

Gemeinde Oberkrämer

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Änderungsbebauungsplanes Nr. 37.1/2025 „Verbrauchermarkt Schwante“ OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer vom Mai 2025 gemäß §4 Abs. 1 BauGB - Abwägende Berücksichtigung der frühzeitigen Hinweise im Entwurf der Bauleitplanung -

Bearbeitungsstand 20.02.2026

Inhaltsverzeichnis:

1. Darlegung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - 2.1 Liste der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die mit Anschreiben vom 23.10.2025 zum Vorentwurf des Änderungsbebauungsplanes Nr. 37.1/2025 „Verbrauchermarkt Schwante“ OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer vom Mai 2025 gemäß §4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt wurden, grundsätzlicher Inhalt der Stellungnahmen
 - 2.2 Abwägung der Anregungen bzw. Hinweise aus den frühzeitigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 - 3.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
 - 3.2 Abwägung der Anregungen bzw. Hinweise aus den frühzeitigen Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung

1. Darlegung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 09.10.2025 die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 37.1/2025 „Verbrauchermarkt Schwante“ im OT Schwante sowie die Billigung des Vorentwurfes und die damit verbundene Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gem. § 3 (1) BauGB zum Vorentwurfes des Änderungsbebauungsplanes Nr. 37.1/2025 „Verbrauchermarkt Schwante“ erfolgte durch Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet.

Die Planunterlagen sowie der Inhalt dieser Bekanntmachung wurden während der Auslegungsfrist vom 27.10.2025 bis einschließlich 26.11.2025 unter <https://www.oberkraemer.de/politik-verwaltung/aktuelle-bekanntmachungen/> bzw. <https://www.oberkraemer.de/wirtschaft-gewerbe/stadtplanung/aktuelle-offenlegung/> sowie über das Planungsportal DiPlanung unter <https://bb.beteiligung.diplanung.de/> zugänglich gemacht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgte die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 27.10.2025 bis einschließlich 26.11.2025 während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Oberkrämer - Bürgersaal- OT Eichstädt, Perwenitzer Weg 2, 16727 Oberkrämer.

Während der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen zu dem ausgelegten Vorentwurf abgegeben werden.

Folgende Planunterlagen lagen öffentlich aus:

- **Erläuterung zum Aufstellungsbeschluss und Vorentwurf des Änderungsbebauungsplans Nr. 37.1/2025 „Verbrauchermarkt Schwante“ OT Schwante**
- **Vorentwurf des Änderungsbebauungsplans Nr. 37.1/2025 „Verbrauchermarkt Schwante“ OT Schwante, geplante Festsetzungen (Mai 2025)**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgte auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) und Brandenburgischem Datenschutzgesetz (BbgDSG). Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der „Information über die Datenverarbeitung im Bereich des Bebauungsplanverfahrens“, die mit auslag.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger** öffentlicher Belange erfolgte gemäß §4(1) BauGB mit Anschreiben vom 23.10.2025. Es erfolgte die Unterrichtung entsprechend §4(1) Satz 1, Halbsatz 1 mit der Bitte um Prüfung, inwieweit die betreffenden Belange berührt sind. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.

Frist für die Abgabe der Stellungnahmen war der 26.11.2025.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.1 Liste der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die mit Anschreiben vom 23.10.2025 zum Vorentwurf des Änderungsbebauungsplanes Nr. 37.1/2025 "Verbrauchermarkt Schwante" OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer vom Mai 2025 gemäß §4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt wurden, grundsätzlicher Inhalt der Stellungnahmen

Nr.	Träger öffentlicher Belange		Postanschrift			Beteiligung		Stellungnahme vom ... enthält			Keine Stellung- nahme
			Straße /Postfach	PLZ	Ort	per Post	per eMail oder Portal	Zustimmung / Belange nicht berührt	Anregungen/ Hinweise zum Vorentwurf, die im Entwurf ab- wägend berück- sichtigt werden	Zustimmung / allgemeine Hinweise zur Begründung	
1.	Berliner Erdgasspeicher GmbH & Co. KG		Glockenturmstraße 18	14053	Berlin		info@berliner-erdgasspeicher.de	eMail vom 24.10.2025			
2.	Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und –verwertung mbH (BBG)	Sekretariat Verkaufsmanagement	Am Baruther Tor 12 Haus 134/1	15806	Zossen		kontakt@bbg-immo.de				x
3.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum	Abteilung Bodendenkmalpflege, Gebietsbodendenkmalpflege	Wünsdorfer Platz 4-5	15806	Zossen		poststelle@BLDAM.Brandenburg.de		28.10.2025		
4.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum	Abteilung Bau- und Kunstdenkmale	Wünsdorfer Platz 4-5	15806	Zossen		poststelle@BLDAM.Brandenburg.de Sarah.wiesner@bldam.brandenburg.de				x
5.	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen (BLB)	Liegenschaftsmanagement Servicebereich West	Fehrbelliner Straße 4f	16816	Neuruppin		poststelle@blb.brandenburg.de	30.10.2025			x
6.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)		Postfach 2963	53019	Bonn		BAIUDBwToeB@bundeswehr.org	06.11.2025			
7.	Bundesaufsicht für Flugsicherung (BAF)		Robert-Bosch-Straße 28	63225	Langen		anlschutz@baf.bund.de	eMail vom 26.11.2025			
8.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien	Region Ost	Caroline-Michaelis-Str. 5-11	10115	Berlin		DB.DBImm.Baurecht-Ost@deutschebahn.com		24.11.2025		
9.	Eisenbahnbundesamt, Landeseisenbahnaufsicht (LEA)	MIL, Ref 43 +LEA					robstC@EBA.Bund.de				x
10.	Eisenbahn- Bundesamt Außenstelle Berlin		Postfach 410564	12115	Berlin		sb1-blm@eba.bund.de				x
11.	Deutsche Telekom Technik GmbH			01059	Dresden		Ines.Lawrenz@telekom.de		29.10.2025		
12.	E.DIS AG, Regionalbereich West E.DIS Netz GmbH	Betrieb Verteilnetze Fläming-Mittelmark	Finkenburger Straße 51-53	14612	Falkensee		Klaus-dieter.koppe@edis.de		23.10.2025		
13.	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG	EMB Energie Mark Brandenburg GmbH u. a.	Postfach 900142	14437	Potsdam		https://www.infrest.de		28.10.2025		

Nr.	Träger öffentlicher Belange		Postanschrift			Beteiligung		Stellungnahme vom ... enthält			Keine Stellung- nahme
			Straße /Postfach	PLZ	Ort	per Post	per eMail oder Portal	Zustimmung / Belange nicht berührt	Anregungen/ Hinweise zum Vorentwurf, die im Entwurf ab- wägend berück- sichtigt werden	Zustimmung / allgemeine Hinweise zur Begründung	
14.	GasLINE Telekommunikations- netzgesellschaft Deutscher Gas- versorgungsunternehmen mbH & Co. KG		Paesmühlenweg 10	47638	Straelen		<a href="https://portal.bil-leitungs-
auskunft.de">https://portal.bil-leitungs- auskunft.de	23.10.2025			
15.	GDMcom GmbH	Gesellschaft für Doku- mentation und Tele- kommunikation	Maximilianallee 4	04129	Leipzig		<a href="mailto:leitungsauskunft@gdm-
com.de">leitungsauskunft@gdm- com.de	29.10.2025			
16.	Gemeinde Leegebruch	Gemeindeverwaltung	Birkenallee 1	16767	Lee- gebruch		n.kabuss@leegebruch.de				x
17.	Gemeinde Schönwalde-Glien	Gemeindeverwaltung, Bauamt	Berliner Allee 7	14621	Schön- walde- Glien		<a href="mailto:hauptamt@schoenwalde-
glien.de">hauptamt@schoenwalde- glien.de				x
18.	Handwerkskammer Potsdam		Charlottenstraße 34 - 36	14467	Potsdam		info@hwk-potsdam.de				x
19.	Industrie- und Handelskammer (IHK)	Potsdam	Breite Straße 2a -c	14467	Potsdam		info@ihk-potsdam.de		04.12.2025 (mit Fristverlän- gerung)		
20.	Jagdgenossenschaft Vehlefanz, Neu Vehlefanz und Schwante	Thomas Richter	Perwenitzer Chaussee 2	16727	Ober- krämer		t.r-lsv@gmx.de				x
21.	Kreisbauernverband Oberhavel	Geschäftsstelle der Bauernverbände Ober- havel/ Barnim e. V.	Lindenstr. 44 a	16559	Lieben- walde		kbv.ohv@t-online.de				x
22.	Landesbauernverband Branden- burg e.V.		Dorfstraße 1	14513	Teltow / Ruhlsdorf		info@lbv-brandenburg.de				x
23.	Kreishandwerkerschaft Oberhavel		Havelstraße 19	16515	Oranien- burg		<a href="mailto:info@kreishandwerker-
schaft-oberhavel.de">info@kreishandwerker- schaft-oberhavel.de		19.11.2025		
24.	Landesamt für Bauen und Ver- kehr		Lindenallee 51	15366	Hoppe- garten		<a href="mailto:LBV-TOEB@LBV.Bran-
denburg.de">LBV-TOEB@LBV.Bran- denburg.de <a href="mailto:poststelle@lbv.branden-
burg.de">poststelle@lbv.branden- burg.de			14.11.2025	
25.	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg		PF 100933	03009	Cottbus		<a href="mailto:lbgr@lbgr.branden-
burg.de">lbgr@lbgr.branden- burg.de			07.11.2025	
26.	Landesamt für Ländliche Entwick- lung, Landwirtschaft und Flurneu- ordnung	Landentwicklung und Flurneuordnung	Fehrbelliner Straße 4e	16816	Neurup- pin		<a href="mailto:toeb.bodenord-
nung@lelf.branden-
burg.de">toeb.bodenord- nung@lelf.branden- burg.de				x
27.	Landesamt für Ländliche Entwick- lung, Landwirtschaft und Flurneu- ordnung	Ref. B2 - Ländliche Ent- wicklung	Grabowstraße 33	17291	Prenzlau		<a href="mailto:toeb.bodenord-
nung@lelf.branden-
burg.de">toeb.bodenord- nung@lelf.branden- burg.de		04.11.2025		
28.	Landesamt für Landentwicklung und Flurneuordnung Brandenburg (vlf)	NL Angermünde	Berliner Straße 8	16278	Anger- münde		<a href="mailto:matthias.bent-
hin@lelf.brandenburg.de">matthias.bent- hin@lelf.brandenburg.de				x

