachten: überdurchschnittliche Umsätze wegen Potenziale auf Nachfrageseite	Der mit dem Verträglichkeitsgutachten (21. September 2021) ermittelte Bestandsumsatz verbleibt deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts von 7.500 €/m² Verkaufsfläche pro Jahr und ist damit nicht als überdurchschnittlich, sondern als unterdurchschnittlich einzuordnen. Dementsprechend sind auch die darauf aufbauenden Annahmen des Stellungnahmegebers nicht zu befürchten. 16. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung im Verträglichkeitsgutachten. Mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) werden mit Kapitel 7.1 auch für die Nachfrageseite unter dem Punkt „Nachfrage“ sowohl die begünstigenden Faktoren als auch die dämpfenden Faktoren benannt. Als begünstigende Faktoren sind eingeflossen: ▪ Kaufkraftniveau, das mit 110,1% aktuell rund 10,1% oberhalb des Bundesdurchschnitts liegt. ▪ Stabile Bevölkerungsentwicklung in der Kernstadt, die das Nachfragepotenzial für die Nahversorgung in der Kernstadt kontinuierlich stabilisiert. ▪ Nachholbedarf in der Stadt Werder (Havel) von rund 14,5 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel. Vom Stellungnahmegeber außer Acht gelassen wird der dämpfende Faktor ▪ sehr hohe Auspendlerbewegung aus dem Stadtgebiet Werder (Havel) mit deutlichen Umsatzabflüssen an andere Standorte außerhalb des Stadtgebietes. Zur Abbildung des Worst-Case bleibt für die Nachfrageseite auch eine Kaufkraftrückbindung bzw. Umlenkung der hohen Kaufkraftabflüsse zum Planvorhaben unberücksichtigt, die sich aus der Attraktivitätssteigerung des Lebensmittelmarktes mit einer stärkeren Kundenbindung der Einwohner aus dem eigenen Nahbereich Werder-Ost ergeben könnten. Diese würde den Planvorhabenumsatz reduzieren und die Umverteilungsbelastung für die Bestandsbetriebe verwässern. Das Kriterium „steigende Bevölkerungsentwicklung“ gemäß den Prognosen des INSEK 2035 wird ergänzend erläutert (siehe hierzu Punkt 9). Die steigende Bevölkerungsentwicklung ist mit einem Anstieg in der Nachfrage/Kaufkraft verbunden und könnte umsatz erhöhend berücksichtigt werden, dies müsste

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	▪ Im Zuge der Erweiterung verfügt das Planvorhaben LIDL perspektivisch über die größte VKF-Dimensionierung im discountierten Lebensmittelsegment in der Stadt Werder (Havel) und stellt somit einen attraktiven Wettbewerbsstandort für die weiteren Anbieter in Werder (Havel) dar. Der Verweis auf weitere Wettbewerber im Standortumfeld ist zwar grundsätzlich plausibel, jedoch wirken sich diese absehbar nicht derart negativ auf die Flächenleistung des LIDL-Marktes aus, wie von CONSILIUM dargestellt.	17. Verträglichkeitsgutachten: überdurchschnittliche Umsätze wegen Marktstellung	aber sowohl auf der Seite des Planvorhabens als auch auf der Seite der Bestandsbetriebe erfolgen. Bei einer beidseitigen Berücksichtigung würden sich die Umsatzerhöhungen wechselseitig aufheben und zu vergleichbaren Umverteilungsquoten führen wie ohne Berücksichtigung des Einwohneranstiegs. Allerdings wären die Umverteilungsquoten dann auf Grundlage der höheren Umsätze der Bestandsbetriebe und damit verbundenen höheren Vitalität zu bewerten und hätte damit ein geringeres Potenzial, kritische städtebauliche Auswirkungen auszulösen. Die Berücksichtigung einer steigenden Einwohnerentwicklung würde damit die Aussagekraft der städtebaulichen Auswirkungen verwässern, dem abzubildenden Worst-Case nicht entsprechen und bleibt daher mit dem CONSILIUM-Gutachten ausgespart. Eine einseitige Berücksichtigung bei den Bestandsbetrieben oder beim Planvorhaben würde zu Verzerrungen in der Bewertung führen und wird daher mit CONSILIUM-Gutachten nicht vorgenommen. Die vorstehenden Ausführungen werden zur Klarstellung redaktionell ergänzt, soweit erforderlich. 17. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung Verträglichkeitsgutachten Mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) wird mit Kapitel 7.1 im Punkt „Marktstellung“ die vom Stellungnahmegeber benannte Wechselwirkung mit Lebensmittelmärkten im Nahbereich Werder-Ost und dem angrenzenden Umfeld bereits benannt und berücksichtigt. <u>zu Verkaufsflächendimension Discountsegment</u> Hierzu gehört auch das vom Stellungnahmegeber benannte Discount-Lebensmittelsegment. Danach wird sich der geplante Lebensmittelmarkt selbst mit seiner umfangreichen Verkaufsflächenerweiterung auf 1.460 m² nicht deutlich vom Wettbewerbsumfeld abheben. So weisen die Lebensmittelmärkte des Stadtgebietes im unmittelbar anschließenden Umfeld höhere Verkaufsflächen auf (Kaufland Werderpark) oder vergleichbare Verkaufsflächenvolumen auf (Edeka Brandenburger Straße; rund 1.330 m² / Aldi Werderpark; rund 1.210 m²). Der geplante Lebensmittelmarkt wird sich mit seiner Verkaufsflächenerweiterung auf 1.460 m² zwar in seiner Verkaufsfläche deutlich gegenüber dem gegenüberliegenden Lebensmittel-Discounter der Berliner Straße (Netto Marken-Discount) abheben, jedoch ist dieser in einer Agglomeration mit weiteren nahversorgungsrelevanten Anbietern (Getränkemarkt, Bäcker, Gastronomie) eingebunden, mit der eine stärkende Standortattraktivität sowie umsatzstabilisierende Synergieeinkäufe im Verbund mit dem Einkauf bei den weiteren

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			Anbietern verbunden sind, die ausgleichend auf seinen Verkaufsflächennachteil wirken. Eine deutliche treibende Wirkung des Marktumfeldes ist damit - anders als vom Stellungnahmegeber vermutet - nicht gegeben. <u>Zu Wettbewerbsumfeld</u> Hinzu tritt, dass die Wettbewerbssituation gerade im Discountsegment stark dämpfend auf den erzielbaren Umsatz wirkt: ▪ Hohe Wettbewerbsintensität im Monateinkauf mit dem zentralen Versorgungsbereich Am Strengfeld (Kaufland, Aldi u.a.), der ein sehr attraktives Angebot im Monateinkauf anbietet, das durch die Einwohner der Stadt Werder (Havel) und des Nahbereiches Werder-Ost stark nachgefragt wird. ▪ Hohe Wettbewerbsintensität bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten durch die Anbieter des zentralen Versorgungsbereiches Am Strengfeld (Kaufland, denn's, Rossmann, Aldi, dm etc.), die mit ihrem fußläufigen Einzugsgebiet ebenfalls in den Nahbereich Werder-Ost hineinstrahlen und in diesem Nachfrage binden. ▪ Hohe Wettbewerbsintensität im Betriebsformat „Lebensmittelmarkt“ im Nahbereich Werder-Ost durch weitere Lebensmittelmärkte, die wie das Planvorhaben Angebote des Wochenbedarfs bereitstellen (Netto Marken-Discount Berliner Straße, Aldi Werderpark). ▪ Hohe Wettbewerbsintensität im Betriebsformat „Discount“ im Nahbereich Werder-Ost, da diese beiden Bestandsbetriebe (Netto Marken-Discount Berliner Straße, Aldi Werderpark) zugleich, ebenso wie das Planvorhaben, zum Betriebstypen Lebensmittel-Discount zählen und damit dieselbe Kundenzielgruppe ansprechen. ▪ Hohe Wettbewerbsintensität im Betriebsformat „Discount“ wird durch das SB-Warenhaus Kaufland des Werderparks verstärkt, das ebenfalls dem Lebensmittel-Discount zuzurechnen ist und stärker als die beiden Lebensmittelmärkte im Nahbereich Werder-Ost mit seiner großen Sortimentsbreite und -tiefe eine starke Magnetwirkung in den Nahbereich Werder-Ost (sowie in das gesamte Stadtgebiet) hinein entfaltet. Es nimmt zugleich eine Monopolstellung im Nahbereich Werder-Ost (sowie in der gesamten Stadt Werder (Havel) und der umliegenden Region) ein. Diese Faktoren wirken - anders als vom Stellungnahmegeber vermutet - nicht erhöhend auf die Flächenproduktivität, sondern allesamt dämpfend. Die dämpfende Wirkung der „Marktstellung“ wird im Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) mit Kapitel 7.1 bereits dargelegt. Die vorstehenden Ausführungen werden zur Klarstellung redaktionell ergänzt, soweit nicht bereits erfolgt.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Insbesondere der gegenüberliegende, sodann im Vergleich um rd. 680 qm VKF kleinere Netto-Markt wird im Zuge des Planvorhabens deutlich an Marktstellung verlieren. Zudem gilt es darauf hinzuweisen, dass sich die Angebotsstrukturen in Werder (Havel) bereits heute auf den bestehenden LIDL-Markt auswirken, dessen Flächenproduktivität, wie dargestellt, aktuell als überdurchschnittlich zu bewerten ist. ▪ Aufgrund der anzunehmenden, deutlichen Attraktivitätssteigerung (Neubau, modernes Marktkonzept, deutlich größere VKF) ist zudem von einem stärkeren Kundenzufluss im Zuge des Durchfahrtverkehrs auszugehen.	18. Verträglichkeitsgutachten: überdurchschnittliche Umsätze wegen geringer Marktstellung Netto MD 19. Verträglichkeitsgutachten: überdurchschnittliche Flächenproduktivität im Bestand 20. Verträglichkeitsgutachten: überdurchschnittliche Flächenproduktivität aufgrund höherer Abschöpfung des Durchgangsverkehrs	18. Wird nicht gefolgt, redaktionelle Klarstellung im Verträglichkeitsgutachten Mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) wird die künftig stärkere Marktstellung des Planvorhabens gegenüber dem benachbarten Standort des Netto Marken-Discounter bereits berücksichtigt. Dies wird zudem mit Kapitel 9.2 „Städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte“ unter „Stadt Werder (Havel)“ anhand der Umsatzumverteilungen bereits dargelegt und dokumentiert. Der geplante Lebensmittelmarkt wird sich mit seiner Verkaufsflächenerweiterung auf 1.460 m² zwar in seiner Verkaufsfläche deutlich gegenüber dem gegenüberliegenden Lebensmittel-Discounter der Berliner Straße (Netto Marken-Discount) abheben, jedoch ist dieser in einen Agglomeration mit weiteren nahversorgungsrelevanten Anbietern (Getränkemarkt, Bäcker, Gastronomie) eingebunden, mit der eine stärkende Standortattraktivität sowie umsatzstabilisierende Synergieeinkäufe im Verbund mit dem Einkauf bei den weiteren Anbietern verbunden sind, die ausgleichend auf seinen Verkaufsflächennachteil wirken. Gleichzeitig wirkt der Netto Marken-Discount als betriebstypengleicher Marktteilnehmer im Nahbereich Werder-Ost dämpfend auf die Marktstellung des Planvorhabens. Weitere Ausführungen siehe auch Abwägung unter Punkt 17. Die vorstehenden Ausführungen werden zur Klarstellung redaktionell ergänzt, soweit erforderlich. 19. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Verträglichkeitsgutachtens / Bebauungsplanes erforderlich. Die vom Stellungnahmegeber vermutete überdurchschnittliche Flächenproduktivität liegt nicht vor. Siehe hierzu vorstehende Abwägung unter Punkt 15 bis 18. Auch wirken die bestehenden Angebotsstrukturen anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, nicht erhöhend, sondern dämpfend. 20. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Verträglichkeitsgutachtens / Bebauungsplanes erforderlich.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	In Zusammenschau ist daher für das Planvorhaben, insbesondere unter Berücksichtigung eines höchstrichterlich geforderten Worst Case-Ansatzes eine deutlich höhere Flächenproduktivität für den sodann neu aufgestellten LIDL-Markt auszugehen. ▪ Es ist zudem erneut auf die fehlende Darstellung eines Flächenprogramms (augenscheinliche Veränderung des Sortimentsanteils NuG von 86% auf sodann 84%) hinzuweisen.	21. Verträglichkeitsgutachten: überdurchschnittliche Flächenproduktivität ansetzen 22. Verträglichkeitsgutachten: Planvorhabenumsatz – Flächenprogramm ist darzulegen	Mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) wird mit Kapitel 7.1 zum Punkt „Nachfrage“ dargelegt, dass der Standort mit seiner Lage an der Berliner Straße und von ihrer Funktion als Bundesstraße (B1) zwar auch von Vorbeifahrenden profitiert, deren Anteil fällt jedoch gering aus und kann angesichts der Wettbewerbssituation nicht nennenswert angehoben werden, da Lebensmittelanbieter auch in den umliegenden Stadtteilen und Zentren vertreten sind (wie C-Zentrum „Ortskern Glindow“, A-Zentrum „Innenstadt/Insel“, B-Zentrum „Havelauen“, Nahversorgungslagen etc.). Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen ist die von ihm angenommene bedeutende Erhöhung der Flächenproduktivität mit Blick auf den Durchgangsverkehr nicht zu erwarten. 21. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Verträglichkeitsgutachtens / Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) werden für die vorgenommene Umsatzprognose mit Kapitel 7.1 die zugrunde gelegten Rahmenbedingungen der konkreten Situation in der Stadt Werder (Havel) und der Nahversorgung des Nahbereiches Werder-Ost umfassend dargelegt. Hierbei sind sowohl begünstigende Faktoren als auch dämpfende Faktoren zu berücksichtigen. Der Stellungnahmegeber legt sein Augenmerk auf die begünstigenden Faktoren, würdigt jedoch die zugleich dämpfend wirkenden Faktoren nur ungenügend oder lässt sie gänzlich außer Acht. Folglich ergibt sich hieraus auch eine überhöhte Umsatzprognose. Weitere Ausführungen hierzu siehe Abwägung zu vorstehenden Punkten. Nach erneuter Prüfung und Abwägung ergeben sich aus den Hinweisen des Stellungnahmegebers keine Anhaltspunkte dafür, die mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) zugrunde gelegte Flächenproduktivität zu überarbeiten. Auch wird mit ihr der geforderte Worst-Case abgebildet. Weitere Ausführungen hierzu siehe Abwägung zu vorstehenden Punkten. 22. Wird bereits gefolgt; keine Änderung des Verträglichkeitsgutachtens / Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) wird in Kapitel 7.1 „Gesamtumsatz & Verkaufsflächenproduktivität“ der für die Ermittlung des

