

## Gemeinde Groß Kreutz (Havel)



### 4. Änderung Flächennutzungsplan

#### Bereich

„Edeka Einkaufszentrum Jeserig“

#### Begründung



Ingenieur- und Planungsbüro Hirt  
Friedrich-Ebert-Ring 91  
14712 Rathenow

Tel. 03385 53406-0  
[planung@unternehmensgruppe-hirt.de](mailto:planung@unternehmensgruppe-hirt.de)

Stand 18.11.2024

# Begründung

## Teil 1 – Inhalte des FNP

	Seite
<b>1. Vorbemerkung und Änderungsnotwendigkeit .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Erfordernis und Ziele .....</b>	<b>4</b>
3.1 Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes .....	4
3.2 Landesentwicklungsplan.....	4-6
3.3 Regionalplan .....	7
3.4 Landschaftspflegerische Aspekte .....	8
3.5 Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Kreuz (Havel) .....	9
<b>4. Planerisches Konzept .....</b>	<b>10</b>
4.1 Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel .....	10-11
<b>5. Kampfmittel .....</b>	<b>11</b>
<b>6. Flächenbilanz .....</b>	<b>12</b>
<b>7. Verfahren .....</b>	<b>12-13</b>

## Teil 2 – Umweltbericht - als Anlage (30 Seiten)

# Teil 1 – Inhalte des FNP

## 1. Vorbemerkung und Änderungsnotwendigkeit

Die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) beabsichtigt im Zusammenwirken mit einem Vorhabenträger die Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit etwa 1500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Lebensmittelverbrauchermarkt und mit etwa 1190 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für weitere Ladenbetriebe der Nahversorgung dienend im Ortsteil Jeserig.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (1. Änderung) der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) in der Fassung vom 28.04.2023 soll dazu einer weiteren Änderung unterzogen werden.

Für den Ortsteil Jeserig ist es aufgrund derzeit unzureichender Versorgungsfunktion zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung ein zentrales Anliegen, das Infrastrukturangebot weiter zu qualifizieren. Derzeit gibt es im Ortsteil Jeserig kein Einzelhandelsstandort für die Nahversorgung. Die Entwicklung eines neuen Einzelhandelsstandortes ist daher im Interesse einer gesicherten Grund- und Nahversorgung für die ortsansässige Bevölkerung geboten. Zur Verbesserung der Versorgungsfunktion bietet sich hierfür die ca. 2 ha große Fläche an, welche unmittelbar von der Potsdamer Landstraße erschlossen wird und in das Siedlungsgefüge eingebettet ist.

Die in die Bauleitplanung eingestellte Fläche erfüllt in Größe und Lage an der Potsdamer Landstraße die Kriterien, ein Nahversorgungszentrum zu etablieren. Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Jeserig. Der Standort kann gut zu Fuß oder aber mit dem Rad erreicht werden; eine ÖPNV-Anbindung besteht ebenfalls. Der Wohngebietsbezug ist mit Ausweisung neuer Plangebiete gegeben. Andere integrierte Standorte in entsprechender Größe stehen aufgrund der örtlichen Bebauungsstrukturen und Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung.

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Aufstellung des Bebauungsplanes „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ der Gemeinde Groß Kreutz (Havel). Die Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 2 BauGB i.V. mit § 8 BauGB.

Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden, um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes zu entsprechen. Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ und zur Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) am 19.09.2022 in der Gemeindevertreterversammlung gefasst. Eine ortsübliche Bekanntmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 10 für die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) am 28.10.2022.

Das zulässige Warensortiment soll im Bebauungsplan auf die Grund- und Nahversorgung beschränkt und dabei zugleich die maximal zulässige Verkaufsfläche begrenzt werden. Dadurch können nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden und die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) selbst vermieden werden.

## 2. Rechtliche Grundlagen

Für die Bearbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) wurden die nachfolgenden Rechtsgrundlagen herangezogen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 05. März 2024 GVBl. I/24 [Nr. 9], S. 14)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/ 13, [Nr. 3]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 11)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 9)
- Umweltschadensgesetz (USchadG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2021 (BGBl. I S. 346)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 24], S. 16, ber. [Nr. 40])
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38])

## **3. Erfordernis und Ziele**

### **3.1 Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) ist die geplante Ansiedlung eines Nahversorgungszentrum mit großflächigen Lebensmittelverbrauchermarkt und weiteren Ladenflächen und die damit verbundene Aufstellung des Bebauungsplanes mit einem Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ an diesem Standort.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) weist das Plangebiet bislang als „Fläche für die Landwirtschaft/Freiflächen“ und straßenbegleitende „Mischgebietsflächen“ aus. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist demnach mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu harmonisieren. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB kann dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes entsprochen werden. Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO soll der Änderungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt werden.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 20.233 m<sup>2</sup>, wobei nur der Teil der zukünftigen Bauflächendarstellung, etwa 13.613 m<sup>2</sup>, im Flächennutzungsplan geändert werden muss. Die restliche Fläche soll naturbelassen erhalten und keiner weiteren Bebauung zugeführt werden. Von der Flächennutzungsplanänderung betroffen sind in der Gemarkung Groß Kreutz (Havel) somit die Flurstücke 63, 65, 66, des Flures 2.

### **3.2 Landesentwicklungsplan**

Durch Rechtsverordnung vom 01. Juli 2019 ist der, von der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg aufgestellte Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten.