Nr.	Träger öffentlicher Belange		Postanschrift			Beteiligung		Stellungnahme vom ... enthält			Keine Stellung- nahme
			Straße /Postfach	PLZ	Ort	per Post	per eMail oder Portal	Zustimmung / Belange nicht berührt	Anregungen/ Hinweise zum Vorentwurf, die im Entwurf ab- wägend berück- sichtigt werden	Zustimmung / allgemeine Hinweise zur Begründung	
29.	Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung Brandenburg (vlf)	NL Angermünde Herr Barth	Berliner Straße 8	16278	Anger- münde		info@vlf-brandenburg.de <a href="mailto:karsten.barth@vlf-bran-
denburg.de">karsten.barth@vlf-bran- denburg.de				x
30.	Landesamt für Umwelt		PF 601061	14410	Potsdam		<a href="mailto:info@lfu.branden-
burg.de">info@lfu.branden- burg.de Andrea.Schus- ter@LfU.Brandenburg.de T2@LfU.Brandenburg.de		06.11.2025		
31.	Landesbetrieb Forst Brandenburg	Forstamt Oberhavel	Plötzenstraße 17	16775	Löwen- berger Land/OT Neuen- dorf		FoA.Oberha- vel@LFB.Branden- burg.de			30.10.2025	
32.	Landesbetrieb Straßenwesen	Dienststätte Ebers- walde	Tramper Chaussee 3, Haus 8	16225	Ebers- walde		<a href="mailto:LS-Bauleitplanung-
West@LS.Branden-
burg.de">LS-Bauleitplanung- West@LS.Branden- burg.de				x
33.	Autobahn GmbH des Bundes	Niederlassung Nordost	An der Autobahn A111	16540	Hohen Neuen- dorf		<a href="mailto:strassenverwaltung.nord-
ost@autobahn.de">strassenverwaltung.nord- ost@autobahn.de	24.11.2025			
34.	Landesbüro der anerkannten Na- turschutzverbände		Lindenstraße 34	14467	Potsdam		info@landesbuero.de		26.11.2025 27.11.2025		
35.	Landesjagdverband e.V.		Saarmunder Str. 35	14552	Michen- dorf		info@ljv-brandenburg.de	eMail vom 27.10.2025			
36.	Landkreis Oberhavel FB Bauordnung und Kataster	FD rechtliche Bauauf- sicht/Planung (als Sammelbehörde)	Postfach 10 01 45	16501	Oranien- burg	x	<a href="mailto:Bauordnung.Pla-
nung@oberhavel.de">Bauordnung.Pla- nung@oberhavel.de		(24.10.2025 Eingangsbestäti- gung) 20.11.2025		
37.	Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH OVG		Annahof Str. 1a	16515	Oranien- burg		info@ovg-online.de				x
38.	Oberhavel Holding Besitz- und Verwaltungsgesellschaft mbH	Bereich Öffentlicher Personennahverkehr	Annahof Str. 1a	16515	Oranien- burg		m.richter@ohbv.de				x
39.	Ontras Gastransport GmbH	(Beauskunftung auto- matisch durch die GDMcom GmbH)					<a href="https://portal.bil-leitungs-
auskunft.de">https://portal.bil-leitungs- auskunft.de	eMail vom 29.10.2025			
40.	OWA GmbH	Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehand- lung GmbH	Potsdamer Straße 32-34	14612	Falken- see		info@owa-falkensee.de		03.11.2025		

Nr.	Träger öffentlicher Belange		Postanschrift			Beteiligung		Stellungnahme vom ... enthält			Keine Stellung- nahme
			Straße /Postfach	PLZ	Ort	per Post	per eMail oder Portal	Zustimmung / Belange nicht berührt	Anregungen/ Hinweise zum Vorentwurf, die im Entwurf ab- wägend berück- sichtigt werden	Zustimmung / allgemeine Hinweise zur Begründung	
41.	PLEdoc GmbH	(Beauskunftung für Open Grid Europe, Gas-LINE (Solotrassen Netzgebiet West), Ferngas Netzgesellschaft (Netzgebiet Nordbayern), MEGAL, TENP, METG, NETG, Kokereigasnetz Ruhr, Viatel)					https://portal.bil-leitungsauskunft.de				x
42.	Polizeipräsidium Oranienburg		Polizeipräsidium Oranienburg		Polizeipräsidium Oranienburg		praesidium.potsdam@polizei-inter-net.brandenburg.de				x
43.	PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG		Luisenstraße 113	47799	Krefeld		https://www.infrest.de	23.10.2025			
44.	Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung		Henning-von-Tresckow-Straße 2-8	14467	Potsdam		GL5.post@gl.berlin-brandenburg.de		25.11.2025		
45.	Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel,	Regionale Planungsstelle	Fehrbelliner Str. 31	16816	Neuruppin		postkasten@prignitz-oberhavel.de			25.11.2025	
46.	Stadt Hennigsdorf		Rathausplatz 1	16761	Hennigsdorf		aharupa@hennigsdorf.de	28.10.2025			
47.	Stadt Kremmen	Stadtverwaltung	Am Markt 1	16766	Kremmen		buergemeister@kremmen.de artymiak@kremmen.de				x
48.	Stadt Nauen	Stadtverwaltung	Rathausplatz 1	14641	Nauen		info@nauen.de				x
49.	Stadt Oranienburg	Stadtverwaltung	Postfach 100143	16501	Oranienburg		stadtplanung@oranienburg.de schuldig@oranienburg.de planungsrecht@oranienburg.de kielczynski@oranienburg.de				x
50.	Stadt Velten	Stadtverwaltung	Rathausstraße 10	16727	Velten		amelung@velten.de Engel@velten.de	04.11.2025			
51.	Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“		Mittelstraße 12	16559	Liebenwalde		mail@wbv-schnelle-havel.de			eMail vom 30.10.2025	
52.	Zentraldienst der Polizei	Kampfmittelbeseitigungsdienst	Am Baruther Tor 20	15806	Zossen, OT Wünsdorf, GT Waldstadt		kampfmittelbeseitigungsdienst@polizei.brandenburg.de			29.10.2025	

Nr.	Träger öffentlicher Belange		Postanschrift			Beteiligung		Stellungnahme vom ... enthält			Keine Stellung- nahme
			Straße /Postfach	PLZ	Ort	per Post	per eMail oder Portal	Zustimmung / Belange nicht berührt	Anregungen/ Hinweise zum Vorentwurf, die im Entwurf ab- wägend berück- sichtigt werden	Zustimmung / allgemeine Hinweise zur Begründung	
53.	Zweckverband Kremmen		Oranienburger Weg/Kläranlage	16766	Kremmen		info@zweckverband-kremmen.de s.olschewski@zweckverband-kremmen.de sandra.gruetzmacher@zweckverband-kremmen.de	eMail vom 23.10.2025			
54.	50Hertz Transmission GmbH	Netzbetrieb	Heidestraße 2	10557	Berlin		https://www.infrest.de			23.10.2025	
55.	Saferay operations GmbH						https://www.infrest.de				x
56.	Open Gires Europ GmbH						https://portal.bil-leitungs-auskunft.de				x
57.	DNS:NET internet service gmbh						https://www.infrest.de			eMail vom 24.10.2024	
58.	Tyczka Energy GmbH							23.10.2025			

2.2 Abwägung der Anregungen bzw. Hinweise aus den frühzeitigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege, Gebietsbodendenkmalpflege
(Nr. lt. Liste TÖB 3) Schreiben vom 28.10.2025

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
wie in der Begründung zur o.g. Planung korrekt dargestellt, liegt die Planung vollständig im Bereich eines Bodendenkmals, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um Bodendenkmal Nr. 70242, hier insbesondere den mittelalterlichen und neuzeitlichen Kern des Ortes Schwante. Wir nehmen daher in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß § 17 BbgDSchG wie folgt zur o.g. Planung Stellung: 1. Der Begründung zur o.g. Planung ist zu entnehmen, dass das Bestandsgebäude insbesondere in südwestlicher Richtung erweitert werden soll. Dieser Bereich wird gegenwärtig als befestigte Fläche genutzt. Innerhalb des Gründungsaufbaus dieser Fläche (i.d.R. 0,4 – 0,6 m unter GOK) ist durch die geplante Gebäudeerweiterung keine Beeinträchtigung der Substanz des genannten Bodendenkmals zu erwarten. 2. Da die frostfreie Gründung für ein Gebäude i.d.R. tiefer (mindestens 0,8m unter GOK) in den Untergrund eingreift, wird im Zuge des in diesem Fall für den Erweiterungsbau durchzuführenden Bauantragsverfahrens zu klären sein, ob und in welchem Umfang eine Zerstörung von im Untergrund erhaltener Bodendenkmalsubstanz unterhalb der gegenwärtig befestigten Fläche durch die Errichtung des Anbaus zu erwarten ist. 3. Im Zusammenhang mit dem Bodendenkmal sollten daher folgende Regelungen des Denkmalschutzgesetzes in die Planunterlage aufgenommen werden: Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, sind erlaubnis- und ggf. dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also ggf. archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für erforderliche Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. die Baugenehmigung Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss. Die Kosten für archäologische Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Diese Stellungnahme der Bodendenkmalfachbehörde ist nachrichtlich in Planzeichnung und Erläuterungsbericht zur o.g. Planung aufzunehmen. Wir bitten Sie, uns die Planung nach der Überarbeitung zur Prüfung und Bestätigung im Rahmen des weiteren Verfahrens zuzusenden.	<u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Die Lage des Plangebietes wurde nachrichtlich wie folgt in den Bebauungsplan übernommen: II. Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 BauGB) (1) Das Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals „mittelalterlicher / frühneuzeitlicher Ortskern Schwante“. Die Hinweise werden in die Planbegründung übernommen und sind in der nachfolgenden Objektplanung entsprechend zu beachten. Zusätzlich erfolgt ein Hinweis gemäß Punkt 3 der Stellungnahme auf dem Plandokument.

Deutsche Bahn AG DB Immobilien

(Nr. lt. Liste TÖB 8

Schreiben vom 24.11.2025

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren. Nordöstlich des Plangebiets verläuft in circa 35 m Entfernung die Bahnstrecke 6183 Bln-Schönholz – Kremmen, Bahn-km 33,060 – 33,120. Wir bitten daher um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:	<u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Die Hinweise werden in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen und wie folgt berücksichtigt:
Infrastrukturelle Belange Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 6183 Bln-Schönholz – Kremmen nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.	<u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Zwischen der Bahnstrecke und dem Plangebiet befinden sich der Haltepunkt mit Vorplatz sowie ein Wohnbaugrundstück. Die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs sowie die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen werden durch das vorliegende Planvorhaben nicht beeinträchtigt.
<u>Immissionen</u> Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Bahnprojekte Vorsorglich weisen wir auf das Programm „i2030 – Mehr Schiene für Berlin und Brandenburg“ und auf den Korridor Nord-West „Prignitz-Express / Velten“ hin. Weitere Informationen hierzu finden Sie auf den Internetseiten https://bauprojekte.deutschebahn.com/p/pex-nord und https://www.i2030.de/nordwest/.	<u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Auf Grund des Abstandes des Plangebietes zur Bahnstrecke und der dazwischen liegenden Bebauung ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des zu erweiternden Einzelhandelsbetriebes im Plangebiet durch Emissionen oder magnetischen Feldern des Bahnverkehrs zu rechnen.
<u>Bauarbeiten</u> Im Rahmen der späteren Bauausführung sind die nachfolgenden Punkte zu beachten: Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.	<u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Die Hinweise sind bei Bauarbeiten im Plangebiet zu beachten. Wegen des

Deutsche Telekom Technik GmbH

(Nr. lt. Liste TÖB 11

Schreiben vom 29.10.2025

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu beantragen: T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten durch - Trassenauskunft Kabel (TAK): https://trassenauskunftkabel.telekom.de - Nutzung des Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH: www.infrest.de oder - E-Mail: T-NL-Ost-PTI-32-Stellungnahme@telekom.de über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Anlage(n): Lageplan (A3); Kabelschutzanweisung der Telekom; Flyer Tiefbau; Flyer Trassenauskunft	<u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Die Hinweise werden in die Planbegründung übernommen und sind in der nachfolgenden Objektplanung entsprechend zu beachten. Im Lageplan, der der Stellungnahme beilag, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Bahnhofstraße und Dorfstraße sowie auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb des Plangebietes dargestellt. U. a. war im Lageplan eine Kabelrohrtrasse mit mindestens einem Rohr auf der Südseite der Bahnhofstraße dargestellt. Eine eindeutige Ermittlung der genauen Lage der Leitung ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht möglich. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die bestehende Leitung entsprechend den Anforderungen der Deutsche Telekom in ihrer Lage rechtlich gesichert ist. Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Festsetzung des bestehenden Gehweges auf der Südseite der Bahnhofstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche geplant. Diese Fläche ist bisher Bestandteil des Grundstücks des vorhandenen Verbrauchermarktes.

E.DIS AG, Regionalbereich West, E.DIS Netz GmbH

(Nr. lt. Liste TÖB 12

Schreiben vom 23.10.2025

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
da keine direkten Belange der E.DIS durch den Planentwurf betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen. Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand im Nahbereich. Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Wir bitten unseren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Für die Erschließung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie ist möglicherweise der Ausbau unseres Versorgungsnetzes erforderlich. Verbindliche Aussagen zu Art und Umfang des Netzausbaues können erst nach Vorliegen eines konkreten Leistungsbedarfs im Zuge der Erschließungsplanung gemacht werden.	<u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Die Hinweise werden in die Planbegründung übernommen und sind in der nachfolgenden Objektplanung entsprechend zu beachten. Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Bahnhofstraße und Dorfstraße sowie auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb des Plangebietes dargestellt und sind entsprechend zu beachten. U. a. waren im Lageplan auch Leitungen auf der Südseite der Bahnhofstraße dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Festsetzung des bestehenden Gehweges auf der Südseite der Bahnhofstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche geplant. Diese Fläche war bisher Bestandteil des Grundstücks des vorhandenen Verbrauchermarktes.