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Zudem erfolgt keine übersichtliche Gegenüberstellung der Bestands- und Vorhabenumsätze (sowie der daraus resultierenden, umsatzumverteilungsrelevanten Umsatzdifferenz). Mit der Flächenleistung des VG CONSILIUM 2021 wird nicht der gerichtlich geforderte Worst Case abgebildet. Im Worst Case ist für das Planvorhaben eine höhere Flächenleistung anzunehmen, welche sodann zu höheren Umsatzumverteilungen zu Lasten der Bestandsstrukturen führt. Zudem wird durch die fehlende Herleitung des aktuellen Bestandsumsatzes der zu erwartende Mehrumsatz des Planvorhabens künstlich reduziert.	23. Verträglichkeitsgutachten: Aktueller Bestandsumsatz 24. Verträglichkeitsgutachten: überdurchschnittliche Flächenproduktivität anzusetzen 25. Verträglichkeitsgutachten: Umverteilungsrelevante Mehrumsatz künstlich reduziert	künftigen Vorhabenumsatz zugrunde gelegte Flächenanteil für Nahrungs- und Genussmittel benannt und begründet (84%). Dem Hinweis des Stellungnahmegebers wird damit bereits nachgekommen. Das Kapitel 3.4 „Untersuchungsrelevante Sortimente“ dient dabei der Darlegung, für welche Sortimente eine Untersuchung als Aufgabenstellung für das Verträglichkeitsgutachten erforderlich wird. Mit der Fortschreibung des Verträglichkeitsgutachtens wird der zugrunde zu legende Flächenanteil für Nahrungs- und Genussmittel überprüft. 23. Wird bereits gefolgt; redaktionelle Klarstellung in Verträglichkeitsgutachten. Mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) werden in Kapitel 7.2 „Umverteilungsrelevanter Umsatz“ der vom Stellungnahmegeber gewünschte Bestandsumsatz benannt und dem Planvorhabenumsatz gegenübergestellt und der daraus resultierende umverteilungswirksame Umsatz dargelegt. Unterstützend wird in Tabelle 14 sowohl der Planvorhabenumsatz als auch der umverteilungswirksame Umsatz dargelegt. Der Bestandsumsatz ließe sich durch einfache Subtraktion ermitteln. Dem Hinweis des Stellungnahmegebers wird daher bereits nachgekommen. Der Bestandsumsatz wird zur redaktionellen Klarstellung in Tabelle 14 ergänzt. 24. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Verträglichkeitsgutachtens / Bebauungsplanes erforderlich. Siehe hierzu vorstehende Abwägung zu den Punkten 15 bis 21. 25. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung in Verträglichkeitsgutachten. Mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) ist die Umverteilung für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu ermitteln. Hierfür weist das Verträglichkeitsgutachten mit Tabelle 9 für die städtebaulich integrierte Nahversorgungslage „Berliner Straße 88 /Kugelweg“ sowohl die bestehende Verkaufsfläche als auch den bestehenden Umsatz aus und ist damit transparent. Zusätzlich wird der Bestandsumsatz für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auch in Kapitel 7.2 „Umverteilungsrelevanter Umsatz“ benannt.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			Die Ermittlung und Ableitung des umverteilungsrelevanten Umsatzes für die zu untersuchende Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) in Kapitel 7.1 und 7.2 ebenfalls offengelegt und damit transparent gemacht. Für die Ermittlung des Bestandsumsatzes werden die einschlägigen Flächen- und Leistungskennziffern etablierter Datenanbieter (insbes. EHI-Retail-Institut, Hahn Retail Real Estate Report, Handelsverband Deutschland) und Veröffentlichungen der Handelsunternehmen berücksichtigt. Diese sind auf ganz Deutschland bezogen und repräsentieren damit zunächst einen Durchschnitt, in den beispielweise leistungsstarke Betriebe im kaufkraftstarken Bayern und Baden-Württemberg oder in den Großstädten ebenso einbezogen sind wie leistungsschwache Betriebe in überversorgten Räumen oder sozioökonomisch schwachen Wohnumfeldern. Sie geben eine erste Orientierung, sind jedoch auf die tatsächlichen Gegebenheiten in Werder (Havel) auszutarieren. In die Umsatzschätzung des CONSILIUM-Gutachtens fließen daher zusätzlich mehrere lokale Kriterien ein, die sowohl erhöhend als auch dämpfend wirken können, wie beispielweise: ▪ Wettbewerbssituation (Angebotsstruktur, Nähe zu gleichen oder abweichenden Betriebsformaten, Synergien durch ergänzende Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe oder Besuchermagneten am eigenen Standort und im weiteren Standortumfeld, etc.). ▪ Standortkonfiguration (Stellplatzanlage, Eingangssituation, Zufahrtsituation, Sichtbarkeit etc.). ▪ Betriebsattraktivität (Baukörper- und Flächenkonzept, Warenpräsentation/Kundenansprache, Sortimentstiefe und -breite etc.). ▪ Makroökonomischer Gesamtrahmen (Handelszentralität, Kaufkraftbindung etc.). ▪ Sozioökonomisches Standortumfeld (Einwohnerdichte, Einkommensstruktur etc.). ▪ Einkaufsgewohnheiten (Pendlerwege, historische Bezüge, emotionale Grenzen, Barrieren durch Bahntrassen, Grünräume, Gewässer, etc.). In der Zusammenschau aller erhöhenden und dämpfenden Rahmenfaktoren ermitteln sich die im Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) dargelegten Bestandsumsätze, wie sie in Tabelle 9 dargelegt werden. Die vom Stellungnahmegeber angenommene bewusste Reduzierung des zu erwartenden umverteilungsrelevanten Umsatzes wird mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) ebenfalls nicht vorgenommen. Die vorstehenden Erläuterungen werden zur redaktionellen Klarstellung im Verträglichkeitsgutachten ergänzt – soweit nicht bereits erfolgt.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Mit Blick auf die im Planentwurf enthaltenen Festsetzungen unter TF 1.3 ist überdies zu rügen, dass die gutachterlich zugrunde gelegten Vorannahmen bzgl. des künftigen Flächenprogramms planerisch nicht durch bestimmte VKF-Anteile abgesichert wurden. So sind die gutachterlichen Annahmen in der Verträglichkeitsanalyse nicht nur nicht dargestellt, sondern nach der jetzigen Festsetzung auch nicht planerisch sichergestellt, dass das, was bei der Untersuchung -wie auch immer- unterstellt worden ist, tatsächlich auch so umgesetzt wird. So könnten z.B. nach den planerischen Vorgaben auf der Fläche auch ausschließlich Drogerie- und Kosmetikwaren gehandelt werden. Auch aus diesem Grund ist nicht sichergestellt, dass keine Beeinträchtigungen von anderen Versorgungsbereichen zu besorgen sind.	26. BPlan TF 1.3: Gutachtenannahmen nicht umgesetzt	26. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die textliche Festsetzung 1.3 steht in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 wird die Zulässigkeit auf einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt“ und „Laden“ beschränkt. Für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt“ ergibt sich die Unzulässigkeit der vom Stellungnahmegeber benannten Alternative bereits aus der Beschränkung des zulässigen Anlagentypen auf „Lebensmittelmarkt“. Zudem beschränken die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2. die Zulässigkeit auf den großflächigen Einzelhandelsbetrieb und erfordern damit eine Gesamtverkaufsfläche von mehr als 800 m². Der vom Stellungnahmegeber dargelegte Fachmarkt mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 (Getränkemarkt, Drogeriefachmarkt etc.) benötigt nach den Anforderungsprofilen der Betreiber/Handelsunternehmen eine Gesamtverkaufsfläche deutlich unterhalb vom 800 m² und wäre damit zusätzlich auch im Rahmen der geforderten Großflächigkeit unzulässig. Für den „Laden“ wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 die Zulässigkeit auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 70 m² beschränkt. Der vom Stellungnahmegeber dargelegte Fachmarkt mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 (Getränkemarkt, Drogeriefachmarkt etc.) benötigt nach den Anforderungsprofilen der Betreiber/Handelsunternehmen eine Gesamtverkaufsfläche deutlich über den maximal zulässigen 70 m². Die vom Stellungnahmegeber vermutete Belegung entspräche folglich nicht einem realistischen Szenario. Selbst wenn eine solche Belegung zugrunde gelegt werden würde, könnte für einen Laden mit maximal 70 m² Verkaufsfläche aufgrund seiner geringen Größe mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass von ihm eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche und der städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen ausgehen würde. Denn er wäre gemäß Handlungsschwerpunkt 4 des Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023 dem „Werderaner Nachbarschaftsladen“ zuzuordnen, dem mit weniger als 150 m² Verkaufsfläche keine strukturprägende Funktion beizumessen ist und der daher nach Einschätzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 ohne negative Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und für die städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen bleibt. Folglich wird er mit Handlungsempfehlung 4 des EZK 2023 im gesamten Stadtgebiet zugelassen. Dies gilt umso mehr für einen Laden mit einer Verkaufsfläche deutlich unterhalb der 150 m², wie er mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 (maximal 70 m²) festgesetzt wird.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<u>Umsatzumverteilung fehlerhaft zu niedrig prognostiziert</u> Aus den oben angeführten Ermittlungsfehlern folgt, dass die Prognose der vorhabenbedingt zu erwartenden Umsatzumverteilung nicht verwertbar ist. So enthält diese Prognose in der Verträglichkeitsuntersuchung zwangsläufig erhebliche Mängel. Die eingestellten Daten sind unplausibel und unterschätzen die zu erwartenden Umverteilungseffekte für die bestehenden Versorgungszentren gleich mehrfach. Denn es werden Bestandsumsätze in den untersuchten Versorgungszentren überhöht und zugleich die Umsatzprognose für das gegenständliche Vorhaben am Kugelweg weitaus zu niedrig angesetzt. Die Angaben der Bestandsumsätze in Abbildung 15 (Umsatzumverteilung, S. 32) weichen sehr deutlich von den in Abbildung 9 (Angebotsanalyse, S. 20) dargestellten Bestandsumsätzen ab. So wird beispielsweise am Standort NVZ Zum großen Zernsee in Abbildung 9 ein Umsatz von rd. 10,8 Mio. Euro und in Abbildung 15 in derselben Lage von rd. 18,3 Mio. Euro erzielt (+ rd. 69%). Am SO Werderpark ist ein Mehrumsatz von + rd. 57% festzustellen, am NV Dr.-Külz-Straße hingegen von „nur“ + rd. 9%. Diese deutliche Umsatzsteigerung der Bestandsbetriebe ist weder im Gutachten erläutert, noch plausibel und nachvollziehbar. Durch die so erfolgte Erhöhung der Bestandsumsätze werden die Auswirkungen des Vorhabens künstlich und unrealistisch reduziert. Auch die von Consilium zugrunde gelegten VKF für die in der Umgebung befindlichen Bestandsmärkte (vgl. Gutachten, S. 21) sind deutlich zu hoch angesetzt, wie sich durch einen Abgleich mit den bei der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) für die betreffenden Märkte hinterlegten Daten ermitteln ließ. Für die Märkte meiner Mandantschaft (xxxxx und xxxxx) sind uns die -tatsächlich niedrigeren- VKF aus eigener Anschauung bekannt. Für diese und die übrigen Märkte, können Sie die tatsächlich genehmigten VKF bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde erfragen. Aufgrund der deutlich geringeren VKF bei den meisten Bestandsmärkten als von den Gutachtern angenommen, müssen sich die Umsatzumverteilungen entsprechend stärker auswirken. Die nachfolgende Tabelle stellt die von Consilium auf S. 21 zugrunde gelegten VKF und die laut GfK anzusetzenden VKF gegenüber:	27. Verträglichkeitsgutachten: Abweichende Umsatzangaben 28. Verträglichkeitsgutachten: Abweichende VK	27. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung im Verträglichkeitsgutachten. Die vom Stellungnahmegeber benannten Tabellen des Verträglichkeitsgutachtens (28. September 2021) weisen unterschiedliche Sachverhalte aus und sind folglich nicht miteinander vergleichbar. Tabelle 9 legt für die Bestandsbetriebe den Warengruppenumsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln zugrunde. Die Tabelle 15 legt dagegen den Gesamtumsatz eines Betriebes zugrunde, d.h. den Umsatz mit allen Warengruppen. Dies wird mit Kapitel 5.2 für die Tabelle 9 und mit Kapitel 9ff. für Tabelle 15 bereits ausführlich dargelegt. Daher liegt auch die vom Stellungnahmegeber vermutete Erhöhung der Bestandsumsätze und die vom Stellungnahmegeber vermutete unrealistische Reduzierung der Auswirkungen nicht vor. Die Tabellenbeschriftung wird zur redaktionellen Klarstellung ergänzt. 28. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Verträglichkeitsgutachtens / Bebauungsplanes erforderlich. <u>Zu den ausbleibenden Umsatzüberhöhungen</u> Anders als vom Stellungnahmegeber vermutet, ergeben sich aus etwaigen Abweichungen in der Verkaufsfläche keine zu hohen Umsatzschätzungen für die Bestandsbetriebe und damit verbundene zu niedrige Umverteilungen. Die Bestandsumsätze ermitteln sich im Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) nicht allein aus der Größe der Verkaufsfläche. Sie gibt zwar eine erste Orientierung, allerdings fließen in die Umsatzschätzung zusätzlich mehrere umsatzerhöhende und umsatzdämpfende Faktoren ein, wie beispielsweise: ▪ Wettbewerbssituation (Angebotsstruktur, Nähe zu gleichen oder abweichenden Betriebsformaten, Synergien durch ergänzende Einzelhandels-,

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung																																				
	<table><tr><th>Markt</th><th>VKF lt. Consilium</th><th>VKF lt. GfK</th></tr><tr><td>Edeka Neukauf Brandenburger Straße 151</td><td>rund 1.630 m²</td><td>1.500 m²</td></tr><tr><td>Netto Salling Kemnitzer Straße 123</td><td>rund 830 m²</td><td>650 m²</td></tr><tr><td>Rewe Zum großen Zernsee 3</td><td>rund 1.740 m²</td><td>1.600 m²</td></tr><tr><td>Norma Zum großen Zernsee 3</td><td>rund 930 m²</td><td>800 m²</td></tr><tr><td>Lidl Berliner Straße/Kugelweg</td><td>rund 800 m²</td><td>800 m²</td></tr><tr><td colspan="3"></td></tr><tr><td>Netto Marken-Discount Berliner Straße</td><td>rund 780 m²</td><td>780 m²</td></tr><tr><td>Rewe Dr.-Külz-Straße 129</td><td>rund 1.300 m²</td><td>1.067 m²</td></tr><tr><td>Netto Marken-Discount Phöbener Straße 103</td><td>rund 630 m²</td><td>500 m²</td></tr><tr><td>Aldi Apfelweg 4</td><td>rund 1.390 m²</td><td>1.200 m²</td></tr><tr><td>Kaufland Auf dem Strengfeld 6</td><td>rund 4.600 m²</td><td>4.000 m²</td></tr></table> Die obigen Gegenüberstellung verdeutlicht, dass die von Consilium zugrunde gelegten Verkaufsflächen die tatsächlich im Bestand verfügbaren Flächen bei nahezu allen Märkten, allein mit Ausnahme des hier gegenständlichen LIDL-Marktes und des an der Berliner Straße befindlichen Netto-Marktes, um mindestens 10% bis zu knapp 30 % (Rewe Dr.-Külz-Straße) überschätzen. Tatsächlich sind die im Bestand verfügbaren Verkaufsflächen demgemäß erheblich geringer, so dass sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen hier umso stärker auswirken werden.	Markt	VKF lt. Consilium	VKF lt. GfK	Edeka Neukauf Brandenburger Straße 151	rund 1.630 m²	1.500 m²	Netto Salling Kemnitzer Straße 123	rund 830 m²	650 m²	Rewe Zum großen Zernsee 3	rund 1.740 m²	1.600 m²	Norma Zum großen Zernsee 3	rund 930 m²	800 m²	Lidl Berliner Straße/Kugelweg	rund 800 m²	800 m²				Netto Marken-Discount Berliner Straße	rund 780 m²	780 m²	Rewe Dr.-Külz-Straße 129	rund 1.300 m²	1.067 m²	Netto Marken-Discount Phöbener Straße 103	rund 630 m²	500 m²	Aldi Apfelweg 4	rund 1.390 m²	1.200 m²	Kaufland Auf dem Strengfeld 6	rund 4.600 m²	4.000 m²		Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe oder Besuchermagneten am eigenen Standort und im weiteren Standortumfeld, etc.). ▪ Standortkonfiguration (Stellplatzanlage, Eingangssituation, Zufahrtsituation, Sichtbarkeit etc.). ▪ Betriebsattraktivität (Baukörper- und Flächenkonzept, Warenpräsentation/Kundenansprache, Sortimentstiefe und -breite etc.). ▪ Makroökonomischer Gesamtrahmen (Handelszentralität, Kaufkraftbindung etc.). ▪ Sozioökonomisches Standortumfeld (Einwohnerdichte, Einkommensstruktur etc.). ▪ Einkaufsgewohnheiten (Pendlerwege, historische Bezüge, emotionale Grenzen, Barrieren durch Bahntrassen, Grünräume, Gewässer, etc.). In der Zusammenschau aller erhöhenden und dämpfenden Faktoren ermitteln sich die im Verträglichkeitsgutachten dargelegten Bestandsumsätze, wie sie in Tabelle 9 dargelegt werden. Die erhöhenden und dämpfenden Faktoren haben damit einen wesentlich höheren Einfluss auf den Bestandsumsatz als die Verkaufsfläche. So kann ein Lebensmittelmarkt mit identischer Verkaufsfläche an einem anderen Standort einen deutlich höheren oder deutlich niedrigeren Bestandsumsatz erzielen. Folglich wirkt sich eine Erhöhung oder Reduzierung der Verkaufsflächen auf die Umsatzschätzung nur sehr geringfügig aus. Mit Blick auf den geringen Umfang der GfK-Verkaufsflächenabweichung bewegt sie sich außerhalb der rechnerischen Nachweisbarkeit. Die vom Stellungnahmegeber befürchteten drastischen Überhöhungen der Bestandsumsätze sind daher nicht zu erwarten. Die vorstehenden Erläuterungen werden zur redaktionellen Klarstellung im Verträglichkeitsgutachten ergänzt – soweit nicht bereits erfolgt. <u>Zur Zuverlässigkeit der Stellungnahmegeber-Daten</u> Die im Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) benannten Verkaufsflächen ergeben sich aus einer Bestandsaufnahme durch Vorort-Begehung. Maßgeblich sind alle nach aktueller Rechtsprechung zugrunde zu legenden Verkaufsflächenbestandteile. Zur Verkaufsfläche zählen danach alle Flächen, auf der <u>Ware</u> präsentiert und gekauft werden können, sowie alle vom Kunden <u>betretbaren</u> Flächen einschließlich Gänge, Treppen und Windfang, die Kassenzone einschließlich Durchgänge, Pack- und Entsorgungszone sowie die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht zu
Markt	VKF lt. Consilium	VKF lt. GfK																																					
Edeka Neukauf Brandenburger Straße 151	rund 1.630 m²	1.500 m²																																					
Netto Salling Kemnitzer Straße 123	rund 830 m²	650 m²																																					
Rewe Zum großen Zernsee 3	rund 1.740 m²	1.600 m²																																					
Norma Zum großen Zernsee 3	rund 930 m²	800 m²																																					
Lidl Berliner Straße/Kugelweg	rund 800 m²	800 m²																																					
Netto Marken-Discount Berliner Straße	rund 780 m²	780 m²																																					
Rewe Dr.-Külz-Straße 129	rund 1.300 m²	1.067 m²																																					
Netto Marken-Discount Phöbener Straße 103	rund 630 m²	500 m²																																					
Aldi Apfelweg 4	rund 1.390 m²	1.200 m²																																					
Kaufland Auf dem Strengfeld 6	rund 4.600 m²	4.000 m²																																					

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			betretenden Flächen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) einschließlich der dahinter liegenden sichtbaren Bewegungsflächen, wo das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt. Hinzu treten Aufstellfläche für Einkaufswagen und vom Kunden begehbare Flächen der Pfandrückgabe. Die räumliche Grenze der Verkaufsfläche bildet das Innere des Gebäudes, sie beginnt erst dort, wo der Kunde das Gebäude betritt. Nicht hingegen zur Verkaufsfläche zählen der außerhalb gelegene Weg zum Gebäude sowie Einrichtungen des Marktes entlang dieses Weges, wie etwa eine Einkaufswagenbox (seit BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 14.04; s.a. BVerwG, Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16) sowie Türrahmeninnenflächen vor Notausgängen (BVerwG, Beschluss vom 16.07.2019 – 4 B 9.19). Die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) führt die vom Stellungnahmegeber zugrunde gelegte Verkaufsflächenstatistik mittlerweile nicht mehr fort, so dass auch nicht mehr ersichtlich, aus welchem Jahr diese entstammt. Die Daten speisen sich – auch bei anderen Instituten – nicht aus der Auswertung bestandskräftiger Baugenehmigungen, sondern aus Drittquellen und Betreiberabfragen. Sie sind folglich mit Unsicherheiten behaftet und können daher lediglich der Orientierung dienen und bedürfen stets einer Verifizierung durch konkrete Bestandsaufnahmen vor Ort. Die vom Stellungnahmegeber benannten Werte unterschreiten bei allen Lebensmittelmärkten die mit dem Verträglichkeitsgutachten ausgewiesenen Verkaufsflächen. Die Unterschreitungen liegen durchgängig in einem Bereich zwischen -130 m² bis -190 m². Dieses legt nahe, dass die Abweichungen der GfK-Werte systemisch bedingt sind, etwa weil lediglich die Verkaufsräume zugrunde gelegt werden, jedoch die anderen Flächenanteile unberücksichtigt bleiben, wie beispielsweise Windfang, begehbare Pfandraum, Fleischertresen mit Personalbewegungsfläche, Backstationauslage etc.. Die deutliche Abweichung bei dem SB-Warenhaus im Werderpark begründet sich voraussichtlich in der ausgelassenen Berücksichtigung der Mallflächenanteile. Mittlerweile liegt das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel) 2023 vor. Das Verträglichkeitsgutachten ist mit Blick darauf fortzuschreiben. In diesem Zuge erfolgt ein Abgleich mit den Erhebungswerten des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Werder (Havel) 2023 und wird ggf. eine Anpassung der Gesamtverkaufsflächen vorgenommen. Wie mit den vorstehenden Ausführungen zu den erhöhenden und dämpfenden Faktoren dargelegt, bleibt der Einfluss der modifizierten