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG

(Nr. lt. Liste TÖB 13

Schreiben vom 04.12.2025

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
die WGI GmbH 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 Verantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der GASAG Solution Plus GmbH (GSP), der EMB Energie Brandenburg GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf Gas mbH & Co.KG, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH, der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG, der Stadtwerke Forst GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH und der Gasversorgung Zehdenick GmbH. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe 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.	<u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Die Hinweise werden in die Planbegründung übernommen und sind in der nachfolgenden Objektplanung entsprechend zu beachten. Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Bahnhofstraße und Dorfstraße sowie auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb des Plangebietes dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Festsetzung des bestehenden Gehweges auf der Südseite der Bahnhofstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche geplant. Diese Fläche war bisher Bestandteil des Grundstücks des vorhandenen Verbrauchermarktes.

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 für alle laut Planwerk betroffenen Anlagen zu beachten und noch 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. 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. 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.	
--	--

Industrie- und Handelskammer (IHK)

(Nr. lt. Liste TÖB 19

Schreiben vom 04.12.2025

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
Mit dem „Änderungsbebauungsplan Nr. 37.1/2025 „Verbrauchermarkt Schwante“ wird das Ziel verfolgt, mit einer Verkaufsflächenvergrößerung des bestehenden Netto-Marktes von max. 800 qm VK auf künftig max. 1.100 qm VK, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachhaltige Sicherung des einzigen Lebensmittelmarktes im OT Schwante zu schaffen. Grundsätzlich kann die IHK Potsdam das Bestreben der nachhaltigen Sicherung der Nahversorgungssituation im OT Schwante nachvollziehen. Zudem lässt sich beobachten, dass eine Verkaufsflächengröße von 800 qm sowohl den innerbetrieblichen Abläufen des modernen Lebensmitteleinzelhandels sowie den gestiegenen Kundenansprüchen in vielen Fällen nicht mehr gerecht werden kann. In Bezug auf den vorliegenden Änderungsbebauungsplan ist zunächst darauf hinzuweisen, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe in nicht zentralen Orten bzw. grundfunktionalen Schwerpunkten nur unter gewissen Bedingungen zu-	<u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde die Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Netto-Marktes in Oberkrämer-Schwante, Dorfstraße (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Hamburg, 18.02.2026) erstellt, die zu folgenden Ergebnissen kommt: II. Konzentrationsgebot ... 2. Bewertung des Konzentrationsgebotes <i>Es ist zu bewerten, ob das Vorhaben am Standort Oberkrämer-Schwante dem sog. Konzentrationsgebot des LEP HR entspricht. Demnach ist gem. Ziel Z 2.12 die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen abweichend von Ziel Z 2.6 außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 m² VK nicht überschreitet und mindestens 75 % der Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen (vgl. Kapitel I.3).</i> ▪ <i>Der Projektstandort Oberkrämer-Schwante ist nicht als Zentraler Ort ausgewiesen. Da die geplante Verkaufsfläche mit ca. 1.050 m² aber deutlich weniger als 1.500 m² beträgt und der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente mehr als 75 % ausmacht, dient das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung(vgl. Kapitel IV.3).</i> ▪ <i>Ferner ist der Projektstandort Bestandteil des faktischen zentralen Versorgungsbereiches von Oberkrämer-Schwante (vgl. Kapitel III.2).</i> Insgesamt wird das Konzentrationsgebot gemäß LEP HR 2019 erfüllt. ...

lässig sind. Zwar sieht die IHK Potsdam ebenfalls die prägende Versorgungsbedeutung des zu überplanenden Standortes, regt aber an, mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen, ob die vorgenommene Einstufung als zentraler Versorgungsbereich in der Form als ausreichend erachtet wird. Auch im Sinne der Rechtssicherheit ist eine Abgrenzung anhand des bestehenden Besatzes und parzellenscharf vorzuziehen.

Die IHK Potsdam geht zudem davon aus, dass im späteren Verfahren eine Auswirkungsanalyse, die die Umsatzumverteilungswirkungen bzw. städtebaulichen Wirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung untersucht, zur Verfügung gestellt wird. Erst dann können auch die wirtschaftlichen Effekte beurteilt werden.

Zusammengefasst kann die IHK Potsdam die Bestrebung der Gemeinde Oberkrämer den Nahversorgungsstandort im OT Schwante zukunftsicher aufzustellen, im Grundsatz nachvollziehen. Die IHK hält jedoch eine Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise für erforderlich.

Um eine weitere Einbindung wird gebeten.

III. Integrationsgebot

Karte 1: Mikrostandort Dorfstraße



2. Bewertung des Integrationsgebotes

Das Integrationsgebot des LEP HR 2019 (Z 2.12) sieht für großflächige Einzelhandelsvorhaben außerhalb Zentraler Orte die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches vor, sowie den Umstand, dass das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient. Die Gemeinde Oberkrämer verfügt über kein kommunales Einzelhandelskonzept. Daher ist die tatsächliche Situation vor Ort entscheidend dafür, ob ein faktischer zentraler Versorgungsbereich vorliegt. Der Projektstandort im Bereich Dorfstraße/Bahnhofstraße ist dahingehend als städtebaulich integrierte Versorgungslage zu charakterisieren. Er liegt zentral im Siedlungsbereich des Ortsteils und ist von Wohnbebauung umgeben. Zudem ist der Standort fußläufig, mit dem Auto sowie per Bus und Bahn gut zu erreichen. Der Netto-Markt stellt dabei die Grundversorgung in Oberkrämer-Schwante bzw. die fußläufige Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete sicher und bildet damit den Einzelhandelsschwerpunkt im Ortsteil. Zusätzlich existieren ergänzende, zentrenprägende Nutzungen (u. a. Kita, Apotheke, Gesundheitszentrum), sodass der Bereich insgesamt eine funktionale Ortsmitte bildet. Aus gutachterlicher Sicht stellt der Standortbereich das faktische Versorgungszentrum von Oberkrämer-Schwante dar. Die siedlungsräumlich integrierte Lage, die Funktionsbündelung und die Versorgungsbedeutung sprechen unter Berücksichtigung der ländlich geprägten Strukturen dafür, dass hier der faktische zentrale Versorgungsbereich des Ortsteils besteht.

Das Integrationsgebot gemäß LEP HR 2019 wird nach fachlicher Einschätzung eingehalten.

...

IV. Kongruenzgebot

...

4. Bewertung des Kongruenzgebotes

Das Kongruenzgebot laut LEP HR 2019 ist als Grundsatz (G 2.8) der Raumordnung ausgeführt und dient dem Schutz der zentralörtlich gegliederten Versorgungsstruktur sowie der verbrauchernahen Versorgung. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen demnach der zentralörtlichen Funktion entsprechen. Weiterhin soll durch ein Vorhaben max. 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden (G 2.11).

Basierend auf der Umsatzprognose bzw. der daraus ableitbaren Umsatzherkunft lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- Für das Vorhaben von Netto sind dabei die spezifischen Standortrahmenbedingungen (ländlich geprägte Strukturen), die Distanz zu den nächstgelegenen größeren Einkaufsorten sowie die faktische Versorgungsfunktion des Netto-Marktes in Oberkrämer-Schwante auch für die umliegenden Ortsteile zu berücksichtigen.
- In Hinblick auf die Erweiterung des Netto-Marktes ist – basierend auf der Umsatzprognose bzw. der Umsatzherkunft – festzustellen, dass ca. 40 % des perspektivischen Umsatzes aus dem Kerneinzugsgebiet stammt. Weitere 50 % werden aus Zone II des Einzugsgebietes generiert. Ein Umsatzanteil von lediglich 10 % entfällt auf Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes. Dabei handelt es sich v. a. um Bewohner aus den umliegenden Kommunen sowie Pendler und Zufallskunden.
- Darüber hinaus dient das Vorhaben aus dem Grund überwiegend der Nahversorgung, dass mehr als 75 % der Verkaufsfläche dem nahversorgungsrelevanten Sortiment zugeschrieben werden kann.
- Hinsichtlich der Kaufkraftbindungsquote kann als Bezugsraum mindestens die Zone I des Einzugsgebietes herangezogen werden. Von der Lebensmittelkaufkraft in diesem Einzugsgebiet von ca. 28,3 Mio. € bindet der Netto-Markt bei seinem prognostizierten Umsatz für Nahrungs- und Genussmittel von ca. 2,0 Mio. € rd. 7 %. Somit wird der Wert von 25 % gemäß Grundsatz G 2.11 nicht überschritten.

Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden durch das Vorhaben eingehalten.

V. Beeinträchtungsverbot

...

2.4 Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Während es beim kommunalen Beeinträchtigungsverbot i. S. d. Baugesetzbuches u. a. um nachhaltig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortkommune bzw. in umliegenden Gemeinden geht, zielt die Einhaltung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes gem. LEP HR Z 2.7 vor allem auf die „Wahrung der raumstrukturellen und funktionalen Bedeutung Zentraler Orte in ihrer Funktion als Handelsstandorte“ ab. Der LEP HR 2019 stellt dabei in Hinsicht auf den Schutz der Entwicklung und Funktion Zentraler Orte besonders die bestehenden oder geplanten zentralen Versorgungsbereiche heraus. Basierend auf der wettbewerblichen Situation im Untersuchungsraum und den dargestellten Umsatzumverteilungseffekten lässt sich das Vorhaben wie folgt bewerten:

Wie im vorangegangenen Kapitel dargelegt, resultieren aus dem Erweiterungsvorhaben innerhalb des Einzugsgebietes mit einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 1 – 2 % nur marginale Wettbewerbseffekte auf die ansässigen Anbieter. Entsprechend treten keine Schädigungen im Hinblick auf die verbrauchernahe Versorgung oder auf die Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ein. Das zentralörtliche Versorgungssystem wird nicht negativ beeinträchtigt.

Das Beeinträchtigungsverbot wird damit nicht verletzt.

	VI. Zusammenfassung ... Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ▪ Die durch das Erweiterungsvorhaben von Netto ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Lebensmittelanbietern innerhalb des Einzugsgebietes werden zu keiner direkten vorhabeninduzierten Aufgabe eines Nahversorgungsbetriebes und damit zu keiner Schwächung der wohnortnahen Versorgung führen. ▪ Nachhaltig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind ferner auszuschließen. Insgesamt sind schädliche städtebauliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Raumordnerische Bewertung Das Vorhaben von Netto am Standort Dorfstraße in Oberkrämer-Schwante ist vollständig kompatibel mit den Vorgaben des LEP HR 2019.
--	--

Kreishandwerkerschaft Oberhavel

(Nr. lt. Liste TÖB 23

Schreiben vom 19.11.2025

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
seitens der Kreishandwerkerschaft Oberhavel bestehen gegen den o. g. Änderungsbebauungsplan Nr. 37.1/2025 „Verbrauchermarkt Schwante“ OT Schwante keine Einwände oder Bedenken. Diese Erklärung gilt nur unter der Voraussetzung, dass bestehendes Handwerk/ Gewerbe, für das bereits eine genehmigte gewerbliche Nutzung vorliegt, keine Be- bzw. Einschränkungen oder gar Rückbauforderungen erfährt.	<u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Aus der vorliegenden Planung ergeben sich für das bestehende Handwerk/ Gewerbe, für das bereits eine genehmigte gewerbliche Nutzung vorliegt, keine Be- bzw. Einschränkungen oder gar Rückbauforderungen.

Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Ref. B2 - Ländliche Neuordnung, Prenzlau

(Nr. lt. Liste TÖB 27 Schreiben vom 04.11.2025

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
Zum Änderungs-BPlan 37.1/2025 "Verbrauchermarkt Schwante" gibt es keine Einwände. Die betroffene Fläche liegt außerhalb des Verfahrensgebietes und Maßnahmen aus dem Plan nach § 41 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)/ Wege- und Gewässerplan liegen nicht an. Der Änderungs-BPlan 37.1/2025 "Verbrauchermarkt Schwante" grenzt jedoch in einem kleinen Bereich an das Verfahrensgebiet (siehe unten). In diesem Bereich ist die Vermessung vom Umring bereits erfolgt. Diese Messungen müssen beachtet und angehalten werden.  Die Verfahrensbearbeitung zur „Unternehmensflurbereinigung Vehlefan“ liegt beim vlf in Angermünde, hier bei Herrn Manuel Straube, Projektleiter. Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung Brandenburg Niederlassung Angermünde Berliner Straße 8 16278 Angermünde Tel.: +49 (0)331 70422 - 67 Fax: +49 (0)331 70422 - 19 Manuel.Straube@vlf-brandenburg.de	<u>Der Hinweis werden wie folgt berücksichtigt:</u> Plangrundlage des vorliegenden Bebauungsplanes ist gemäß §1 PlanzV ein vermessener Lage und Höhenplan eines Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs. Durch diesen ÖbVI wird auf der Planurkunde zum Abschluss des Planverfahrens bestätigt: <i>„Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters von und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.“</i>

Landesamt für Umwelt

(Nr. lt. Liste TÖB 30 Schreiben vom 06.11.2025

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
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 wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel.	<u>Kein Abwägungsbedarf</u>
Belang Immissionsschutz 1. Planungsziel Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37.1/2025 „Verbrauchermarkt Schwante“ der Gemeinde Oberkrämer im OT Schwante sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Netto-Verbrauchermarktes (Dorfstraße 25) geschaffen werden. Ziel ist die Erweiterung der bisherigen Verkaufsfläche von 800 m² auf max. 1.100 m². Der Bebauungsplan Nr. 37.1/2025 soll künftig den bisherigen Bebauungsplan Nr. 37/2009 ersetzen. Die Erweiterung soll auf der überbauten Stellplatz- und Vorfläche des Marktes erfolgen. Hierzu soll u. a. ein Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel - gem. § 11 Abs. 3 BauNVO1 festgesetzt werden. <u>Plangebiet/Planumfeld</u> Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Schwante, östlich des Kreisverkehrs Dorfstraße (L17, L170) / Bahnhofstraße (L170) und umfasst die bebaute Fläche des bestehenden Netto-Verbrauchermarktes einschließlich der zugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen. Etwa 55 m östlich verlaufen die Gleisanlagen der Bahnstrecken RE6 und RB55. Das Umfeld des Verbrauchermarktes ist durch lockere Wohnbebauung und durch nicht störende gewerbliche Nutzung auf gemischten Bauflächen und einer Wohnbaufläche² entlang der Landesstraßen geprägt. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Änderungsbebauungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Verbrauchermarkt Schwante" in der Fassung vom Juni 2009 mit einer Größe von 0,46 ha in der Gemarkung Schwante, Flur 1, Flurstücke 260 (tlw.), 306 und 307 sowie in der Flur 2 das Flurstück 204 (tlw.). 2. Stellungnahme 2.1 Rechtsgrundlagen <u>Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen</u> Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG3 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 § 3 BImSchG können durch die Emissionen ausgehender Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht und ähnliche Erscheinungen hervorgerufen werden. Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2023.	<u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen auf umliegende Wohnnutzungen, die von dem erweiterten Verbrauchermarkt zu erwarten sind, wurde die Schalltechnische Untersuchung zum Änderungsbebauungsplan Nr. 37.1/2025 »Verbrauchermarkt Schwante« in der Gemeinde Oberkrämer (Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin, 28.01.2026) erarbeitet. Die o. g. Schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis: 6 Zusammenfassung <i>Die Gemeinde Oberkrämer plant die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans Nr. 37.1/2025 "Verbrauchermarkt Schwante" im Ortsteil Schwante. Der bestehende Netto-Markt soll um ca. 300 m² erweitert werden. Die Erweiterung soll im Bereich der bereits überbauten Stellplatz- und Vorfläche des Marktes erfolgen. Das Plangebiet wird im Norden durch die Bahnhofstraße und im Westen durch die Dorfstraße begrenzt. Die Umgebung ist durch Wohnnutzung geprägt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:</i> ▪ <i>Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags wird unter Berücksichtigung der Annahmen sowie Angaben</i>

<u>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u> Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, u. a. mit Pflichten der Betreiber von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen, sind in den §§ 3, 5, 22 und § 66 Abs. 2 BImSchG, in den Verordnungen zur Durchführung des BImSchG wie z. B. der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)⁴, der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)⁵ oder der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)⁶ geregelt. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Licht-Leitlinie⁷ ermittelt und bewertet. Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm –Geräuschimmissionen (AVVBaulärm)⁸ gilt für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen und beinhaltet Bestimmungen zur Anordnung von Immissionsrichtwerten zum Schutz der Nachbarschaft. 2.2 Immissionsschutz Der Vorentwurf (Stand Mai 2025) des Bebauungsplans Nr. 37.1/2025 wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauGB geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden. Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der angrenzenden Landesstraßen L17 und L170 sowie der Regionalbahn. <u>Emissionen Einzelhandel</u> Das geplante Vorhaben ist geeignet, in den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen, insbesondere im Bereich der Wohnbaufläche Dorfstraße 26, zu schädlichen Umwelteinwirkungen zu führen. Bisher wurden immissionsschutzrechtliche Belange nicht berücksichtigt. Die nähere Betrachtung der immissionsschutzrechtlichen Belange kann für den vorliegenden Einzelfall nachvollziehbar, verbal argumentativ oder gutachterlich erfolgen. Es sind u. a. Aussagen zu den Betriebs- und Lieferzeiten, Parkbewegungen der Mitarbeiter, Lieferzonen, Stellplatznutzung, Verschiebung der Ein- und Ausfahrt Bahnhofstraße, Anordnung der Einkaufswagensammelboxen und haustechnischen Anlagen sowie deren Auswirkungen auf die schutzwürdigen Nutzungen im Umweltbericht zu ergänzen. Da es sich um eine Erweiterung einer bestehenden Nutzung handelt, kann im Umweltbericht verbal plausibel dargelegt werden, dass dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen des Verbrauchermarkts entsprochen wird (erteilte Genehmigung?). Steht das geplante Vorhaben im Zusammenhang mit der Änderung technischer Anlagen (Lüftung, Kühlung, etc.), geänderter Betriebs- oder Anlieferzeiten, empfehle ich eine gutachterliche Untersuchung, die geeignete Maßnahmen der Minderung aufzeigt. Die Bewertung der Auswirkungen erfordert eine Aussage zu den Erwartungen (bzw. zum Ziel) des Schutzanspruchs, auch unter Berücksichtigung weiterer Entwicklungen geräuschemittierender Nutzungen in der Nachbarschaft. Grundlage der Planung ist es, keine neuen Konfliktlagen zu schaffen und Immissionskonflikte grundhaft auf Ebene des Bebauungsplanes zu lösen. Spätestens auf der nachgeordneten Planungsebene ist jedoch (gutachterlich) der Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzung eingehalten werden. Es gelten die Betreiberpflichten gem. § 22 BImSchG.	<i>des Auftraggebers zum Betrieb des Netto-Markts an den Immissionsorten in der Umgebung vollständig eingehalten.</i> ▪ <i>Es ergeben sich zudem keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.</i> <i>Fazit</i> <i>Mit dem hier zugrunde gelegten Betriebskonzept ist der geplante Netto-Markt gegenüber der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld des Plangebiets schalltechnisch verträglich.</i> Eine Zunahme von erheblich störenden Lichtemissionen ist auf Grund der vorliegend geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Verbrauchermarktes nicht zu erwarten.
---	---

3. Fazit Die Auswirkungen (Lärm- und Lichtemissionen) des o. g. Bebauungsplanes sind sowohl zu ermitteln, zu beschreiben als auch zu bewerten. Wird in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Umweltbericht plausibel dargelegt, dass die Planung zu keiner Erhöhung der Emissionen führt, bzw. diese nicht zu erwarten sind, ist eine gutachterliche Untersuchung in diesem Verfahren nicht erforderlich. Diese kann dann im anschließenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Kann in der Bewertung jedoch nicht der Nachweis geführt werden, dass die Immissionsrichtwerte der der TA-Lärm eingehalten werden, ist eine schalltechnische Untersuchung bereits im Bebauungsplanverfahren erforderlich. Mit einer schalltechnischen Untersuchung hat die Gemeinde die Möglichkeit, bereits im Bebauungsplan Festsetzungen zur Vorsorge gegen mögliche Schallemissionen zu formulieren und festzusetzen. Aus diesem Grund sollte die ggf. erforderliche schalltechnische Untersuchung Maßnahmen zur Minderung enthalten.	
--	--

Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände

(Nr. lt. Liste TÖB 34

Schreiben vom 26.11.2025 und vom 27.11.2025

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
Schreiben vom 26.11.2025 Wir sehen bei dem Vorhaben im Innenbereich und bei dem derzeitigen Planungsstand nur wenige erhebliche naturschutzrechtliche Belange. Jedoch sollte auf vorhanden Fortpflanzungs- und Ruhestätten geachtet werden. Baumaßnahmen wie Gehölzfreimachungen und der Abriss von Gebäuden (etc.) sind in der Vegetationsfreien Zeit bzw. außerhalb der Brutperiode vorzunehmen. Bäume und Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten oder ansonsten adäquat zu kompensieren. Wir fordern eine Kartierung der Gruppe der Vögel und der Fledermäuse. Bei Gehölzbeseitigungen ist zudem auf Reptilien, Amphibien und überwinternde Igel zu achten. Für die vorgefunden Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Mehlschwalben ist eine entsprechende Kompensation (z.B. Schwalbenturm) zu leisten. Die Ersatzmaßnahme für die Mehlschwalben muss vor dem Beginn der Baumaßnahmen umgesetzt werden. Bei zu erwartenden Störungen oder weiter Distanz der Ersatzmaßnahme ist ein Monitoring zur Annahme durch die Schwalben nötig.	<u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.</u> Bereits dem Vorentwurf des Bebauungsplanes lag als Bestandteil der Begründung ein Fachbeitrag Artenschutz bei. Hier ist u. a. ausgeführt: A.2.3 Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes <i>Das Plangebiet umfasst die bebaute Fläche eines bestehenden Verbrauchermarktes einschließlich der zugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen. Östlich des bestehenden Marktgebäudes befindet sich eine kleine unbebaute Teilfläche mit gartenartiger Struktur und Nutzung. (Flurstück 306)</i> <i>Die geplante Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes soll zu Lasten von bereits überbauten Stellplatz- und Vorflächen erfolgen. Deshalb ergibt sich aus der vorliegenden Planung im Vergleich zum baulichen Bestand keine zusätzliche Grundstücksüberbauung und somit kein Eingriff in bodengebundene Habitate geschützter Arten.</i> <i>Aus der vorliegenden Planung ergibt sich kein Erfordernis für Eingriffe in den Baumbestand, sodass Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräume geschützter Arten an oder in Bäumen durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden.</i> <i>Die bisher unbebaute Teilfläche des Plangebietes östlich des bestehenden Verbrauchermarktes (Flurstück 306) wird im vorliegenden Änderungsbebauungsplan als Grünfläche Garten und überlagernde Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, innerhalb der die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig sein soll und die dauerhaft zu begrünen oder zu bepflanzen ist. Das entspricht der bisher vorhandenen Nutzung dieser Fläche. Auch auf dieser Fläche bereitet der vorliegende Änderungsbebauungsplan keine Beeinträchtigungen geschützter Arten vor.</i> <i>Die Erweiterung des bestehenden Gebäudes erfolgt auf der Westseite. Hier sind Eingriffe in das Dach und in die Fassade des Bestandsgebäudes geplant. Hierdurch können gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse betroffen sein. Durch die geplanten Baumaßnahmen sind hier drohende Verstöße gegen Verbote des §44 Abs. 1 BauGB möglich. Dem entsprechend lag ein Schwerpunkt der Arterfassungen in diesem Bereich.</i> Entsprechend den rechtlichen Anforderungen sind im Plangebiet umfangreiche Begehungen zur Erfassung eventuell vorhandener geschützter Arten erfolgt. Die betreffenden Begehungsprotokolle sind im o. g. Fachbeitrag Artenschutz enthalten. Im Ergebnis wurde folgende Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräume geschützter Arten festgestellt, die in der vorliegenden Planung wie folgt berücksichtigt werden:

Denkbar ist auch, dass der beobachtet Haussperling eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Plangebiet (z.B. Regenrinne) aufweist. Auch die Quartiere von Fledermäusen müssen adäquat kompensiert werden. Auch diese Ersatzmaßnahme muss vor dem Beginn der Baumaßnahmen umgesetzt werden. Bei zu erwartenden Störungen oder weiter Distanz der Ersatzmaßnahme ist ein Monitoring zur Annahme durch die Fledermäuse nötig. Bei Fledermäusen ist zudem die Art des Quartiers (z.B. Sommer- oder Winterquartier) entscheidend. Wir bitten um eine weitere Beteiligung in diesem Verfahren. Für den Fall, dass in dieser Sache ein das Verfahren beendender Bescheid ergeht (Zustimmung, Ablehnung, Einstellung), beantragen wir auf Grundlage von §3 Abs. 1 UIG deren Übersendung mit Eingangsbestätigung, vorzugsweise per E-Mail an info@landesbuero.de.	Zur artenschutzrechtlichen Prüfung und den erforderlichen Maßnahmen wird im Fachbeitrag Artenschutz ausgeführt (<u>unterstrichener Text wurde ergänzt</u>): A 5.6 Artenschutzrechtliche Prüfung Avifauna A 5.6.1 Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) <i>Im Plangebiet sind 3 Fortpflanzungsstätten der Mehlschwalbe mit Brutnachweis an der westlichen Gebädefassade des Verbrauchermarktes südlich des Eingangsbereiches, vorhanden.</i> <i>Falls Eingriffe in die Gebädefassade oder das Dach im Bereich der Fortpflanzungsstätten während derer Nutzungszeit erfolgen würden, könnte dies zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung der Gelege (Entwicklungsformen) kommen. Dadurch würde ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgelöst werden.</i> <i>Im Plangebiet wurden keine Fortpflanzungsstätten der Avifauna in oder an Gehölzen festgestellt. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der vorliegenden Planung sind keine Eingriffe in den Gehölzbestand erforderlich.</i> <i>Insgesamt kommen zukünftig als Fortpflanzungsstätten für Brutvögel die Gehölzbestände an den Rändern des Plangebietes in Betracht. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig Eingriffe in diese Gehölzbestände erforderlich werden könnten.</i> <i>Falls Eingriffe in den Gehölzbestand während einer Nutzung als Fortpflanzungsstätte für Brutvögel erfolgen würden, könnte dies zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung der Gelege (Entwicklungsformen) kommen. Dadurch würde ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgelöst werden.</i> <u><i>Die Kotspuren auf der Südseite der bestehenden Überdachung des Marktgebäudes könnten auch auf eine frühere Nutzung durch Haussperlinge hindeuten. Im Jahr 2025 wurde hier jedoch kein Brutgeschehen von Haussperlingen festgestellt.</i></u> <u><i>Falls zukünftig eine Nutzung des Daches als Fortpflanzungsstätte von Haussperlingen erfolgen würde und falls dann Eingriffe in das Dach im Bereich der Fortpflanzungsstätten während derer Nutzungszeit erfolgen würden, könnte dies zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung der Gelege (Entwicklungsformen) kommen. Dadurch würde ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgelöst werden.</i></u> A 5.6.2 Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG) <i>Eine Störung ist dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Nach LANA (2009) ist dies der Fall, wenn sich „als Folge der Störung die Größe oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population signifikant und nachhaltig verringert“ (LANA 2009). Bei landesweit seltenen Arten, die geringe Populationsgrößen aufweisen, wäre eine signifikante Verschlechterung bereits anzunehmen, wenn die Fortpflanzungsfähigkeit, der Reproduktionserfolg oder die Überlebenschancen einzelner Individuen beeinträchtigt oder gefährdet wäre. Hingegen führen kleinräumig wirksame Störungen einzelner Individuen bei häufigen und weit verbreiteten Arten im Regelfall nicht zu einem Verstoß gegen das Störungsverbot.</i> <i>Für die im Plangebiet festgestellte Vogelart (Mehlschwalbe) würde ein artenschutzrechtliches Verbot nach §44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG durch das geplante Vorhaben ausgelöst werden, wenn deren lokalen Populationen an das Plangebiet gebunden wäre. Die 3 im Plangebiet vorhandenen genutzten Mehlschwalbennester gehören zu einer Kolonie brütender Mehlschwalben, die ihren Schwerpunkt auf der nördlichen gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße am dortigen Ärztehaus hat. Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (<10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte.</i> <u><i>Auch für den Fall einer zukünftigen Nutzung des Daches des bestehenden Marktgebäudes durch Haussperlinge würde der Verlust einzelner Nistplätze nicht zu einem Verstoß gegen § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG führen, da Haussperlinge ein System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze nutzen und Beeinträchtigung eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte führen.</i></u> A 5.6.3 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG) <i>Für die Nester der im Plangebiet brütenden Mehlschwalbe erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte.</i>
--	--

	Solange die Fortpflanzungsstätte der Mehlschwalben am bestehenden Marktgebäude nicht aufgegeben ist, würde deren Entnahme, Beschädigung, Zerstörung ein artenschutzrechtliches Verbot nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG auslösen. <u>Auch für Haussperlinge, die eventuell in der Vergangenheit im Dachraum gebrütet haben könnten, wäre der Schutz der Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte erlöschen. Im Jahr 2025 wurde hier kein Brutgeschehen von Haussperlingen festgestellt.</u> Im Plangebiet wurden keine Fortpflanzungsstätten der Avifauna in oder an Gehölzen festgestellt. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der vorliegenden Planung sind keine Eingriffe in den Gehölzbestand geplant. Insgesamt kommen zukünftig als Fortpflanzungsstätten für Brutvögel die Gehölzbestände an den Rändern des Plangebietes in Betracht. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig Eingriffe in diese Gehölzbestände erforderlich werden könnten. Eingriffe in den Gehölzbestand könnten während der Fortpflanzungszeit von Brutvögeln artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG auslösen. A 6.3 Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Fledermäuse (Zwergfledermaus) Im Plangebiet wurde im Dachkasten des bestehenden Verbrauchermarktes ein kleinräumiges Sommerquartier festgestellt, das wahrscheinlich der Zwergfledermaus zuzuordnen ist. Das vorgefundene Fledermausquartier ist vermutlich Bestandteil eines Quartierverbundes innerhalb des Dorfkernes von Schwante. Der nahe gelegene Schwanter See und Mühlensee mit der umgebenden strukturreichen Landschaft bilden geeignete Nahrungshabitate für die Zwergfledermaus. Da das Plangebiet nur einen Teil des Quartierverbundes darstellt, wird diesem eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für die Zwergfledermaus beigemessen. Hierzu trägt auch der vereinzelte Gehölzbestand im Plangebiet bei, der ebenfalls Sommerquartiere für Fledermäuse bieten könnte. A 6.4 Artenschutzrechtliche Prüfung Fledermäuse A 6.4.1 Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) Im Plangebiet wurde im Dachkasten des bestehenden Verbrauchermarktes ein kleinräumiges Sommerquartier festgestellt, das wahrscheinlich der Zwergfledermaus zuzuordnen ist. Falls Eingriffe in die Gebäudefassade oder das Dach im Bereich der Fortpflanzungsstätten während deren Nutzungszeit erfolgen würden, könnte dies zur Verletzung oder Tötung von Tieren führen. Dadurch würde ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Es ist möglich, dass im Plangebiet weitere Sommerquartiere von Fledermäusen an oder in Bäumen vorhanden sind, da die Zwergfledermaus häufig Quartierverbunde nutzt. Falls Eingriffe in den Gehölzbestand während einer Nutzung als Sommerquartiere von Fledermäusen erfolgen würden, könnte es zur Verletzung oder Tötung von Fledermäusen kommen. Dadurch würde ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgelöst werden. A 6.4.2 Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG) Eine Störung ist dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Nach LANA (2009) ist dies der Fall, wenn sich „als Folge der Störung die Größe oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population signifikant und nachhaltig verringert“ (LANA 2009). Bei landesweit seltenen Arten, die geringe Populationsgrößen aufweisen, wäre eine signifikante Verschlechterung bereits anzunehmen, wenn die Fortpflanzungsfähigkeit, der Reproduktionserfolg oder die Überlebenschancen einzelner Individuen beeinträchtigt oder gefährdet wäre. Hingegen führen kleinräumig wirksame Störungen einzelner Individuen bei häufigen und weit verbreiteten Arten im Regelfall nicht zu einem Verstoß gegen das Störungsverbot. Für die im Plangebiet festgestellte Zwergfledermaus würde ein artenschutzrechtliches Verbot nach §44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG durch das geplante Vorhaben ausgelöst werden, wenn deren lokalen Populationen an das Plangebiet gebunden wäre. Das vorgefundene Fleder-
--	--

mausquartier ist jedoch vermutlich Bestandteil eines Quartierverbundes innerhalb des Dorfkernes von Schwante. Wenn der Quartierverbund hier die lokale Population darstellt, würde durch die Beeinträchtigung des Sommerquartiers im Plangebiet **kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG** ausgelöst werden.

A 6.4.3 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

Während der Nutzung des Sommerquartiers der Zwergfledermaus würde dessen Beschädigung oder Zerstörung durch Baumaßnahmen am betreffenden Dachkasten ein artenschutzrechtliches Verbot nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG auslösen.

Es ist möglich, dass im Plangebiet weitere Sommerquartiere von Fledermäusen an oder in Bäumen vorhanden sind, da die Zwergfledermaus häufig Quartierverbunde nutzt.

Falls Eingriffe in den Gehölzbestand während einer Nutzung als Sommerquartiere von Fledermäusen erfolgen würden, könnte es hier ebenfalls zur Beschädigung oder Zerstörung der Fledermausquartiere kommen.

zur Verletzung oder Tötung von Fledermäusen kommen. Dadurch würde ein **artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG** ausgelöst werden.

A 8 Zusammenfassung der im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. der Kompensation von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG

Zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG sind im vorliegenden Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzung geplant:

4.4 Artenschutz – zeitliche Regelungen (Mehlschwalbe, Hausperling, Fledermaus)

Der Abbruch oder bauliche Änderungen der vorhandenen Überdachung des vorhandenen Verbrauchermarktes, die zur Beeinträchtigung von Fortpflanzungsstätten von Mehlschwalben, Hausperlingen oder Fledermäusen führen können, sind nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse und der Mehlschwalben) zulässig.

4.5 Artenschutz – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Mehlschwalbe)

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind auf der Südseite des bestehenden Marktgebäudes unter dem Dachüberstand bzw. mit geeigneter Verschattung 9 Nisthilfen für Mehlschwalben anzubringen.

Die Maßnahme ist zeitlich so umzusetzen, dass die Nisthilfen in der auf den baulichen Eingriff in die bestehenden Nistplätze folgenden Brutsaison zur Verfügung stehen. Hierbei ist ein Beginn der Brutsaison der Mehlschwalbe ab dem 15. April zu Grunde zu legen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Gemeinde anzuzeigen.

4.6 Artenschutz – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Zwergfledermaus)

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind an mindestens 2 Gebäudeseiten des bestehenden Marktgebäudes jeweils in der Nähe von Gebäudeecken in mindestens 3m Höhe mit freiem Anflug Fledermauskästen für die Zwergfledermaus fachgerecht anzubringen.

Die Maßnahme ist zeitlich so umzusetzen, dass die Fledermauskästen in der auf den baulichen Eingriff in das bestehende Fledermausquartier folgende Nutzungssaison des Sommerquartiers zur Verfügung stehen. Hierbei ist ein Beginn der Nutzung des Sommerquartiers der Zwergfledermäuse ab dem 01. April zu Grunde zu legen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Gemeinde anzuzeigen.