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Verzerrend kommt hier dann nochmals die bereits angeführte, zu geringe Umsatzprognose des Planvorhabens hinzu. Consilium stellt im Gutachten mehrfach heraus, dass für „[...] den faktischen zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“, [...] mit der Modellrechnung angenommen [wird], dass auf ihn ein möglichst großer Anteil des umverteilungsrelevanten Umsatzes des Planvorhabens entfällt (Worst-Case-Szenario).“ (S. 46). Auf S. 32 heißt es: „Für die Umverteilung wird daher zugrunde gelegt, dass vorrangig die Bestandsbetriebe in den geschützten zentralen Versorgungsbereichen und städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen belastet werden.“ Diese Vorgehensweise ist aus Sicht von Stadt+Handel grundsätzlich zu hinterfragen, da im Zuge der Auswirkungsanalyse eine realitätsnahe und keine anderweitig konstruierte worst Case-Einschätzung gefordert ist, bei der offenbar unterschiedliche Versorgungsbereiche seitens der Gutachter in unterschiedliche Wertigkeiten eingeteilt wurden. Denn für die landesplanerische Unzulässigkeit der Planung kommt es nicht darauf an, welcher Versorgungsbereich (d.h. ob Innenstadt oder ein anderer Bereich) am Ende von dem Vorhaben wesentlich beeinträchtigt wird. Diese Beeinträchtigung ist nach dem Ziel 2.7 des LEP für <u>jeden</u> Versorgungsbereich auszuschließen.	29. Verträglichkeitsgutachten: Verzerrende Umsatzprognose 30. Verträglichkeitsgutachten: Worst-Case für jeden zentralen Versorgungsbereich erforderlich	Gesamtverkaufsflächen auf den Bestandsumsatzes außerhalb der rechnerischen Nachweisbarkeit. Die vom Stellungnahmegeber befürchteten drastischen Überhöhungen der Bestandsumsätze setzen auch mit der vorgenommenen Modifizierung nicht ein. 29. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Verträglichkeitsgutachtens / Bebauungsplanes erforderlich. Siehe hierzu vorstehende Abwägung zu den Punkten 15 bis 21. 30. Wird bereits gefolgt; keine Änderung des Verträglichkeitsgutachtens / Bebauungsplanes erforderlich. Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen erfolgt keine Ungleichbehandlung und konstruierte Worst-Case-Einschätzung bei den zentralen Versorgungsbereichen. Die vom Stellungnahmegeber zitierte Textpassage wird nicht vollständig wiedergegeben, ist damit aus dem Zusammenhang gerissen und führt insoweit zu den Irritationen des Stellungnahmegebers. Die Textpassage des Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) lautet vollständig: „...dass vorrangig die Bestandsbetriebe in den geschützten zentralen Versorgungsbereichen und städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen belastet werden und nur nachrangig die städtebaulich nicht schützenswerten nicht-integrierten Standorte. Diese Textpassage dient lediglich der Klarstellung, dass eine verzerrende Verschiebung der Umverteilungsbelastung bevorzugt auf die städtebaulich nicht-integrierten Standorte und eine damit verbundene Abschwächung der Umverteilungen für die geschützten zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen nicht erfolgt und folglich der geforderte Worst-Case abgebildet wird. Dabei ist für den zentralen Versorgungsbereich A-Zentrum „Innenstadt/Insel“ in der Zusammenschau aller Rahmenbedingungen eine hohe Umverteilungslast anzunehmen, wie mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) in Kapitel 9.1 ausführlich dargelegt und begründet wird. Der Stellungnahmegeber bezieht sich jedoch allein auf die Zusammenfassung des Gutachtens (Seite 46), die ihrem Wesen nach keine umfassende Wiederholung der vorherigen Kapitel bieten kann und den vorangegangenen Kapiteln die tiefergehende Auseinandersetzung überlässt.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Vor dem Hintergrund der oben wiedergegeben Aussagen des Gutachtens ist zudem nicht plausibel, dass nach den gutachterlichen Annahmen rd. 23% des projektier-ten Mehrumsatzes ausgerechnet zulasten der Bestandsbetriebe am Werderpark umverteilt werden, bei denen es sich laut CONSILIUM angeblich nicht um einen städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort handeln soll, während ledig-lich rd. 21% der Umsatzsteigerung am Kugelweg zulasten der Betriebe im fak-tischen ZVB Innenstadt gehen (S. 32). Dies erscheint in Bezug auf die beschriebene Vorgehensweise nicht konsistent und auch deshalb unplausibel. Die oben aufge-führten Fehler sind mit Blick auf die von der Rechtsprechung entwickelten Vorga-ben, wann von einer unwesentlichen Beeinträchtigung auszugehen ist, hochre-levant.	31. Verträglichkeitsgutachten: Umvertei-lung Werderpark & Innenstadtzentrum	Der vom Stellungnahmegeber gewünschten Gleichbehandlung der zentralen Versorgungsbereiche und der realitätsnahen Worst-Case-Einschätzung wird bereits nachgekommen. Mit Blick auf das Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 2.7 LEP HR sehen die für die Prüfung der raumordnerischen Vereinbarkeit und Beurteilung des Beein-trächtigungsverbotes zuständige Gemeinsame Landesplanungsabteilung Ber-lin-Brandenburg (siehe Stellungnahme 1) und Regionale Planungsgemein-schaft Havelland-Fläming (siehe Stellungnahme 2) keine Bedenken hinsicht-lich der Festsetzungen des Bebauungsplanes oder der Methodik und Ergeb-nisse des Verträglichkeitsgutachtens (28. September 2021). 31. Wird bereits gefolgt; redaktionelle Klarstellung im Verträglichkeitsgutach-ten. Die Worst-Case-Betrachtung darf nicht dazu führen, dass örtliche in der Rea-lität gelebte und künftig einsetzende Einkaufsbeziehungen außer Acht gelas-sen werden. Mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) erfolgt daher in den Kapiteln 9.1, 9.2 und 9.3 zu jedem einzelnen Standort gesondert eine Auseinandersetzung über die für ihn zu erwartenden Wechselwirkungen mit dem Planvorhaben. Für das B-Zentrum „Am Strengfeld“ (Werderpark u.a.) ist zu berücksichtigen, dass ▪ das B-Zentrum „Am Strengfeld“ ebenfalls die fußläufige Nahversorgung des Nahbereiches Werder-Ost übernimmt und daher starke funktionale Überschneidungen mit dem Planvorhaben bestehen. ▪ intensive Wechselwirkungen mit dem Lebensmittel-Discounter (Aldi) auf-grund der räumlichen Nähe im selben Nahbereich und der Betriebstypen-gleichheit mit dem Discounter des Planvorhabens einsetzen werden. Auch sind beide Lebensmittel-Discounter vergleichbar gut verkehrlich erreich-bar und verfügen beide über ein sehr gutes Parkplatzangebot, dass dem Kunden einen freien Parkplatz für den „schnellen“ Nahversorgungseinkauf garantiert und damit beide Standorte gleichermaßen für die motorisierten Kunden aus dem Nahbereich Werder-Ost attraktiv sind. ▪ intensive Wechselwirkungen auch mit dem SB-Warenhaus (Kaufland) ein-setzen, das von seinem Betriebstypen her zwar vorrangig der Bedarfsde-ckung für den Monatseinkauf dient, jedoch wie das Planvorhaben ein dis-countorientiertes Angebot aufweist. ▪ das SB-Warenhaus (Kaufland) derzeit eine Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich Werder-Ost übernimmt, auch weil dessen städtebaulich in-teгриerten Nahversorgungslagen (Lidl, Netto Marken-Discount) derzeit eine

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			Funktionsschwäche aufweisen. Diese wird mit dem Planvorhaben zumindest für die Nahversorgungslage Berliner Straße 88 / Kugelweg aufgehoben, so dass in der Kundenbindung aus dem Nahbereich Werder-Ost auch Verschiebungen zulasten des SB-Warenhauses zu erwarten sind. ▪ hiermit verbunden auch Wechselwirkungen für die weiteren Anbietern des Einkaufszentrums, die Nahrungs- und Genussmittel in ihrem Sortiment führen, wie etwa denn's Biomarkt, Bäcker, Rossmann, wenngleich aufgrund ihrer jeweiligen Spezialisierung in geringerem Umfang. Im Vergleich zum zentralen Versorgungsbereich „A-Zentrum Innenstadt/Insel“ fällt der umverteilungswirksame Umsatz für das B-Zentrum „Am Strengfeld“ höher aus, da ▪ die ergänzende Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens für das B-Zentrum „Am Strengfeld“ stärker ausgeprägt ist als für das A-Zentrum „Innenstadt/Insel“, da die Nahversorgungslage des Planvorhabens gemäß seiner Funktionszuweisung durch das EZK 2023 die Nahversorgung für den südlich vom A-Zentrum gelegenen Nahbereich Werder-Ost übernehmen soll (EZK 2023, Seite 77), während die Nahversorgungsfunktion das A-Zentrums vorrangig auf den Nahbereich Werder-Mitte und damit auf einen anderen Nahbereich ausgerichtet bleiben soll. ▪ damit die Überschneidungen in der Nahversorgung des Nahbereiches Werder-Ost mit dem A-Zentrum geringer ausfallen als mit dem B-Zentrum „Am Strengfeld“, das auch aufgrund seiner Lage innerhalb des Nahbereiches Werder-Ost bedeutende Teile des Nahbereiches in seiner fußläufigen Reichweite erreicht und damit wie das Planvorhaben vorrangig in die Nahversorgung des Nahbereiches Werder-Ost eintritt. ▪ im Vergleich im B-Zentrum nicht nur ein betriebstypengleicher Lebensmittel-Discounter, sondern auch ein discounterorientiertes SB-Warenhaus vertreten ist. Ein solches ist im A-Zentrum nicht ansässig. Eine höhere Belastung des A-Zentrums „Innenstadt/Insel“ schließt sich wiederum aus, da es durch seine mittelzentrale Versorgungsaufgabe (auch in der Lebensmittelversorgung) stabilisiert. Auch sind mit dem B-Zentrum „Am Strengfeld“, dem C-Zentrum „Ortskern Glindow“ sowie mit der Nahversorgungslage Berliner Straße 111 weitere Lebensmittelschwerpunkte in räumlicher Nähe der Nahversorgungslage des Planvorhabens gelegen und folglich in der Umverteilungsberechnung mit einzubeziehen. Die vom Stellungnahmegeber gewünschten Plausibilität der Wechselwirkungen des Planvorhabens mit den beiden zentralen Versorgungsbereichen „A-Zentrum Innenstadt/Insel“ und B-Zentrum „Am Strengfeld“ wird bereits entsprochen.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Zu beachten ist dabei, dass bei der Bewertung gerade nicht in der schematischen Weise, wie es Consilium unternommen hat, auf eine „10%-Schwelle“ abgestellt werden darf, sondern, dass es einer Betrachtung im Einzelfall bedarf und wesentliche Beeinträchtigungen auch bei Umsatzverschiebungen von weniger als 10% vorliegen können (vgl. nur Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 28. September 2016 – 7 D 96/14.NE –). Das Verträglichkeitsgutachten CONSILIUM 2021 weist zahlreiche erhebliche Mängel auf und ist für eine verlässliche Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen nicht geeignet. Es ist nicht sichergestellt, dass von dem gegenständlichen Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen für andere Versorgungsbereiche ausgehen. Im Gegenteil, liegt die Erwartung nahe, dass hier durch einen überdurchschnittlich großen, neuen und verkehrlich sehr exponierten Markt erhebliche Umsatzanteile zulasten der bestehenden Versorgungszentren in Werder umverteilt und so die verbrauchernahe Versorgung beeinträchtigt würden. Hierin	32. Verträglichkeitsgutachten: Umverteilungsschwelle 10% 33. Verträglichkeitsgutachten: Zusammenfassende Mängelliste	Die vorstehenden Ausführungen werden zur Klarstellung redaktionell ergänzt, soweit erforderlich. 32. Wird bereits gefolgt; keine Änderung des Verträglichkeitsgutachtens / Bebauungsplanes erforderlich. Die vom Stellungnahmegeber benannte 10%-Schwelle wird im Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) als Anhaltspunkt benannt, ab dem die Rechtsprechung im Regelfall von negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgeht. Ebenfalls dargelegt wird, dass dieser Schwellenwert nicht allgemeingültig anzuwenden ist und anhand der jeweiligen Umstände des Einzelfalls zu bestimmen ist. Im Ergebnis können nachhaltige Funktionsstörungen auch erst oberhalb des 10%-Schwellenwertes oder schon unterhalb dieser Schwelle einsetzen (Kapitel 8.2). Mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) wird daher in Kapitel 8.1 und 8.2 zu jedem Standort eine eigene Auseinandersetzung über die für ihn zu erwartenden Folgeeffekte dargelegt. Dieses erfolgt auch für diejenigen Standorte, die eine Umverteilung von weniger als 10% aufweisen. Umverteilungsquoten von mehr als 10% konnten für keinen der Standorte ermittelt werden und sind daher nicht zu erörtern. Nach Berücksichtigung aller auf den jeweiligen Standort einwirkenden Rahmenbedingungen ist festzustellen, dass auch mit den Umverteilungsquoten unterhalb des 10%-Schwellenwertes keine Funktionsstörungen bzw. keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und die städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen in der Stadt Werder (Havel) (und Umlandgemeinden/-städte) zu erwarten sind. Wie vom Stellungnahmegeber angeregt, erfolgt gerade keine pauschalisierte Betrachtung anhand der 10%-Schwelle. Dem Hinweis des Stellungnahmegebers wird damit bereits entsprochen. 33. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Verträglichkeitsgutachtens / Bebauungsplanes erforderlich. Nach erneuter Prüfung und Abwägung ergeben sich aus den Hinweisen des Stellungnahmegebers keine Anhaltspunkte dafür, das Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) in seiner Methodik, seinen Annahmen, Berechnungen und Umverteilungsergebnissen zu überarbeiten (weitere Erläuterungen hierzu siehe Abwägung zu den vorstehenden Punkten).