	Vorsorglich wird folgender Hinweis zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen: III. Hinweise zum Artenschutz (Avifauna, Fledermäuse) <i>Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, soll die Beseitigung von Gehölzen gemäß §39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.</i> Die vorstehend genannten Maßgaben sind geeignet, die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs.1 BNatSchG für die im Plangebiet festgestellten geschützten Arten zu vermeiden. In den Umweltbericht werden ergänzend Hinweise auf die Erfordernisse des Monitorings in Bezug auf den Artenschutz aufgenommen.
<u>Schreiben vom 27.11.2025</u> NACHTRAG Aufgrund von internen Rückmeldungen übermitteln wir Ihnen nachfolgend diesen Nachtrag zu unserer Stellungnahme: Die Mehlschwalbennester befinden sich derzeit auf der Westseite, daher sollte die Kompensation unabdinglich auch wieder auf der Westseite angebracht werden. Die Nester, wie in dem Änderungsbebauungsplan auf Süd anzubringen, ist fachlich falsch, da die Schwalben immer wieder auf der bisherigen Nistseite versuchen werden zu bauen. Außerdem ist die Südseite ohne ausreichendes Vordach bei dem Klimawandel einfach zu heiß. Tatbruten und Rückgang der Kolonie wären die Folge. Die Kompensation ist mit einem Schwalbenbrett gut möglich, siehe Link: https://schwalbenschutz-schuldes.de/mehlschwalbenbrett Es ist auf jeden Fall keinesfalls eine weite Distanz für die Mehlschwalben einzuplanen! Eine ökologische Baubegleitung der Umsiedlung der Schwalben ist dennoch erforderlich. Diese sollte ausschließlich von Schwalbenspezialisten umgesetzt werden. Auf der Seite 57 im Änderungsbebauungsplan sind Kotspuren zu sehen, diese sind jedoch höchstvermutlich von Haussperlingen, nicht aber	<u>Die Hinweise wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:</u> Wie im Fachbeitrag Artenschutz dargelegt, gehören die 3 Mehlschwalbennester im Plangebiet, die im Jahr 2025 als Fortpflanzungsstätte genutzt wurden, zu einer großen Mehlschwalbenkolonie, die ihren Schwerpunkt an den Gebäuden Dorfstraße 28 (Ärztelhaus) und Bahnhofstraße 5 (Seniorenwohnen) auf der nördlichen Seite der Bahnhofstraße. An diesen beiden Gebäuden befinden 72 Nisthilfen für Mehlschwalben, von denen ca. 65 in den vergangenen Jahren genutzt waren, die meisten davon auf den Südseiten der Gebäude. Diese Nisthilfen werden, auch auf den Südseiten, gut angenommen, da sie sich an massiven Gebäudewänden unter dem Dachüberstand befinden und hierdurch gut klimatisiert sind. Entsprechend dieser vor Ort gemachten Erfahrung stellt die Anordnung der Mehlschwalbennester auf der Südseite massiver Gebäude kein Problem dar, wenn die Nisthilfen sachgerecht unter einem <u>verschattenden</u> Dachüberstand angeordnet werden. Dem entsprechend wird in der betreffenden Festsetzung formuliert: 4.5 Artenschutz – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Mehlschwalbe) <i>Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind auf der Südseite des bestehenden Marktgebäudes <u>unter dem Dachüberstand bzw. mit geeigneter Verschattung</u> 9 Nisthilfen für Mehlschwalben anzubringen.</i> Die im Planbereich vorhandene Mehlschwalben-Kolonie hat insgesamt eine Ausdehnung von mehr als 100m. Die Schaffung der Ersatznistplätze am Gebäude des Verbrauchermarktes im Plangebiet stellt eine Lageveränderung um nur wenige Meter dar. Es wird davon ausgegangen, dass sich hierdurch, auch mit Blick auf die Gesamtausdehnung der Kolonie, keine Distanz zwischen den bestehenden Nistplätzen und den zu schaffenden Ersatznistplätzen ergibt, die durch die Schwalben nicht gefunden werden könnten. Die Anordnung der Ersatznistplätze auf der Westseite des Marktgebäudes ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme nicht möglich, da an der Westseite des Marktgebäudes die geplante Erweiterung erfolgt. Wenn die Ersatznistplätze erst nach Fertigstellung der Markterweiterung angebracht werden würden, wäre es keine vorgezogene Ersatzmaßnahme mehr und die rechtlichen Anforderung des §44 Abs. 5 BNatSchG wären hierdurch nicht erfüllt. In der geplanten Festsetzung ist weiterhin geregelt: <i>Die Maßnahme ist zeitlich so umzusetzen, dass die Nisthilfen in der auf den baulichen Eingriff in die bestehenden Nistplätze folgenden Brutsaison zur Verfügung stehen. Hierbei ist ein Beginn der Brutsaison der Mehlschwalbe ab dem 15. April zu Grunde zu legen.</i> Demnach ist ein Umsetzen genutzter Schwalbennester im Rahmen der geplanten Erweiterung des Verbrauchermarktes nicht geplant und auch nicht erforderlich.

von Fledermäusen. Es sollten entsprechend zusätzliche Nistkästen für Haussperlinge angebracht werden (z.B. Schwegler 17c oder der Mauerseglerkasten nach Schuldes, https://schwalben-schutz-schuldes.de/mauerseglerkasten), aber keinesfalls auf der Westseite, wo die Mehlschwalben nisten.	Ein Hinweis darauf, dass im Dachkasten auf der Südseite des bestehenden Marktgebäudes die hier vorhandenen Kotspuren auch auf eine frühere Nutzung durch Haussperlinge hindeuten könnten, wurde in den Fachbeitrag Artenschutz aufgenommen. Bei den Begehungen 2025 wurde hier jedoch kein Brutgeschehen von Haussperlingen festgestellt. Haussperlinge nutzen ein System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigung eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit würden nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte führen. Für Haussperlinge, die eventuell in der Vergangenheit im Dachraum gebrütet haben könnten, wäre der Schutz der Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte erlöschen. Der Hinweis zur Verwendung bestimmter Produkte wird aus folgendem Grund nicht in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen: In der Bauleitplanung der Gemeinden erfolgt grundsätzlich keine Produktwerbung zu Gunsten einzelner zu begünstigender Anbieter. Für die Kompensationsmaßnahmen sind selbstverständlich immer naturschutzfachlich geeignete Produkte zu verwenden.
--	---

Landkreis Oberhavel (Nr. lt. Liste TÖB 36)

Schreiben vom 20.11.2025

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
1. Belange des Bereiches Planung 1.1 Weiterführende Hinweise zum Vorentwurf des Änderungsbebauungsplans Nr. 37.1/2025 1.1.1 Hinweise zur Planzeichnung a) Entsprechend der Arbeitshilfe Bebauungsplanung des MIL (Stand Dezember 2022), ist „bei der Festsetzung von Grünflächen deren Zweckbestimmung anzugeben. Fehlt diese, so gestattet die Festsetzung lediglich die Anlage einer begrünten Fläche ohne spezifische Nutzungsmöglichkeiten. Auch wenn dies - etwa aus Gründen des Naturschutzes - ausdrücklich gewollt ist, sollte der Charakter der Fläche konkreter angegeben werden.“ (B 15, 1 /6, „Öffentliche und private Grünflächen“) Eine Ergänzung der festgesetzten privaten Grünfläche durch eine Zweckbestimmung ist zu überprüfen.	<u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> In der Begründung des Bebauungsplanes wird hierzu u- a. ausgeführt: 8.6.1 Grünfläche, geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Kompensation von Eingriffe nach dem Naturschutzrecht <i>Die geplante Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes soll zu Lasten von bereits überbauten Stellplatz- und Vorflächen erfolgen. Deshalb ergibt sich aus der vorliegenden Planung im Vergleich zum baulichen Bestand keine zusätzliche Grundstücksüberbauung. Die Grundfläche baulicher Anlagen einschließlich Stellplätzen und Nebenanlagen bleibt im Plangebiet nach Realisierung der geplanten Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes in etwa gleich. Wegen der Festsetzung eines Teiles des bisherigen Marktgrundstücks als Grünfläche und Maßnahmenfläche und eines weiteren Teiles als öffentliche Straßenverkehrsfläche (Teilfläche Gehweg Bahnhofstraße) verringert sich jedoch die anrechenbare Baugrundstücksfläche des Verbrauchermarktes. Es ergibt sich für den vorliegenden Änderungsbebauungsplan für die zulässige Überschreitung gemäß §19 Abs. 1 BauNVO an Stelle der bisherigen GRZ 0,88 nun eine GRZ 0,92. (siehe unter 8.3.2)</i> <i>Bezogen auf die Gesamtfläche des geplanten Sondergebietes großflächiger Einzelhandel (auf Flurstück 307) und der geplanten Maßnahmenfläche / private Grünfläche (auf Flurstück 306) ergibt sich entsprechend den geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes eine Grundfläche baulicher Anlagen von max. 3.927,48 m² auf 4.512 m² Fläche. Das entspräche einer Grundflächenzahl GRZ 0,87, die unterhalb der GRZ 0,88 liegt, welche der bisherige Bebauungsplan einschließlich der baulichen Anlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO festsetzte.</i> <i>Die Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO von GRZ 0,8 wird hierdurch weiterhin überschritten. Diese Überschreitung ist jedoch bereits vorhanden (siehe unter 8.3.2).</i>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
	Zur Kompensation hierfür sind im vorliegenden Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzungen geplant: - Festsetzung des Flurstücks 306 (bisher zum Sondergebiet Einzelhandel gehörig) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf der die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist - Festsetzung von Gründächern für neu zu errichtende Überdachungen ab 50m² Größe - Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungsaufbauten für neu herzustellende Stellplätze In der Begründung des Bebauungsplanes wird zur Berücksichtigung des Hinweises ergänzt: Die Festsetzung des Flurstücks 306 (bisher zum Sondergebiet Einzelhandel gehörig) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, erfolgt überlagernd zur Festsetzung als private Grünfläche. Die Festsetzung als private Grünfläche erfolgt, da es sich um eine Grünfläche handelt, die nur durch einen beschränkten Personenkreis genutzt werden soll. Ein Interesse an einer öffentlichen Nutzung nicht besteht. Es handelt sich bei der betreffenden Grünfläche um eine begrünte Fläche ohne spezifische Nutzungsmöglichkeiten. Sie dient, wie vorstehend beschrieben, der Kompensation der Überschreitung der Kappungsgrenze gemäß §19 Abs. 1 BauNVO. Hierfür erfolgt in der Planzeichnung eine überlagernde Festsetzung als Fläche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie hierzu folgende ergänzende textliche Festsetzung: 4.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB) <i>Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Die Fläche ist dauerhaft zu begrünen oder zu bepflanzen.</i> Die einzige Zweckbestimmung dieser privaten Grünfläche ist es demnach, eine private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu sein. Eine private Nutzung dieser Fläche, z. B. für Obstgehölze, steht den festgesetzten Maßnahmen nicht entgegen. Die z. B. in einem Garten sonst üblichen baulichen Anlagen, wie z. B. Wege, Freisitze oder Schuppen sollen hier jedoch ausdrücklich nicht zulässig sein. In der Arbeitshilfe Bebauungsplanung (MIL, Dezember 2022) wird unter B14.1 hierzu ausgeführt: <i>So können Teile der Baugrundstücke als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt und die Grünflächenfestsetzung mit einer Festsetzung als Fläche ... als Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden- und Natur gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB überlagert werden.</i>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
2. Belange des Fachbereiches Umwelt und Kreislaufwirtschaft 2.1 Weiterführende Hinweise <u>2.1.1 Hinweise des FD Wasserwirtschaft</u> Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten. Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Ein überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern. Im Übrigen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Im Weiteren sind die Vorgaben der Indirekteinleiterverordnung (IndV) zu beachten. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.	<u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Die Hinweise werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen und sind entsprechend zu berücksichtigen.
<u>2.1.2 Hinweise des FD Umweltschutz und Abfallbeseitigung</u> <u>Bodenschutz/Altlasten, untere Abfallwirtschaftsbehörde</u> Der oben genannte Flächenbereich wird nicht im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher derzeit keine Bedenken. Allgemein gilt: Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schadhaften Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten (z.B. nach DIN 19639/12019-09). Die ordnungsgemäße Deklaration mineralischer Abfälle (Boden, Baggergut, Bauschutt und Gleisschotter) ist gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg vom 01.03.2023 zur Neufassung der „Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnis-Verordnung" durchzuführen. Für den Einbau von angeliefertem Bodenmaterial inner- und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, ausgenommen in technischen Bauwerken, sind die Anforderungen der §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Die Vorsorgewerte der Anlage 1 BBodSchV sind einzuhalten.	<u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Die Hinweise werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen und sind entsprechend zu berücksichtigen.

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
Für den Einbau von angelieferten, mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke sind die Anforderungen der §§ 19 bis 22 ErsatzbaustoffV zu beachten. Es sind die Materialwerte der Anlage 1 i. V. m. den Einsatzmöglichkeiten der Anlagen 2 und 3 ErsatzbaustoffV einzuhalten. Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffN), Abfallverzeichnisverordnung (AW) und die in Brandenburg erlassene Neufassung zugehöriger Vollzugshinweise. Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen, des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG) und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu entsorgen. Fallen Abfälle an, die gemäß § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AW) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Kenntnisse zu einer möglichen Strahlenbelastung sowie Belastung mit Kampfmitteln vor. Diese sind in dem von der unteren Bodenschutzbehörde zu führenden Altlasten- und Bodenschutzkataster nicht erfasst. Die zuständige Strahlenschutzbehörde ist das Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG). Zu einer möglichen Belastung mit Kampfmitteln können Sie sich an den Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg (KMBD) wenden.	
<u>Hinweis des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers</u> Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für dieses Vorhaben zu gewährleisten, ist eine entsprechende Verkehrserschließung sicherzustellen. Dazu weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin: Gemäß § 2 Abs. 3 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) ist bei der Wahrnehmung von Planungs-, Verkehrs- und Ansiedlungsangelegenheiten auf notwendige Flächen für Abfallsammelbehälter sowie auf eine sichere Zuwegung zum Abtransport der Siedlungsabfälle durch Abfallsammelfahrzeuge, insbesondere durch ausreichend breite Straßen und Wendemöglichkeiten, zu achten. Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-	<u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Die Hinweise werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen und sind entsprechend zu berücksichtigen. Verkehrsflächen für das Befahren mit Lkw oder Sackgassen sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht geplant.

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
achsige Entsorgungsfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind zu beachten. Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist für die Achslast gemäß § 34 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen sicherzustellen. Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RAST 06 für ein 3-achsiges Entsorgungsfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Entsorgungsfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht. Erfahrungsgemäß erfordern insbesondere Wendehämmer Rangiermanöver und können daher - zumindest bei regelmäßigem LKW-Verkehr – aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Emissionsbelastung ungünstiger als Wendekreise und -schleifen sein, die in einem Zug befahren werden können. Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden. Für den Fall, dass eine grundstücksnahe Abfallentsorgung nicht möglich ist, sind geeignete Sammelplätze bzw. Sammelstellen zur Verfügung zu stellen. Sofern bei der Realisierung des Vorhabens Einschränkungen des Straßenverkehrs und insbesondere der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung im betroffenen Bereich auftreten, ist durch Sie die AWU Oberhavel GmbH, Breite Straße 47a in 16727 Velten im Vorfeld zu informieren und entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten abzustimmen.	
<u>2.1.3 Hinweise des FD Naturschutz</u> Durch die angestrebte Änderung des B-Plans werden ausschließlich bereits stark anthropogen genutzte und versiegelte Flächen beansprucht. Gehölzentnahmen sind nicht vorgesehen. Die Eingriffsregelung nach §§ 14-17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist nicht anzuwenden. Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von nach den §§ 23-28 BNatSchG definierten Schutzgebieten sowie außerhalb von Natura-2000-Gebieten. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) sind auf der Planfläche nicht kartiert und werden nach Prüfung vorhandener Luftbilder und vorgelegter Unterlagen sowie aufgrund der derzeitigen Nutzung des Areals ausgeschlossen. In ca. 150m Entfernung befindet sich ein ca. 52.000m² großer Biotopverbund bestehend aus mehreren gesetzlich geschützten Biotoptypen, für welche das Vorhaben jedoch nach aktueller Auffassung keine Beeinträchtigung darstellt. Gesetzlich geschützte Arten nach §29 Absatz 3 BNatSchG i.V.m. § 17 BbgNatSchAG sind vom Vorhaben nicht betroffen.	<u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> (siehe nachfolgend)

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Erfassung wurden Mehlschwalbennester und Fledermausnachweise (mind. ein Sommerquartier) am Bestandsgebäude festgestellt. Insbesondere die Seiten mit Vorkommen gesetzlich geschützter Arten sind für zukünftige Umbaumaßnahmen vorgesehen (Erweiterung des Marktes). Es wird darauf hingewiesen, dass vor der angestrebten Bautätigkeit am Bestandsgebäude und vor der Entfernung von artenschutzrechtlich relevanten Strukturen (Nester, Sommerquartier) eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung auf Bauantragsebene erforderlich ist. In diesem Zusammenhang ist eine aktuelle Aufnahme der betroffenen Strukturen vorzulegen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass zwischenzeitlich neue Nester am Gebäude hinzukommen oder Nestfragmente durch Mehlschwalben wiederaufgebaut und genutzt werden. Weiterhin ist sich in der eingereichten Unterlage zum Artenschutz bisher nicht dazu geäußert worden, ob hinsichtlich der Fledermäuse eine Wochenstube mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Die Aufnahme der textlichen Festsetzungen bzgl. des Artenschutzes werden begrüßt.	Die Hinweise zum Artenschutz werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen und sind entsprechend zu berücksichtigen.
3. Belange des Fachbereiches Mobilität und Verkehr 3.1 Weiterführender Hinweis <u>FD Mobilität und Verkehr, Straßenverkehrsbehörde</u> Die Belange des Fachdienstes Mobilität und Verkehrslenkung sind aktuell nicht betroffen. Gemäß Vorentwurf Änderungsplan Nr. 37.1/2025 „Verbrauchermarkt Schwante“ im Ortsteil Schwante der Gemeinde Oberkrämer vom Planungsbüro Ludewig GbR vom Mai 2025 sind nach verkehrsrechtlichen und verkehrsqualitativen Aspekten keine Einschränkungen im Verkehrslauf der angrenzenden Straßen zu erwarten. Die bestehende Ein- und Ausfahrt mit Anbindung an die Dorfstraße bleibt erhalten. Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes verschiebt sich die Ein- und Ausfahrt mit Anbindung an die Bahnhofstraße entsprechend in westlicher Richtung um wenige Meter. Die geringe Verschiebung stellt keine Beeinträchtigung des bestehenden Verkehrsflusses dar. Die Bestandsbeschilderung muss entsprechend der räumlichen Verschiebung der Auffahrt angepasst werden. Da die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes teilweise zu Lasten der bestehenden Stellplätze erfolgt, ist auch keine Zunahme des Verkehrs auf der Stellplatzanlage zu erwarten. Die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde werden weiterhin eingehalten. Demnach bestehen aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken zur geplanten Maßnahme. Entsprechend § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung (StVO) muss vor Beginn	<u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Die Hinweise werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen und sind entsprechend zu berücksichtigen.

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, der Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes vom Fachbereich Mobilität und Verkehr, Fachdienst Mobilität und Verkehrslenkung, Anordnungen nach § 45 Abs. 1 bis 3 StVO darüber einholen, wie seine Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ob und wie er Straße und Umleitungen zu kennzeichnen hat. Zur fristgemäßen Bearbeitung des Antrages muss dieser mindestens 4 Wochen vor Baubeginn beim Fachdienst Verkehr eingehen. Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt.	

Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA GmbH)

(Nr. lt. Liste TÖB 40

Schreiben vom 03.11.2025

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
in Beantwortung Ihres E-Mail-Schreibens vom 23.10.2025 teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits grundsätzlich keine Einwände gegen den Änderungsbebauungsplan Nr. 37.1/2025 „Verbrauchermarkt Schwante“ der Gemeinde Oberkrämer bestehen. Das in Rede stehende Flurstück 307 der Flur 1 in der Gemarkung Schwante besitzt einen in Betrieb befindlichen Trinkwasserhausanschluss. Für ggf. erforderliche Anschlussänderungen oder -erweiterungen sind entsprechende Abstimmungen zwischen dem Erschließungsträger und der OWA GmbH notwendig, welche im Vorfeld schriftlich zu beantragen sind. Für Fragen und Abstimmungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	<u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Die Hinweise werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen und sind entsprechend zu berücksichtigen.

Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung

(Nr. lt. Liste TÖB 44

Schreiben vom 25.11.2025

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Beurteilung der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung: Mit dem o. g. Änderungsbebauungsplan soll das bisherige SO „nicht großflächiger Einzelhandel“ künftig als SO „großflächiger Einzelhandel (Verbrauchermarkt)“ ausgewiesen werden, um die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Netto-Marktes von 800 m² auf 1.100 m² zu ermöglichen. Die Gemeinde Oberkrämer ist entsprechend den Festlegungen des LEP HR kein Zentraler Ort und soll gemäß G 3.2 LEP HR die Grundversorgung absichern. Nach Z 2.6 LEP HR ist großflächiger Einzelhandel im Plangebiet somit grundsätzlich ausgeschlossen. Innerhalb Zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) ermöglicht Z 2.12 jedoch eine Ausnahme für Einzelhandelseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1500 m² und mindestens 75 % nahversorgungsrelevanten Sortimenten. ZVB können entweder planerisch festgelegt werden oder sich aus der tatsächlichen Situation ergeben (faktische ZVB). Die Darstellung eines SO „Einzelhandel“ im Flächennutzungsplan begründet entgegen der Darlegung in den Planunterlagen (vgl. Begründung, S. 11) einen faktischen ZVB nicht. Um aus landesplanerischer Sicht das Bestehen eines faktischen ZVB und somit die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß Z 2.12 LEP HR beurteilen zu können, ist im Rahmen der Auseinandersetzung mit den Erfordernissen der Landesplanung darzulegen, inwieweit dem Vorhabenstandort als räumlich abgegrenzter Bereich im aktuellen Bestand eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. 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) Bindungswirkung	<u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde die Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Netto-Marktes in Oberkrämer-Schwante, Dorfstraße (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Hamburg, 18.02.2026) erstellt, die zu folgenden Ergebnissen kommt: II. Konzentrationsgebot ... 2. Bewertung des Konzentrationsgebotes <i>Es ist zu bewerten, ob das Vorhaben am Standort Oberkrämer-Schwante dem sog. Konzentrationsgebot des LEP HR entspricht. Demnach ist gem. Ziel Z 2.12 die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen abweichend von Ziel Z 2.6 außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 m² VK nicht überschreitet und mindestens 75 % der Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen (vgl. Kapitel I.3).</i> - Der Projektstandort Oberkrämer-Schwante ist nicht als Zentraler Ort ausgewiesen. Da die geplante Verkaufsfläche mit ca. 1.050 m² aber deutlich weniger als 1.500 m² beträgt und der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente mehr als 75 % ausmacht, dient das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung (vgl. Kapitel IV.3). - Ferner ist der Projektstandort Bestandteil des faktischen zentralen Versorgungsbereiches von Oberkrämer-Schwante (vgl. Kapitel III.2). Insgesamt wird das Konzentrationsgebot gemäß LEP HR 2019 erfüllt. ... III. Integrationsgebot Karte 1: Mikrostandort Dorfstraße Abgrenzung ZVB: parzellenscharf gemäß faktischer Flächennutzung. Quelle: © OpenStreetMap/Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2025

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.