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	liegt ein klarer Verstoß gegen das Ziel 2.7 des LEP HR und damit ein Verstoß gegen des Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB, was zur Unwirksamkeit der Planung führen muss.		Für die vom Stellungnahmegeber in den Fokus gerückten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Werder (Havel) sind bei einer Umverteilungsquote von 3,7% (C-Zentrum „Ortskern Glindow“), 2,4% (A-Zentrum Innenstadt/Insel) und ansonsten unterhalb der Nachweisbarkeit keine Funktionsstörungen der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist weiterhin auszuschließen. Das Beeinträchtigungsverbot des LEP HR bezieht sich auf die zentralen Versorgungsbereiche in benachbarten zentralen Orten, und nicht wie vom Stellungnahmegeber dargelegt, auf die der Stadt Werder (Havel). Damit blieben Umverteilungsquoten für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Werder (Havel) für die Vereinbarkeit mit dem LEP HR selbst dann unbeachtlich, wenn sie kritische Werte erreichen würden. Damit wären sie zugleich für das Anpassungsgebot nach § 1 Absatz 4 BauGB unbeachtlich. Eine solche Beeinträchtigung ist allerdings nach den Ergebnissen des Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) mit einer Umverteilungsquote von 3,7% (C-Zentrum „Ortskern Glindow“), von 2,4% (A-Zentrum Innenstadt/Insel) und ansonsten unterhalb der Nachweisbarkeit für keinen zentralen Versorgungsbereich in Werder (Havel) zu erkennen. Auch ist für die städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen der Stadt Werder (Havel) ist eine solche Beeinträchtigung mit einer Umverteilungsquote von 8,8% (Berliner Straße 111), von 3,7% (Phöbener Straße) und ansonsten unterhalb der Nachweisbarkeit nicht zu erwarten. Für die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte und ihre verbrauchernahe Versorgung ist eine Beeinträchtigung im Sinne des Ziels 2.7 LEP HR ebenfalls auszuschließen. Die Wechselwirkungen mit Standorten außerhalb der Stadt Werder (Havel) bleiben auf geringfügige Streuumsätze mit Vorbeifahrenden beschränkt, die unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von weniger als 0,1 Mio. € verbleiben und sich zudem abhängig von den Wohnorten der Vorbeifahrenden auf verschiedene Standorte verteilen. In der Zusammenschau sind messbare Wechselwirkungen außerhalb der Stadt Werder (Havel) nicht zu erwarten. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB wird folglich entsprochen. Die für die Prüfung der raumordnerischen Vereinbarkeit und Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes nach LEP HR zuständige Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (siehe Stellungnahme 1) und Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (siehe Stellungnahme 2) wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt. Beide sehen keine Bedenken

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<u>Niederschlagsentwässerung nicht gesichert</u> Der gegenständliche Bebauungsplan ist zudem nicht erforderlich und somit unwirksam, da er aus tatsächlichen und aus rechtlichen Gründen dauerhaft nicht vollzugsfähig und daher städtebaulich nicht gerechtfertigt ist. Eine Planung ist dann erforderlich, wenn der Plan „vernünftigerweise geboten“ ist und die Anforderlichkeit ihren Anknüpfungspunkt in der planerischen Konzeption der Gemeinde hat. Jedenfalls muss die Bauleitplanung auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet sein und hat diese zu gewährleisten vgl. BVerwG, Urteil vom 22.01.1993, 8 C 46/91, Rn. 21, juris, sowie OVG Münster, Urteil vom 01. September 2015 – 10 D 44/13.NE –, juris -. Das Merkmal der Anforderlichkeit ist zu bejahen bei einer Planung, die von einem bodenrechtlichen Konzept getragen und nicht von vornherein undurchführbar erscheint und somit vernünftiger Weise geboten ist. Die Durchführbarkeit der Planung ist hier schon wegen der ungesicherten Entwässerung der Verkehrsflächen des im Wasserschutzgebiet gelegenen Plangebiets zweifelhaft. Die Entwässerung des Plangebietes ist vorliegend nicht sichergestellt. Das Bewirtschaftungskonzept vom 1.4.2021 ist unzureichend und lässt die Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet, abgesehen von einem formalen Hinweis, unberücksichtigt.	34. Niederschlagsbewirtschaftungskonzept: Lage im Wasserschutzgebiet unberücksichtigt	hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes oder der Methodik und Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens (28. September 2021). 34. Wird bereits gefolgt; keine Änderung des Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes / Bebauungsplanes erforderlich. Die mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (01.04.2021) vorgesehenen Maßnahmen sind bewusst mit Blick auf das Wasserschutzgebiet vorgesehen, um negative Einflüsse auf das Wasserschutzgebiet auszuschließen. Mit dem Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept werden hierfür mehrere Maßnahmen zur Vorreinigung des Niederschlagswassers benannt (s. Kapitel 05.06), insbesondere: ▪ Vorreinigung über eine Sedimentationsanlage ▪ Sickerfähige Pflasterbeläge der Stellplatzanlage mit Schadstofffilter mit DIBt-Zulassung ▪ Vorreinigung über die belebte Bodenzonen der Muldenanlagen Mit dem Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept wird zudem dargelegt, dass das Bewertungsverfahren nach DWA-M 153 in Bezug auf die Trinkwasserschutzzone III durchgeführt wurde. Dieses Nachweisverfahren entspricht dem aktuellen Genehmigungsstand. Anders als vom Stellungnahmegeber vermutet, ist nach erneuter Prüfung nicht zu erkennen, dass bei der Erstellung des Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes die Berücksichtigung der Lage im Wasserschutzgebiet ausgeblieben sein soll.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			Mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (01.04.2021) wird zudem dargestellt, dass mit den vorgesehenen Maßnahmen eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück selbst möglich ist (dezentrale Bewirtschaftung ohne Einleitung in ein Gewässer oder Kanal). Auch wird für die vorgesehenen Maßnahmen der Nachweis für den 30-jährigen Bemessungsregen (DIN 1986-100) erbracht. Anders als vom Stellungnahmegeber vermutet, ist nach erneuter Prüfung zu konstatieren, dass eine Entwässerung des Plangebietes mit den Maßnahmen des Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes gewährleistet ist. Die wasserrechtliche Zulassung der Niederschlagsentwässerungsmaßnahmen innerhalb des Wasserschutzgebietes wird im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark detailliert definiert und genehmigt. Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept formuliert die technischen Voraussetzungen sowie die Prüfung der Parameter zur technischen Funktionsfähigkeit einer Niederschlagswasserbewirtschaftung. Die technische Voraussetzung und Funktionsfähigkeit ist als Ergebnis des Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes gegeben. Im Zuge des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens wird zudem sichergestellt, dass alle zu diesem Zeitpunkt gültigen Vorschriften zur Entwässerung in der Wasserschutzzone (Vorreinigung des Regenwassers, Dimensionierung etc.) und Normen eingehalten werden. Dies ist Teil der Prüfung und Genehmigung der Unteren Wasserbehörde. Die Maßnahmen ergeben sich unmittelbar aus der dann vorgelegten Genehmigungsplanung, werden mit dieser final festgelegt und mit der Unteren Wasserbehörde nochmals abgestimmt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die fachlich zuständige Untere Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark eingebunden und damit eine Entwässerung mit Blick auf die Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet gewährleistet. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Vorentwurf und Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes eingebunden und stimmt der geplanten Entwässerung gemäß Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (01.04.2021) zu (siehe Abwägung zu Punkt 3.1.1). In der Zusammenschau ist der Bebauungsplan umsetzbar.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Ihre planerischen Festsetzungen sind unzureichend. So wird beispielsweise die auf S. 14 des Gutachtens für notwendig befundene Vorbehandlung des Regenwassers der Verkehrsflächen nicht festgesetzt.	35. BPlan fehlende TF: Vorbehandlung Regenwasser der Verkehrsflächen nicht festgesetzt	35. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (01.04.2021) wird für die vom Stellungnahmegeber benannte Vorbehandlung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen im Plangebiet als Voraussetzung der Funktionsfähigkeit des Niederschlagsbewirtschaftungskonzept lediglich die Herstellung der Stellplätze mit Sickerpflastersteinen mit Schadstofffilter mit DIBt-Zulassung sowie mit einem mittleren Abflussbeiwert von mindestens 0,25 vorgesehen. Dem wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes nachgekommen. Für die weiteren mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (01.04.2021) benannten Maßnahmen zur Vorbehandlung des Niederschlagswassers wird mit dem Gutachten erläutert, dass diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine dann vorgelegte Ausführungsplanung konkretisiert und deren Erforderlichkeit eruiert wird. Mit Blick auf die ausstehende Klärung der Erforderlichkeit und Konkretisierung durch eine Ausführungsplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan nicht geboten. Für diese Maßnahmen des Niederschlagsbewirtschaftungskonzept ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sicherzustellen, dass sie mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes realisierbar sind. Dies ist der Fall. Als weitere Maßnahme empfiehlt das Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (01.04.2021), dass auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser (hierzu zählen auch die Verkehrsanlagen auf dem Vorhabensgrundstück), in die Versickerungsmulden einzuleiten und dort durch die belebte Bodenzone der Mulden zu reinigen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 wird die Einleitung und Versickerung der Niederschlagswasser der versiegelten Flächen in den Mulden-Rigolenanlagen zwingend vorgeschrieben, so dass auch die Vorreinigung durch die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens und des Baugenehmigungsverfahrens wird zudem sichergestellt, dass alle zu diesem Zeitpunkt gültigen Vorschriften zur Niederschlagsentwässerung und Normen eingehalten werden. Dies ist Teil der Prüfung und Genehmigung der Unteren Wasserbehörde bzw. Baugenehmigungsbehörde. Die Maßnahmen ergeben sich unmittelbar aus der dann vorgelegten Genehmigungsplanung, werden mit dieser final festgelegt und mit der Unteren Wasserbehörde bzw. Baugenehmigungsbehörde nochmals abgestimmt.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des mit Beschluss Nr. 84-13/81 vom 6. Mai 1981 des Kreistages Potsdam festgelegten Wasserschutzgebiets. Das Bewirtschaftungskonzept geht darauf nicht ein und empfiehlt unter Verweis auf die DWA-Arbeitsblätter 138, 153 die Versickerung auch des auf den Verkehrsflächen (Parkplatz) anfallenden Niederschlagswassers. Hierbei wurde gänzlich außer Acht gelassen, dass im DWA-Arbeitsblatt 153 (dort Tab. A.1b) ausdrücklich eine „Einzelfallregelung“ für Plangebiete innerhalb einer Schutzzone eines Wasserschutzgebietes gefordert wird. Außerdem sind für die Entwässerung von Straßenverkehrsflächen in Wasserschutzgebieten die RiStWag zu berücksichtigen. Diese wurden seitens des Gutachters nicht zugrunde gelegt. Angesichts der hohen Verkehrsbelastung, die Schadstoffeinträge durch Abgase, Kraft- und Schmierstoffverluste und Reifenabrieb bedingt, und mit Blick auf die äußerst geringen Filterleistung des besonders sandigen Bodens wäre der geringe Abstand der Versickerungsrigole zum Grundwasserleiter auch außerhalb eines Wasserschutzgebietes völlig unzureichend.	36. Niederschlagsbewirtschaftungskonzept: Einzelfallregelung DWA-Arbeitsblatt 153 anzuwenden 37. Niederschlagsbewirtschaftungskonzept: RiStWag anzuwenden 38. Niederschlagsbewirtschaftungskonzept: Abstand Rigolen zum Grundwasserleiter zu gering	Die Niederschlagswassersituation auf den öffentlichen Verkehrsfläche ändert sich durch das Vorhaben dagegen nicht. Eine Festsetzung ist für diese Verkehrsflächen daher nicht erforderlich. 36. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes / Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem DWA-Arbeitsblatt 153 wird insbesondere die Grundstücksentwässerung und notwendigen Behandlungsmaßnahmen definiert. Die mit DWA-Arbeitsblatt 153 (dort Tab. A.1b) aufgeführte „Einzelfallregelung“ umfassen diejenigen Entwässerungsmaßnahmen, die in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde festzulegen sind. Diese Abstimmung ist formal im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und Beantragungsverfahrens für die wasserrechtliche Erlaubnis verankert. Auch unterliegen die mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept vorgesehenen Maßnahmen dem Baugenehmigungsverfahren und Beantragungsverfahren für die wasserrechtliche Erlaubnis, so dass die vorgeschriebene Abstimmung gemäß DWA-Arbeitsblatt 153 sichergestellt ist. Mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept sowie mit der Begründung zum BPlan-Entwurf wird bereits auf die Baugenehmigungs- und Beantragungspflicht hingewiesen. 37. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes / Bebauungsplanes erforderlich. Die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) kommt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zur Anwendung, weil das Verkehrsaufkommen im Plangebiet keine Entwässerungsmaßnahme außerhalb der Stufe 1 (Versickerung erlaubt) erreicht. Auch findet die RiStWag vorrangig für den Bereich von Fernverkehrsstraßen Anwendung. 38. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes / Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (01.04.2021) wird davon ausgegangen, dass die Mulden-Rigolenanlagen in einem Abstand von mindestens 3,0 m zum Grundwasserleiter gelegen sein werden. Bei einem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept handelt es sich dem Wesen nach um die Konzeptebene, nicht jedoch um die darauf folgende detaillierte Ausführungsplanung,

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Innerhalb des Wasserschutzgebietes verbietet sich die geplante Entwässerung durch Versickern erst recht. Nach Auskunft der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Potsdam-Mittelmark ist eine neue Wasserschutzgebietsverordnung als Nachfolgeregelung für den Beschluss Nr. 84-13/81 weitgehend fertiggestellt. Auch nach dem Entwurf liegt das Plangebiet (weiterhin) in der Schutzzone III A der neuen Verordnung. Hierauf hat Sie der Landkreis Potsdam in der Stellungnahme vom 6.8.2021 (Abwägungssynopse, S. 8) ausdrücklich hingewiesen. Nach § 3 Nr. 40 der Muster-WSG-VO, auf deren Regelungen der Landkreis ebenfalls hingewiesen hat, ist regelmäßig bereits in der Schutzzone III B, die dortigen Verbote gelten erst recht für die hier maßgebliche, strengere Schutzzone III A, das Versickern von Niederschlagswasserabflüssen verboten.	39. Niederschlagsbewirtschaftungskonzept: geplante Versickerung nach aktueller und künftiger Verordnung unzulässig	wie sie im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt wird. Mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept erfolgt insoweit auch keine verbindliche Festlegung der Höhenlage der Rigolen, da diese abhängig von der konkreten Gebäudeausbildung, der Lage der Fallrohre etc. abhängig ist. Mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept wurde im Vorgriff allerdings geprüft, ob der erforderliche Mindestabstand zum Grundwasserleiter von 1,0 m eingehalten werden kann. Da die Grundwasserisohypsen im Plangebiet ca. bei 5-6 m unterhalb der vorhandenen Geländehöhen verlaufen, gehen die Gutachter davon aus, dass ein ausreichender Abstand zum Grundwasserleiter und der erforderliche Mindestabstand von 1,0 m jederzeit eingehalten werden kann. Die für den vom Stellungnahmegeber vorgetragenen Belang zuständige Untere Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde in der Beteiligung zum Vorentwurf und zum Entwurf beteiligt. Danach bestehen seitens der UWB keine Bedenken zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und zum Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (siehe Stellungnahme 3.1). 39. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes / Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem Wasserhaushaltsgesetz gilt generell ein Versickerungsgebot für private Grundstücke. Im Land Brandenburg ist der Grundstückseigentümer verpflichtet das anfallende Niederschlagswasser seines Grundstückes zu beseitigen (BbgWG §66(2)), wobei das Niederschlagswasser zu versickern ist, wenn keine Grundwasser gefährdenden Gegebenheiten zu erwarten sind (BbgWG § 54 (4)). Dementsprechend sieht die aktuelle Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Werder von 1981 des Landkreises Potsdam-Mittelmark für ein Wasserschutzgebiet III kein grundsätzliches Verbot der Versickerung des Niederschlagswassers vor. Sie schreibt lediglich eine detaillierte Prüfung der Vorbehandlungsmaßnahmen vor. Diese Prüfung erfolgt im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubisantragsverfahrens. Für die mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (01.04.2021) vorgesehenen Maßnahmen werden die geltenden Anforderungen für die wasserrechtliche Erlaubnisfähigkeit der Versickerung in dem Wasserschutzgebiet III eingehalten. Die für den vom Stellungnahmegeber vorgetragenen Belang zuständige Untere Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde in der Beteiligung zum Vorentwurf und zum Entwurf beteiligt. Danach bestehen seitens der UWB keine Bedenken zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und zum Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (siehe Stellungnahme 3.1).