2. Bewertung des Integrationsgebotes

Das Integrationsgebot des LEP HR 2019 (Z 2.12) sieht für großflächige Einzelhandelsvorhaben außerhalb Zentraler Orte die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches vor, sowie den Umstand, dass das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient. Die Gemeinde Oberkrämer verfügt über kein kommunales Einzelhandelskonzept. Daher ist die tatsächliche Situation vor Ort entscheidend dafür, ob ein faktischer zentraler Versorgungsbereich vorliegt. Der Projektstandort im Bereich Dorfstraße/Bahnhofstraße ist dahingehend als städtebaulich integrierte Versorgungslage zu charakterisieren. Er liegt zentral im Siedlungsbereich des Ortsteils und ist von Wohnbebauung umgeben. Zudem ist der Standort fußläufig, mit dem Auto sowie per Bus und Bahn gut zu erreichen. Der Netto-Markt stellt dabei die Grundversorgung in Oberkrämer-Schwante bzw. die fußläufige Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete sicher und bildet damit den Einzelhandelsschwerpunkt im Ortsteil. Zusätzlich existieren ergänzende, zentrenprägende Nutzungen (u. a. Kita, Apotheke, Gesundheitszentrum), sodass der Bereich insgesamt eine funktionale Ortsmitte bildet. Aus gutachterlicher Sicht stellt der Standortbereich das faktische Versorgungszentrum von Oberkrämer-Schwante dar. Die siedlungsräumlich integrierte Lage, die Funktionsbündelung und die Versorgungsbedeutung sprechen unter Berücksichtigung der ländlich geprägten Strukturen dafür, dass hier der faktische zentrale Versorgungsbereich des Ortsteils besteht.

Das Integrationsgebot gemäß LEP HR 2019 wird nach fachlicher Einschätzung eingehalten.

...

IV. Kongruenzgebot

...

4. Bewertung des Kongruenzgebotes

Das Kongruenzgebot laut LEP HR 2019 ist als Grundsatz (G 2.8) der Raumordnung ausgeführt und dient dem Schutz der zentralörtlich gegliederten Versorgungsstruktur sowie der verbrauchernahen Versorgung. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen demnach der zentralörtlichen Funktion entsprechen. Weiterhin soll durch ein Vorhaben max. 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden (G 2.11).

Basierend auf der Umsatzprognose bzw. der daraus ableitbaren Umsatzherkunft lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- *Für das Vorhaben von Netto sind dabei die spezifischen Standortrahmenbedingungen (ländlich geprägte Strukturen), die Distanz zu den nächstgelegenen größeren Einkaufsorten sowie die faktische Versorgungsfunktion des Netto-Marktes in Oberkrämer-Schwante auch für die umliegenden Ortsteile zu berücksichtigen.*
- *In Hinblick auf die Erweiterung des Netto-Marktes ist – basierend auf der Umsatzprognose bzw. der Umsatzherkunft – festzustellen, dass ca. 40 % des perspektivischen Umsatzes aus dem Kerneinzugsgebiet stammt. Weitere 50 % werden aus Zone II des Einzugsgebietes generiert. Ein Umsatzanteil von lediglich 10 % entfällt auf Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes. Dabei handelt es sich v. a. um Bewohner aus den umliegenden Kommunen sowie Pendler und Zufallskunden.*
- *Darüber hinaus dient das Vorhaben aus dem Grund überwiegend der Nahversorgung, dass mehr als 75 % der Verkaufsfläche dem nahversorgungsrelevanten Sortiment zugeschrieben werden kann.*
- *Hinsichtlich der Kaufkraftbindungsquote kann als Bezugsraum mindestens die Zone I des Einzugsgebietes herangezogen werden. Von der Lebensmittelkaufkraft in diesem Einzugsgebiet von ca. 28,3 Mio. € bindet der Netto-Markt bei seinem prognostizierten Umsatz für Nahrungs- und Genussmittel von ca. 2,0 Mio. € rd. 7 %. Somit wird der Wert von 25 % gemäß Grundsatz G 2.11 nicht überschritten.*

Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden durch das Vorhaben eingehalten.

	V. Beeinträchtungsverbot ... 2.4 Bewertung des Beeinträchtigungsverbot Während es beim kommunalen Beeinträchtigungsverbot i. S. d. Baugesetzbuches u. a. um nachhaltig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortkommune bzw. in umliegenden Gemeinden geht, zielt die Einhaltung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot gem. LEP HR Z 2.7 vor allem auf die „Wahrung der raumstrukturellen und funktionalen Bedeutung Zentraler Orte in ihrer Funktion als Handelsstandorte“ ab. Der LEP HR 2019 stellt dabei in Hinsicht auf den Schutz der Entwicklung und Funktion Zentraler Orte besonders die bestehenden oder geplanten zentralen Versorgungsbereiche heraus. Basierend auf der wettbewerblichen Situation im Untersuchungsraum und den dargestellten Umsatzumverteilungseffekten lässt sich das Vorhaben wie folgt bewerten: Wie im vorangegangenen Kapitel dargelegt, resultieren aus dem Erweiterungsvorhaben innerhalb des Einzugsgebietes mit einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 1 – 2 % nur marginale Wettbewerbseffekte auf die ansässigen Anbieter. Entsprechend treten keine Schädigungen im Hinblick auf die verbrauchernahe Versorgung oder auf die Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ein. Das zentralörtliche Versorgungssystem wird nicht negativ beeinträchtigt. Das Beeinträchtigungsverbot wird damit nicht verletzt. VI. Zusammenfassung ... Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ▪ Die durch das Erweiterungsvorhaben von Netto ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Lebensmittelanbietern innerhalb des Einzugsgebietes werden zu keiner direkten vorhabeninduzierten Aufgabe eines Nahversorgungsbetriebes und damit zu keiner Schwächung der wohnortnahen Versorgung führen. ▪ Nachhaltig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind ferner auszuschließen. Insgesamt sind schädliche städtebauliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Raumordnerische Bewertung Das Vorhaben von Netto am Standort Dorfstraße in Oberkrämer-Schwante ist vollständig kompatibel mit den Vorgaben des LEP HR 2019.
--	---

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Ergebnis der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bauungsplanes liegen 2 Stellungnahmen vor, die in die nachfolgende Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes eingestellt werden.

3.2 Abwägung der Anregungen bzw. Hinweise aus den frühzeitigen Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung

Stellungnahme 1) 04.11.2025

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
ich beantrage im Zuge der geplanten Erweiterung des Verbrauchermarktes eine Verbesserung, Auflockerung und klimagerechte Anpassung der bestehenden Außenanlagen. Begründung: die hier überdimensional asphaltierte Fläche widerspricht der ortstypischen, kleinteiligen Ortskernbebauung. Es fehlen Entwässerungsflächen auf dem eigenen Grundstück und eine Aufrechterhaltung der Ableitung der Niederschlagswasser in die „Wasserfläche Schloss Schwante" erscheint dauerhaft nicht zielführend, insbesondere wenn man bedenkt, dass hier in Teilen eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden soll. Siehe hierzu auch B-Plan Dorfstraße 24. Zu Gunsten des Ortsbildes wäre hier eine Verdichtung von Grünräumen mit Aufenthaltsqualität, Bänken sowie Baumpflanzungen oder sogar Wasserflächen anzustreben. Die versiegelten Flächen sollten in Teilen aufgebrochen und entsiegelt werden. Insgesamt ist der Kreisverkehr mit seinen angrenzenden Bauten {alt wie neu) alles andere als ein ansehnlicher, angemessener Ortskern. Die Vergrößerung des Zweckbaus allein wird hier zu keiner Verbesserung beitragen. Im Zuge der Änderung der Außenanlagen, hier Stellflächen, wäre im Sinne der Anwohner dingend eine Aufwertung erforderlich, um die gestalterischen Qualitäten und Ansätze, wie diese bei der Schmiede, dem Physiowerk, der Bäckerei Plentz oder vereinzelt Anwohnern vorhanden sind, weiter zu stärken. Ein Kreisverkehr mit (erweiterter) Netto ist wenig Identitätsstiftend!	<u>Die Hinweise wurden mit folgenden Ergebnissen geprüft:</u> Da ein Verbrauchermarkt aus funktionellen Gründen eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen, befestigte Fahrgassen für Fahrzeuge und Einkaufswagen sowie Fahrflächen für die Anlieferung benötigt, ist unter Berücksichtigung der begrenzten Größe des Vorhabengrundstücks eine Auflockerung der bestehenden Außenanlagen im Zuge der geplanten Erweiterung des Verbrauchermarktes nicht möglich. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberkrämer. Der zu vergrößernde Verbrauchermarkt dient der Nahversorgung im OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer. Durch eine wohnnahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs werden weite Fahrstrecken zu entfernteren Einkaufsmöglichkeiten vermieden. Die hiermit verbundene Verkehrsvermeidung hat nicht nur positive Auswirkungen auf das Klima sondern kommt insbesondere auch älteren und weniger mobilen Einwohnern zu Gute, die zum Einkaufen keine weiten Wege zurücklegen können. Durch die Nutzung einer bereits bebauten Fläche für die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes vergrößert sich auf Grund der vorliegenden Planung die Menge des zu verbringenden Niederschlagswassers von befestigten Flächen im Plangebiet insgesamt nicht. Zur Verbesserung der Rückhaltung von Niederschlagswasser sind im vorliegenden Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzungen geplant: - Festsetzung einer Teilfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf der die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist - Festsetzung von Dachbegrünungen für neu zu errichtende Bedachungen ab 50m² Größe - Festsetzung von wasserdurchlässigen Befestigungsaufbauten für neu zu errichtende Stellplätze Die Gestaltung der Verkehrsflächen von übergeordneten Straßen, zu denen auch der bestehende Kreisverkehr gehört, obliegt nicht der Gemeinde.

Stellungnahme 2) November 2025

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
Ich bin der Nachbar an der Rückseite des Nettomarktes in Schwante, Bahnhofstrasse 1. Aufgrund sehr schlechter kostspieliger Erfahrungen mit den Projektanten *** und der *** beim und nach dem Bau des Nettomarktes Schwante, nun meine Frage. Da eine Erweiterung geplant ist, gegen die ich nichts dagegen habe, sofern sie mich nicht betrifft. Es ist damit zu rechnen das auch die Lüftungsanlage, also außenliegende Ventilatoren, Richtung Nachbargrundstück ***, erweitert wird und die Kältekammer in Richtung meines Einfamilienhauses, welche am Anfang zu unzumutbaren Lärmbelästigungen führten. Die gesamte Lüftungsanlage sollte beim damaligen Neubau auch in Richtung meines Hauses zeigen, nur zur Erinnerung. Betrifft auch andere eventuellen Baumaßnahmen durch die meine Wohnqualität leidet. Bitte meine Sorgen ernst zu nehmen, ich möchte keine Wiederholung der damaligen Ereignisse.	<u>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:</u> Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen auf umliegende Wohnnutzungen, die von dem erweiterten Verbrauchermarkt zu erwarten sind, wurde die Schalltechnische Untersuchung zum Änderungsbebauungsplan Nr. 37.1/2025 »Verbrauchermarkt Schwante« in der Gemeinde Oberkrämer (Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin, 28.01.2026) erarbeitet. Hierbei wurden auch die technischen Anlagen (Lüftung, Kühlung) sowie der Anliefer- und Kundenverkehr des erweiterten Verbrauchermarktes berücksichtigt. Die o. g. Schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis: 6 Zusammenfassung <i>Die Gemeinde Oberkrämer plant die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans Nr. 37.1/2025 "Verbrauchermarkt Schwante" im Ortsteil Schwante. Der bestehende Netto-Markt soll um ca. 300 m² erweitert werden. Die Erweiterung soll im Bereich der bereits überbauten Stellplatz- und Vorfläche des Marktes erfolgen. Das Plangebiet wird im Norden durch die Bahnhofstraße und im Westen durch die Dorfstraße begrenzt. Die Umgebung ist durch Wohnnutzung geprägt.</i> <i>Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:</i> ▪ <i>Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags wird unter Berücksichtigung der Annahmen sowie Angaben des Auftraggebers zum Betrieb des Netto-Markts an den Immissionsorten in der Umgebung vollständig eingehalten.</i> ▪ <i>Es ergeben sich zudem keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.</i> <i>Fazit</i> <i>Mit dem hier zugrunde gelegten Betriebskonzept ist der geplante Netto-Markt gegenüber der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld des Plangebiets schalltechnisch verträglich.</i>