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Ausnahmen von dem Verbot sind auf Altlastenverdachtsflächen ausgeschlossen. Bei dem LIDL-Parkplatz handelt es sich jedoch um eine Altlastenverdachtsfläche, wie Sie auf S. 69 der Begründung ausdrücklich mitteilen. Eine Einleitung der anfallenden Niederschläge in den Schmutzwasserkanal ist mangels Kapazitäten nicht möglich. Nach alledem ist die Entwässerung des Plangebietes nicht sichergestellt. Ohne eine funktionierende und wasserrechtlich zulässige Niederschlagsentwässerung	40. Niederschlagsbewirtschaftungskonzept: Altlastenverdachtsfläche steht Ausnahmen entgegen 41. Niederschlagsbewirtschaftungskonzept: Einleitung Schmutzwassererkanalisation nicht möglich 42. BPlan: Funktionslos, weil Entwässerung nicht sichergestellt	Auch der vom Stellungnahmegeber benannte § 3 Nr. 40 der Muster-WSG-VO sieht kein grundsätzliches Verbot der Versickerung des Niederschlagswassers vor. Eine Versickerung ist etwa zulässig, wenn eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt wird oder eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt. Nach § 4 Muster-WSG-VO gilt dies auch für die Schutzzone III A. Damit ist auch für die künftige Schutzzone III A von einer Zulässigkeit in Verbindung mit der wasserrechtlichen Erlaubnis auszugehen, wie sie bereits für die Maßnahmen des Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes (01.04.2021) vorgesehen wird und die Zustimmung der Untere Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Potsdam-Mittelmark findet. Anders als vom Stellungnahmegeber vermutet, ist in der Zusammenschau davon auszugehen, dass die Maßnahmen des Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes (01.04.2021) nicht im Widerspruch zu den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung (Schutzzone III) oder der künftigen Wasserschutzgebietsverordnung (Schutzzone III A) stehen und daher als erlaubnis-/genehmigungsfähig einzustufen sind. 40. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes / Bebauungsplanes erforderlich. Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum vorliegenden Bebauungsplan erfolgte durch die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark eine Überprüfung der vorliegenden Bodengutachten. Im Ergebnis bestehen seitens der Unteren Bodenschutzbehörde keine Einwendungen zum B-Plan Nr. 075/20 "Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg" (Stellungnahme vom 11.04.2023). 41. Wird bereits gefolgt; keine Änderung des Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes / Bebauungsplanes erforderlich. Anders als vom Stellungnahmegeber vermutet, wird eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Schmutzwasserkanalisation mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept nicht vorgesehen bzw. auch nicht beschrieben. 42. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	kann die Planung nicht umgesetzt werden. Ein solcher B-Plan ist absehbar funktionslos und daher städtebaulich nicht erforderlich und unwirksam. <u>Erschließung nicht gesichert, Verkehrsuntersuchung unplausibel</u> Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist ungesichert. Die offengelegte Verkehrsuntersuchung vom 26.8.2021 weist methodische Fehler auf. Es ist davon auszugehen, dass der verkehrsinduzierte Verkehr maßgeblich unterschätzt wird. Die verkehrssichere Erschließung des Vorhabens an der vielbefahrenen Bundesstraße B1 ist damit nicht sichergestellt. Zunächst ist der seitens der Gutachter unplausibel gewählte Modal-Split zu rügen, durch den die Zahl der vorhabenbedingt zu erwartenden Kraftfahrzeugbewegungen unterschätzt wird. Die Gutachter gehen auf S. 7 von einem MIV-Anteil der Kunden von 54,4% aus und beziehen sich auf eine Quelle aus dem Jahr 2018. Demgegenüber weisen die Daten der Verkehrserhebung für den Verkehrsentwicklungsplans (Abschlussbericht, PST GmbH, BERNARD Gruppe ZT GmbH vom 15.12.2021), die die Stadt Werder selbst in Auftrag gegeben hat, einen erheblich höheren MIV-Anteil bei Fahrten mit dem Zweck „Einkaufen/Dienstleistung“ nach. Die Untersuchung ist als „Finaler Bericht vom Dezember 2021“ auf Ihrer Webseite unter https://www.werder-havel.de/wirtschaft-stadtentwicklung/aktuelle-projekte/3298-mobilit%C3%A4t-und-verkehr.html abzurufen. Dort wird auf S. 14 erörtert, dass der MIV-Anteil im Einkaufs- und Dienstleistungsverkehr über alle Wege rd. 61 % und nicht, wie von argus angenommen, lediglich 54,4 % beträgt. Tatsächlich ist an dem konkreten Standort, der sich unmittelbar an der vielbefahrenen Bundesstraße B1 befindet, mit einem nochmals höheren MIV-Anteil zu rechnen. Denn es handelt sich um einen Straßenabschnitt, an dem zwar einige Wohnhäuser stehen, der jedoch deutlich außerhalb des städtischen Bebauungszusammenhangs liegt und eine Umgehungsstraße darstellt. Die Lage lädt keinesfalls dazu ein, die Einkäufe mit dem Fahrrad oder zu Fuß zu bewerkstelligen. Es kommt hinzu, dass die meisten Kundinnen und Kunden	43. Verkehrstechnische Untersuchung: Modal Splitt: MIV höher als angegeben	Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, ist die Entwässerung sowohl der auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser als auch der auf den versiegelten Geländeoberflächen anfallenden Niederschlagswasser im Rahmen der mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (01.04.2021) vorgesehenen Maßnahmen gewährleistet, und die vom Stellungnahmegeber vermutete Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes nicht erkennbar. Weitere Ausführungen hierzu siehe Abwägung zu den vorstehenden Punkten 34 bis 41. 43. Wird gefolgt; Anpassung der Verkehrstechnischen Untersuchung. Mit der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Werder (Havel) (Dezember 2021) liegen mittlerweile aktuellere Daten mit konkretem Ortsbezug vor. Die Verkehrstechnische Untersuchung (Mai 2024) wird auf dieser Grundlage fortgeschrieben. Dabei werden die mit der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes ermittelten Ergebnisse zum Modal-Splitt (%-Anteil MIV-Verkehr) und zum Besetzungsgrad (Personen pro Fahrt) übernommen. Im Ergebnis resultiert hieraus eine Reduzierung der mit dem Planvorhaben verbundenen PKW-Fahrten von Beschäftigten und eine Erhöhung der mit dem Planvorhaben verbundenen PKW-Fahrten von Kunden. In der Summe der Beschäftigten- und Kundenverkehre zeigt sich eine Erhöhung für die mit dem Planvorhaben verbundenen PKW-Fahrten. Die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes nutzt in Anwendung der Haushaltsbefragung für die Gesamtstadt für den Kundenverkehr einen MIV-Anteil von 60 %. Die vorgenannte Haushaltsbefragung wurde für das gesamte Stadtgebiet einschließlich der Ortsteile vorgenommen. Die von der Stadt Werder veröffentlichten Ergebnisse der Haushaltsbefragung lassen erkennen, dass in den Ortsteilen gegenüber der Gesamtstadt ein höherer MIV-Anteil vorliegt. Folglich ist für die Kernstadt Werder (Havel) mit einem geringeren MIV-Anteil im Vergleich zur Gesamtstadt zugrunde zu legen. Die Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung übernimmt für den in städtischer Lage (Kernstadt Werder) gelegenen Verbrauchermarkt

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “ Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	insbesondere für die größeren Einkäufe, darauf zielt das Konzept des großflächigen Discounters offensichtlich ab, den Pkw nutzen. Die Annahme im argus-Gutachten, nahezu die Hälfte der Kundinnen und Kunden würde den gegenständlichen Markt an dieser stark befahrenen Straße nicht mit dem Pkw ansteuern, ist nicht nachvollziehbar. Demgemäß sind die aus dem Betrieb des Marktes zu erwartenden Verkehrsbewegungen deutlich höher anzusetzen. Dies hat zugleich Folgen für die Aussagekraft der Lärmuntersuchung (dazu sogleich). Die Erschließung ist mit Blick auf den Ausfahrtverkehr vom Plangelände nicht gesichert, die Anbindung ist nicht hinreichend leistungsfähig. Die Anbindung an die bevorrechtigte Bundesstraße soll als Vorfahrtknoten ausgestaltet werden, eine Lichtzeichensteuerung ist nicht vorgesehen. Selbst mit den fehlerhaft zu niedrig angesetzten Verkehrszahlen erweist sich die Anbindung des Plangebietes an die Berliner Straße im argus-Gutachten als nicht ausreichend leistungsfähig. So heißt es dort auf S. 15: <i>„Sowohl in der Früh- als auch in der Spätspitzenstunde weist der Linksabbieger aus dem Kugelweg in die Berliner Straße im Prognose-Planfall die Qualitätsstufe ‚E‘ auf.“</i> Die Qualitätsstufe ‚E‘ wird wie folgt qualifiziert: <i>„Es bilden sich Staus, die sich bei der vorhandenen Belastung nicht mehr abbauen. Die Wartezeiten nehmen sehr große und dabei stark streuende Werte an. Geringfügige Verschlechterungen der Einflussgrößen können zum</i>	44. Verkehrstechnische Untersuchung: Qualitätsstufe E für Knotenpunkt Kugelweg/B1 nicht leistungsfähig	dennoch die höheren Eingangsdaten des Verkehrsentwicklungsplanes für die Gesamtstadt. Zugleich bedeutet dies, dass mit der Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung keine Unterschätzung des MIV-Anteils zu erwarten ist und damit der erforderliche Worst-Case-Ansatz umfassend abgebildet wird. Eine über die Erkenntnisse der Haushaltsbefragung hinausgehende Erhöhung beider Werte ist für das Planvorhaben nicht angemessen. Der Standort übernimmt gemäß den Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Werder (Havel) 2023 die Funktion eines Nahversorgungsstandortes und dient damit vorrangig der wohnortnahen Versorgung. Der wohnortnahen Versorgungsfunktion entsprechend steuern die Kunden den Standort nicht vorrangig mit dem PKW, sondern zu Fuß und mit dem Rad an. Wie bereits dargelegt, wäre für die Kernstadt Werder (Havel) ein MIV-Anteil von deutlich weniger als 60% anzusetzen. Zusätzlich erfolgt ein Abgleich für die Nahversorgungslage anhand statistisch valide gesicherter Daten sowohl mit Blick auf die im Planvorhaben vorgesehenen Betriebstypen „Lebensmittel-Discounter“ und „Bäcker mit Außengastronomie“ (z.B. VerBau - Bosserhof 2018) als auch mit Blick auf die Gebietstypen der BauNVO (gemäß Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen: Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen). In der Zusammenschau all dessen wird nach gutachterlicher Einschätzung mit einem MIV-Anteil von 60% (statt deutlich niedriger) das erforderliche Worst-Case-Szenario umfassend abgebildet. 44. Wird gefolgt; Anpassung der Verkehrstechnischen Untersuchung. Mit der Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung (Ramboll, September 2023) werden für das Planvorhaben und folglich für die Prognose für die Berliner Straße und den Kugelweg höhere Kfz-Verkehrsstärken berücksichtigt. Dabei wird mit einem MIV-Anteil von 60% (statt deutlich niedriger) das erforderliche Worst-Case-Szenario umfassend abgebildet. Auch erfolgte eine Abstimmung der Eingangsdaten und eine Aktualisierung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke auf 12.000 Kfz (Prognose für das Land Brandenburg 2030, Stand April 2020) sowie eine Reduktion des gesamten Verkehrsaufkommens des Lebensmittelmarktes um den Bestandsverkehr des bereits bestehenden Lebensmittelmarktes. Im Ergebnis ist für den Knotenpunkt Berliner Straße / Kugelweg in der Frühspitzenstunde eine Qualitätsstufe B und in der Spätspitzenstunde eine Qualitätsstufe C zu erwarten. Der Knotenpunkt ist damit bei Realisierung des

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<i>Verkehrszusammenbruch (d.h. ständig zunehmende Staulänge) führen. Die Kapazität wird erreicht.“</i> Die Stufe „E“ bedeutet also, dass bereits prognostisch/rechnerisch die Kapazität erreicht ist und kleinste Abweichungen nach oben, wie sie immer anzunehmen und zu erwarten sind, eine Überlastung darstellen. Bei der obigen Leistungsfähigkeitsbewertung sind weder die realistischerweise höher anzusetzenden vorhabeninduzierten Pkw-Fahrten, noch die auf der B1 verkehrenden Radfahrerinnen und Radfahrer berücksichtigt, die gegenüber den vom Vorhabengelände ausfahrenden Pkw ebenfalls bevorrechtigt sind und auf die gewartet werden muss. Hier wird also in eine konkret prognostizierte, strukturelle Überlastungssituation an einer vielbefahrenen Bundesstraße hineingeplant und sehenden Auges ein erheblicher Rückstau auf dem Parkplatz, bzw. in dem als Einbahnstraße geführten Kugelweg provoziert. Dies stellt eine massive Verkehrsgefährdung dar, denn besonders durch lange Wartezeiten werden riskante Fahrmanöver derjenigen, die schon lange auf eine Lücke im Verkehrsfluss warten, provoziert. Dies birgt bei einer Bundesstraße, auf der im betreffenden Abschnitt die Höchstgeschwindigkeit 50 km/h beträgt, erhebliche Unfallgefahren. Erschwerend kommen die engen Verhältnisse auf dem Geh- und Radweg hinzu. Hier ist zu erwarten, dass dieser für Fußgänger und Radfahrerinnen vorgesehene (ohnehin schmale) Bereich der Berliner Straße fortwährend und vollständig durch vom Plangebiet ausfahrende Pkw versperrt werden, die sich zurückstauen und auf eine Gelegenheit warten, auf die Bundesstraße ausfahren zu können. Hierin liegt eine weitere, strukturelle Verkehrsgefährdung zulasten des Fuß- und Radverkehrs.	45 Verkehrstechnische Untersuchung: Versperrung Geh- und Radweg	Planvorhabens ebenfalls leistungsfähig. Die vom Stellungnahmegeber befürchteten „erheblichen Unfallgefahren“ sind danach nicht zu erwarten. Für den Knotenpunkt Berliner Straße/ Planvorhaben wird mit der Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung (Ramboll, Mai 2024) zugrunde gelegt, dass mit einem Abbiegeverbot bzw. Abbiegegebot lediglich eine Rechtsausfahrt in die Berliner Straße (stadteinwärts) zugelassen und eine Linksausfahrt (stadtauswärts) ausgeschlossen wird. Für diesen Knotenpunkt ergibt sich für die Spitzenstunden eine Qualitätsstufe A. Der Knotenpunkt ist damit bei Realisierung des Planvorhabens ebenfalls leistungsfähig. Dabei werden Verzögerungen aufgrund des auf der B1 verkehrenden Radfahrverkehrs berücksichtigt. Die Umsetzung der Maßnahmen wird über den städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt sichergestellt. Eine Festsetzung durch den Bebauungsplan ist nicht möglich. Auch wurde die Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung (Ramboll, Mai 2024) in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Werder (Havel) erarbeitet. 45. Wird gefolgt; Anpassung der Verkehrstechnischen Untersuchung. Nach der Straßenverkehrsordnung sind vom Kfz-Verkehr bei seiner Ausfahrt grundsätzlich Fuß- und Radverkehrsanlagen freizuhalten. Ein rechtswidriges Verhalten ist dagegen kein Element des gutachterlich abzubildenden Worst-Case-Falles. Mit der Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung (Ramboll, Mai 2024) wird mittlerweile eine veränderte Regelung für den Knotenpunkt Berliner Straße / Zufahrt Plangebiet (Linksabbiegeverbot) vorgesehen. Hieraus resultieren nachgewiesenermaßen geregelte, sichere und leistungsfähige Verkehrsverhältnisse für den Kfz-, Fuß- und Radverkehr. Die vom Stellungnahmegeber befürchtete Gefährdung des Fuß- und Radverkehrs ist daher nicht zu erwarten. Die Umsetzung der Maßnahmen wird über den städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt sichergestellt. Eine Festsetzung durch den Bebauungsplan ist nicht möglich. Auch handelt es sich um einen Bestandsstandort. Für beide Knotenpunkte ist der Stadt Werder (Havel) aus der Verkehrsbewegung der Vergangenheit heraus kein erhöhtes Gefährdungsrisiko bekannt.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Das Vorhaben ist offensichtlich zu groß dimensioniert, um allein durch eine vielbefahrene Bundesstraße über eine vorfahrtgeregelte Anbindung erschlossen zu werden. Dies zeigen bereits die Leistungsfähigkeitsprognosen im argus-Gutachten, obwohl diese fehlerhaft zu niedrig angesetzten Kfz-Fahrten zugrunde legen. Die Ausgestaltung des Kugelwegs als Einbahnstraße, der nach wenigen Metern ebenfalls auf die Bundesstraße trifft, verhindert jede Entlastungswirkung. Ein Vorhaben, das einen solchen An- und Abfahrtverkehr erzeugt, kann nur über eine lichtsignalgesteuerte Anbindung an eine Bundesstraße angeschlossen werden. <u>Schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmimmissionen) zu befürchten</u> Das Lärmgutachten ist fehlerhaft und unvollständig. Zentrale Annahmen der Lärmgutachter sind planerisch nicht abgesichert. Somit ist nicht sichergestellt, dass die Planung keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufen wird. So sind die seitens des Lärmgutachtens zugrunde gelegten Öffnungszeiten des Marktes (werktags 7 Uhr bis 21 Uhr) und des Cafés einschließlich der dort vorgesehenen Außengastronomie (täglich 7 Uhr bis 20 Uhr) planerisch nicht abgesichert. Auch der Ausschluss nächtlichen Lieferverkehrs, der, wenn er stattfindet, laut Lärmgutachten zu Richtwertüberschreitungen führen würde (vgl. dort S. 9), ist planerisch nicht gesichert.	46. Verkehrstechnische Untersuchung: Lichtsignalgesteuerte Anbindung erforderlich 47. BPlan TF fehlend: Öffnungszeiten nicht festgesetzt 48. BPlan TF fehlend: Ausschluss nächtlicher Lieferverkehr nicht festgesetzt	46. Wird gefolgt; Anpassung der Verkehrstechnischen Untersuchung. Mit der Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung (Ramboll, Mai 2024) werden für die Frequenz des Planvorhabens und der Prognosen für die Berliner Straße höhere Eingangswerte berücksichtigt. Im Ergebnis ist für den Knotenpunkt Berliner Straße / Kugelweg in der Frühschulstunde eine Qualitätsstufe B und in der Spätschulstunde eine Qualitätsstufe C zu erwarten. Für den Knotenpunkt Berliner Straße / Planvorhaben ist in der Frühschulstunde und in der Spätschulstunde eine Qualitätsstufe A zu erwarten. Beide Knotenpunkte weisen damit auch bei Realisierung des Planvorhabens durchgängig einen stabilen Verkehrsablauf auf und sind weiterhin leistungsfähig. Die vom Stellungnahmegeber angeregte Lichtsignalanlage ist nachgewiesenermaßen nicht erforderlich. Weitere Ausführungen hierzu können der Abwägung zu Punkt 44 entnommen werden. 47. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die mit der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, 27.01.2022) zugrunde gelegten Öffnungszeiten von Lebensmittelmarkt und Bäcker sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrages und werden mit ihm verbindlich abgesichert. Der Vorhabenträger verpflichtet sich darin, diese Öffnungszeiten einzuhalten. Mit dem städtebaulichen Vertrag ist zudem die darüber hinausgehende restriktivere Empfehlung der Schalltechnischen Untersuchung verankert, Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz und Nutzung des Parkplatzes von 22:00 bis 06:00 Uhr und Anlieferungen (inkl. LKW, DHL-Packstation, Backwaren) zwischen 22:00 und 06:00 Uhr auszuschließen. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf mit Kapitel 24 „Städtebaulicher Vertrag“ sowie im Kapitel 17 „Auswirkungen auf den Immissionschutz / Schallschutz“ bereits dargelegt. Auch bietet der Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB nicht die hierfür erforderliche rechtliche Grundlage. 48. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der mit der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, 27.01.2022) empfohlene Ausschluss von Anlieferungen (inkl. LKW, DHL-Packstation, Backwaren) zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ist Gegenstand des städtebaulichen

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Die auf S. 17 des Gutachtens ausdrücklich als Schallschutzmaßnahme vorausgesetzte Ausweisung der Parkplätze im östlichen Bereich des Parkplatzes als Mitarbeiterparkplätze ist planerisch nicht gesichert. Auf S. 19 setzt das Lärmgutachten voraus, dass die einzuhausende Laderampe während der Be- und Entladung der Waren mit einem Tor verschlossen wird. Auch dies ist nicht planerisch abgesichert. Die auf S. 12 unterstellte Lärmdämpfung der Wärmepumpen und Moporverdampfer während der Nachtzeit ist planerisch nicht gesichert. Die gutachterliche Forderung wird ausdrücklich nur als „Hinweis“ in der Planurkunde behandelt.	49. BPlan TF fehlend: Mitarbeiterstellplätze nicht festgesetzt 50. BPlan TF fehlend: Schließung Laderampe während Be-/Entladung nicht festgesetzt 51. BPlan TF fehlend: Lärmdämpfung der Wärmepumpen und Moporverdampfer nicht festgesetzt	Vertrages und wird mit ihm verbindlich abgesichert. Der Vorhabenträger verpflichte sich darin, diese Ausschlusszeiten einzuhalten. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf mit Kapitel 24 „Städtebaulicher Vertrag“ sowie im Kapitel 17 „Auswirkungen auf den Immissionschutz / Schallschutz“ bereits dargelegt. Auch bietet der Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB nicht die hierfür erforderliche rechtliche Grundlage. 49. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die mit der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, 27.01.2022) als Schallschutzmaßnahme zugrunde gelegte Ausweisung der Mitarbeiterstellplätze (10 Stellplätze) am Kugelweg nordöstlich der Zu-/Abfahrt Kugelweg ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages und wird mit ihm verbindlich abgesichert. Der Vorhabenträger verpflichte sich darin, die Parkplatzausweisung auf dem Grundstück gemäß Vorgabe der Schalltechnischen Untersuchung (vgl. Lärmkontor, Juni 2024, Anlage 4a) umzusetzen. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf mit Kapitel 24 „Städtebaulicher Vertrag“ sowie im Kapitel 17 „Auswirkungen auf den Immissionschutz / Schallschutz“ bereits dargelegt. Auch bietet der Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB nicht die hierfür erforderliche rechtliche Grundlage. 50. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Das mit der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, 27.01.2022) zugrunde gelegte vollständig geschlossen zu haltende Tor der volleingehausten Anlieferungszone während der Be- und Entladevorgänge ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages und wird mit ihm verbindlich abgesichert. Der Vorhabenträger verpflichte sich darin, diese Maßnahme einzuhalten. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf mit Kapitel 24 „Städtebaulicher Vertrag“ sowie im Kapitel 17 „Auswirkungen auf den Immissionschutz / Schallschutz“ bereits dargelegt. Auch bietet der Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB nicht die hierfür erforderliche rechtliche Grundlage. 51. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die mit der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, 27.01.2022) erforderliche Dämpfung der Wärmepumpen und Moporverdampfer in der Nachtzeit (22:00-06:00 Uhr) auf einen maximalen Schallleistungspegel von 72 dB(A) lässt

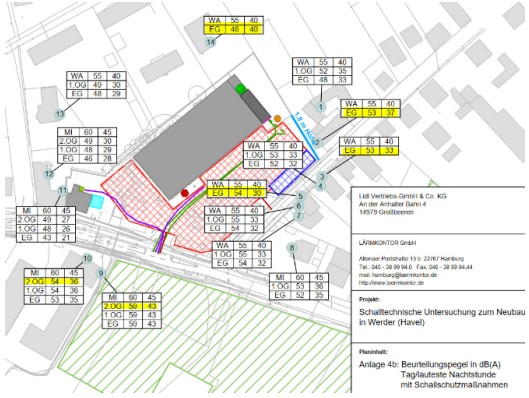
1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Ihre praktische Umsetzbarkeit ist überdies auch nicht plausibel, denn je nach Außentemperatur werden diese Anlagen auch nachts mit Volllastbetrieb laufen müssen, um die notwendigen Temperaturen sicherzustellen. Es fehlt eine Gesamtbetrachtung durch Summation der unterschiedlichen Lärmquellen (Verkehrs- und Gewerbelärm). Dies ist nach der obergerichtlichen Rechtsprechung notwendig, wenn zu erwarten ist, dass Gesamtlärmpegel im gesundheitsgefährdenden Bereich (>70dB(A) tags oder > 60dB(A) nachts) erreicht oder überschritten werden. Diese Gesamtlärmpegel sind jedenfalls in der Zusammenschau mit den entlang der B1 auftretenden Lärmbelastungen zu erwarten. Der nachfolgende Kartenausschnitt stammt aus der Lärmkartierung des	52. Schalltechnische Untersuchung: Empfohlene Lärmdämpfung der Wärmepumpen nicht praktikabel 53. Schalltechnische Untersuchung: Summarische Gesamtbetrachtung von Verkehrs- und Gewerbelärm ist vorzunehmen	sich auf Grundlage des BauGB-Festsetzungskataloges weder mit dem Bebauungsplan noch mit städtebaulichem Vertrag umsetzen und ist daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu sichern. Hierfür erfolgt vorsorglich ein entsprechender Hinweis ohne Normencharakter auf der Planurkunde. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf mit Kapitel 15.2 „Hinweise ohne Normencharakter - Lärmdämpfung für Wärmepumpen und Moporverdampfer“ sowie im Kapitel 17 „Auswirkungen auf den Immissionsschutz / Schallschutz“ bereits dargelegt. 52. Wird nicht gefolgt; keine Änderung der Schalltechnischen Untersuchung / des Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, 27.01.2022) wird bereits dargelegt, dass die nach den Datenblättern der Hersteller maximal möglichen Schallleistungspegel zugrunde gelegt werden. Die Schallleistungspegel gelten dabei für einen Volllastbetrieb der Anlagen. Im Nachtzeitraum wurde der Schalleleistungspegel limitiert angenommen. Hier sollten die Anlagen einen Schallleistungspegel von 72 dB(A) nicht überschreiten, um an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen die geltenden Immissionsrichtwerte einzuhalten. Die Umsetzung ist vom Betreiber sicherzustellen. Die Umsetzung kann entweder durch die Wahl der Anlagen mit einem maximalen Schallleistungspegel von 72 dB(A) nachts, einem abgesenkten Nachtbetrieb oder durch Schalldämmhauben oder ähnlichen Maßnahmen erfolgen. Diese Schallschutzmaßnahme wurde mit dem Vorhabenträger abgestimmt und ist aus dessen Sicht realisierbar. Die Maßnahme ist zudem aufgenommen im Plandokument als Hinweis ohne Normencharakter. In der Folge ist die vom Stellungnahmegeber avisierte Praktikabilität gegeben. Das für den vom Stellungnahmegeber vorgetragenen Belang zuständige Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2 hat mit Stellungnahme vom 21.02.2023 die Schalltechnische Untersuchung geprüft und diese für fachlich korrekt und nachvollziehbar attestiert (siehe Stellungnahme 5.2.3). Danach bestehen seitens der zuständigen Fachbehörde keine Bedenken zur Schalltechnische Untersuchung. 53. Wird teilweise gefolgt; Anpassung der Schalltechnischen Untersuchung. Mit Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, Juni 2024) werden höhere Eingangswerte aus der Verkehrstechnischen Untersuchung berücksichtigt. In diesem Zuge wurde erneut geprüft, ob eine summarische Betrachtung von Verkehrs- und Gewerbelärm nach den rechtlichen Vorgaben weiterhin entbehrlich ist. Eine solche Betrachtung wäre gemäß aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) erforderlich,

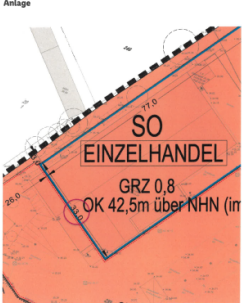
1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Umweltbundesamtes und zeigt die entlang der B1 prognostizierten Lärmpegel. Die rote Einfärbung bedeutet danach Lärmpegel L_{DEN} ab 65 bis 69 dB(A) allein durch den Verkehrslärm. Der Gewerbelärm kommt hier noch hinzu. Hinweis zu „nachfolgende Kartenausschnitt“: Siehe nachfolgend unter Punkt 55. Angesichts dieser absehbar gesundheitsgefährdenden Lärmbelastung ist auch die Zulassung eines ungeschützten Außengastronomiebereichs neben dem „Bäckerei-pavillon“ zu beanstanden. Das Lärmgutachten lässt zudem zahlreiche relevante Immissionspunkte in der näheren Umgebung systematisch unberücksichtigt (IP2, 3, 5, 9, 10, 14). Es handelt sich dabei jeweils um die höheren und damit am exponiertesten gelegenen Stockwerke. Der nachfolgende Kartenausschnitt aus dem Anhang des	54. Schalltechnische Untersuchung: Bäcker Außengastronomie prüfen 55. Schalltechnische Untersuchung: Obergeschoss nicht ausreichend berücksichtigt	wenn eine Summierung der verschiedenen Lärmquellen zur Überschreitung der Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts führt. Dies ist nicht der Fall. Die Beurteilungspegel aus Gewerbelärm (geplante Gewerbenutzung +Gewerbliche Vorbelastung) an den straßenzugewandten Fassaden liegen im Tageszeitraum bei maximal 55 dB(A) zum Kugelweg hin und bei maximal 59 dB(A) tags zur Berliner Straße hin. Die Gesamtlärmpegel (Gewerbe +Straßenverkehr) liegen im Tageszeitraum somit bei maximal 60 dB(A) am Kugelweg und 66 dB(A) an der Berliner Straße und liegen damit deutlich unter dem Schwellenwert von 70 dB(A). Im Nachtzeitraum liegen Verkehrslärmpegel sogar unter 60 dB(A) an. Im Ergebnis ist, anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, mit keiner relevanten Erhöhung des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm zu rechnen. Eine Gesamtlärmbetrachtung ist somit nicht erforderlich, da keine relevanten Zunahmen zu erwarten sind. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Lebensmittelmarkt bereits im Bestand besteht. Die vorstehenden Ausführungen werden in der Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung ergänzt – soweit erforderlich. 54. Wird gefolgt; keine Änderung der Schalltechnischen Untersuchung / des Bebauungsplanes erforderlich. Mit Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, Juni 2024) werden höhere Eingangswerte aus der Verkehrstechnischen Untersuchung berücksichtigt. In diesem Zuge wurde ebenfalls geprüft, ob Schallschutzmaßnahmen für die Außengastronomie des Bäckerpavillons erforderlich werden. Im Großteil der Außengastronomie wird ein Beurteilungspegel zwischen 60 und 64 dB(A) am Tag ermittelt. Der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag wird somit zwar überschritten, jedoch wird der Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiet von 64 dB(A) als Obergrenzen im Abwägungsspielraum sowie die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag eingehalten. Damit besteht, anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, kein Erfordernis für Schallschutzmaßnahmen. Die vorstehenden Ausführungen werden in der Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung ergänzt – soweit erforderlich. 55. Wird nicht gefolgt; keine Änderung der Schalltechnischen Untersuchung / des Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Schalltechnischen Untersuchung werden richtlinienkonform die Immissionsorte vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen berücksichtigt. Die Immissionsorte wurden während einer Ortsbegehung ermittelt.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Lärmgutachtens wurde an jenen Immissionspunkten gelb markiert, an denen ein weiteres (erstes oder drittes) Geschoss hätte berücksichtigt werden müssen.  Es steht zu erwarten, dass die bereits jetzt nahezu ausgeschöpften Richtwerte an den betreffenden Immissionspunkten bei Berücksichtigung der höher und damit exponierter gelegenen Stockwerke überschritten werden. Auch die fehlerhaft zu niedrig prognostizierten Pkw-Bewegungen (vgl. oben), führen zur Fehlerhaftigkeit der Lärmuntersuchung, deren Eingangsdaten damit bereits falsch sind. Das Lärmgutachten nimmt auf S. 7 ausdrücklich auf die Daten des argus-Verkehrsmodells Bezug: <i>„Für den Lidl-Markt gibt das Verkehrsgutachten der LK ARGUS GmbH 1.100 Pkw-Fahrten für Beschäftigte und Kunden an. In diesen Fahrten sind ebenfalls die Abholfahrten der Kunden der DHL-Packstation sowie Fahrten zum Bäcker enthalten.“</i> Wie oben bereits erläutert wurde, ist wegen des höheren MIV-Anteils an den Kundenverkehren mit mehr Pkw-Fahrten auf dem Parkplatz zu rechnen. Dies bedeutet unmittelbar mehr Lärmerzeugung auf dem Parkplatz. Zusätzlich ist auch die Behauptung falsch, dass argus die Abholfahrten der DHL-Kunden berücksichtigt hätte. Diese werden in der gesamten argus-Untersuchung überhaupt nicht erwähnt.	56. Schalltechnische Untersuchung: MIV-Anteil zu gering berücksichtigt 57. Schalltechnische Untersuchung: Abholfahrten DHL-Packstation nicht berücksichtigt	Die vom Stellungnahmegeber vermerkten Immissionspunkte sind dagegen, anders als vom Stellungnahmegeber vermutet, nicht zu berücksichtigen, da an diesen Punkten keine schutzbedürftige Nutzung vorliegt, bzw. das Geschoss nicht existiert: ▪ Immissionspunkt 2, 3 und 5: Im 1. OG befindet sich kein Fenster zu einem schutzbedürftigen Raum ▪ Immissionspunkt 9 und 10: Das Gebäude ist drei-geschossig, somit existiert kein 4. OG und befindet sich im 4. OG keine schutzbedürftige Nutzung. ▪ Immissionspunkt 14: Das Gebäude hat nur ein Erdgeschoss, somit existiert kein 1. OG und liegt keine schutzbedürftige Nutzung im 1. OG vor. Eine Änderung der Schalltechnischen Untersuchung ist nicht erforderlich. 56. Wird gefolgt; Anpassung der Schalltechnischen Untersuchung. Mit der Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung (Ramboll Mai 2024) werden höhere Eingangswerte berücksichtigt, die wiederum in die Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor Juni 2024) eingehen. Die vom Stellungnahmegeber angeregte Abstimmung von Verkehrstechnischer Untersuchung und Schalltechnischer Untersuchung ist erfolgt. 57. Wird nicht gefolgt; keine Änderung der Schalltechnischen Untersuchung / des Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, 27.01.2022) wird dargelegt, dass die vom Stellungnahmegeber benannten Abholfahrten der Kunden der DHL-Packstation in den Pkw-Bewegungen auf dem Parkplatz berücksichtigt werden (Seite 10). Mit der Verkehrstechnischen Untersuchung (LK Argus) sowie mit der Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung (Ramboll, Mai 2024) werden die Belieferungs- und Kundenabholfahrten der DHL-Packstation

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Insgesamt leidet die gegenständliche Planung an erheblichen Mängeln. Sie wird absehbar dauerhaft nicht umsetzbar sein und bei einer Überprüfung durch das Normenkontrollgericht für unwirksam erklärt werden. Es wird daher nahegelegt, von der gegenständlichen Planung Abstand zu nehmen.	58. BPlan & FPlan-Änderung: Funktionslos & Empfehlung, Abstand von Planung zu nehmen	berücksichtigt. Mit der Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung (Ramboll, Mai 2024) wird dies klarstellend benannt. Diese Belieferungs- und Kundenabholfahrten der DHL-Packstation werden auch in der Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, Juni 2024) zugrunde gelegt. 58. Wird nicht gefolgt; an dem Bebauungsplanverfahren wird weiter festgehalten. Nach erneuter Prüfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der ihnen zugrunde liegenden Gutachten ergeben sich aus den Hinweisen des Stellungnahmegebers keine Änderungen in den bislang angestrebten städtebaulichen Zielstellungen oder ein Erfordernis die Planung zu ändern. Auch ist die vom Stellungnahmegeber befürchtete Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes nach erneuter Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Hinweise nicht zu erkennen. An dem Bebauungsplanverfahren wird weiter festgehalten.
35.	Vorhabenträger vom 03.03.2023 In der derzeit zusammen mit dem BPlan ausgelegten Gebäudeplanung wird das Vordach zur Überdachung des Eingangs-/Ausgangsbereiches und der Fahrradstellplätze ca. 4,1 m über die festgesetzte Baugrenze vortreten (siehe Anlage). Wir bitten um Prüfung, ob hierfür eine textliche Festsetzung für das Vordach-Vortreten gegenüber der festgesetzten Baugrenze erforderlich wird. 	1. Baugrenze: Vortreten Vordach berücksichtigen.	1. Wird gefolgt; Anpassung des Planbildes / der textlichen Festsetzungen / der Begründung des Bebauungsplanes. Mit dem Vorhabenträger erfolgte eine Abstimmung zum vorgetragenen Hinweis. Der Hinweis bezieht sich auf das Planungskonzept wie mit dem Bebauungsplan-Entwurf bereits ausgelegt. Eine nachträgliche Änderung erfolgte nicht. Zielstellung ist eine vereinfachte Umsetzbarkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Mit dem zur Beteiligung ausgelegten Planungskonzept (Grafen & Kisser) wird im südöstlichen Abschnitt der östlichen Gebäudefront ein Vordach vorgesehen, dass den Eingangs-/Ausgangsbereich sowie die Abstellplätze für Fahrräder überdachen soll. Es wird in einer für Lebensmittelmärkte üblichen Ausprägung (ca. 5,0 m Tiefe und ca. 21,5 m Breite) vorgesehen. Nach dem Planungskonzept (Grafen & Kisser) rückt das Vordach maximal 4,1 Meter über die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze hinaus. Die im Plandokument des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzte Baugrenze wird entsprechend angepasst und beinhaltet nunmehr auch das Vordach.