Bezogen auf den Einzelhandel, Nahversorgung und starke Stadtzentren heißt es im LEP HR:

„Der Einzelhandel ist von ganz erheblicher Bedeutung für die Substanz und Weiterentwicklung der Strukturen von Städten, Gemeinden und Ortsteilen. Dabei ist die Erreichbarkeit von Einkaufsgelegenheiten im Einzelhandel für alle Menschen wichtig, unabhängig davon, ob sie in der Stadt leben oder auf dem Land. Neben seiner ursprünglichen Versorgungsfunktion hat der Einzelhandel zumindest für einen Teil der Bevölkerung auch soziale und kommunikative Funktionen. Attraktive Zentren und eine flächendeckende Nahversorgung durch Einzelhandelsgeschäfte sind daher von großer Bedeutung für die Lebensqualität in der gesamten Hauptstadtregion.“

Gemäß Ziel 2.6 LEP HR sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot). Ziel 2.7 LEP HR sagt aus, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigerungsverbot) dürfen.

Gemäß Ziel 2.12 LEP HR sind Vorhaben der Nahversorgung unter bestimmten Voraussetzungen außerhalb Zentraler Orte zulässig.

Für die Gemeinde Groß Kreuz (Havel) liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom 09. Juni 2022 vor.

Das Plangebiet liegt im etablierten Nahversorgungszentrum des Ortsteiles Jeserig. Ein Siedlungszusammenhang innerhalb des Ortsteiles wird durch in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne hergestellt. Auf dem Flurstück 62 soll eine Physiotherapiepraxis entstehen und das Flurstück 58 soll zu Wohnbauland entwickelt werden.

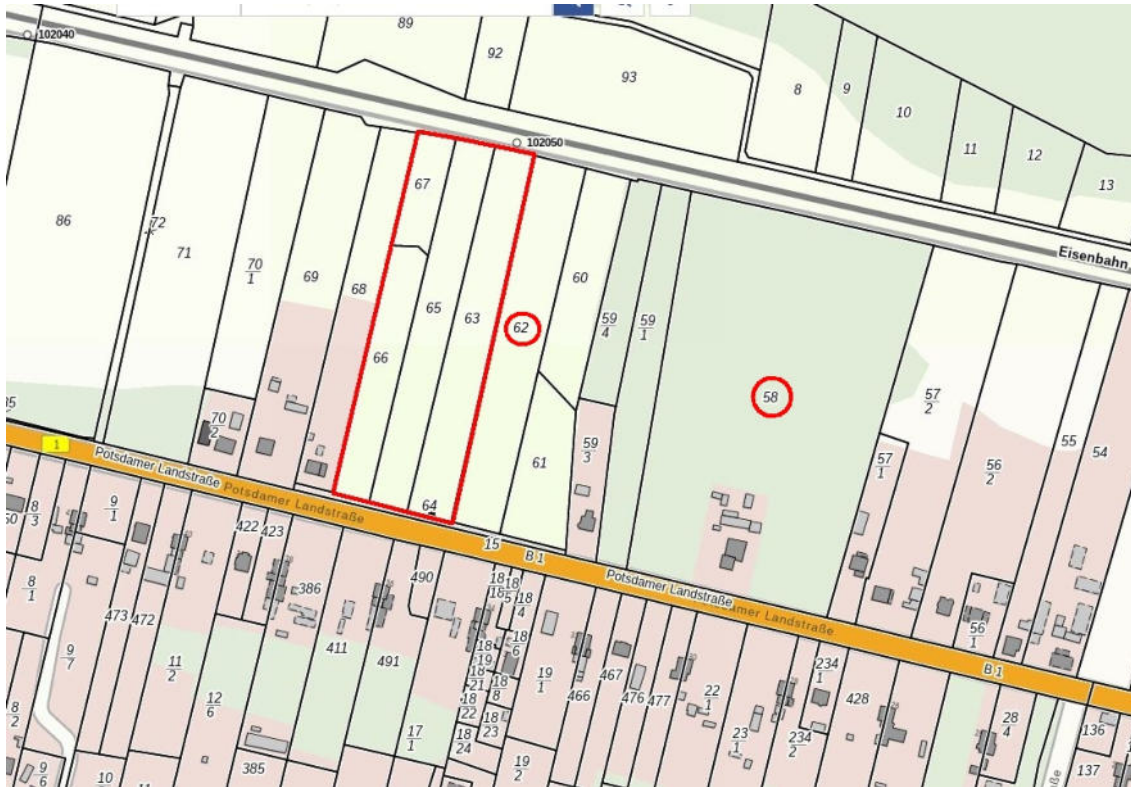


Abb. 1: Übersichtskarte mit Darstellung und Lage des Geltungsbereichs und der angrenzenden Flurstücke, ohne Maßstab

Quelle: WebAtlas DE vom 18.04.2023, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Zur Überprüfung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde ein Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens im Plangebiet durch Dr. Lademann & Partner vom 20.04.2023 erarbeitet.

Mit der frühzeitigen Beteiligung fließt die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 17.08.2024 in den Entwurf ein.

Das Gutachten wurde angepasst und liegt nun mit Endbericht vom 20.11.2023 vor.

Hieraus folgend wurde in den textlichen Festsetzungen die Sortimentsstruktur gemäß festgesetzte „Sortimentsliste Groß Kreuz (Havel) festgeschrieben. Damit ist die Nahversorgung gesichert und es gehen keine zentrenschädliche Auswirkungen von dem Vorhaben aus.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist in der festgesetzten Größenordnung des großflächigen Lebensmittelverbrauchermarktes und den weiteren Ladenflächen der Nahversorgung dienend das Planvorhaben grundsätzlich konform mit den

Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Groß Kreutz (Havel).

#### Bewertung des Kongruenz- und Konzentrationsgebotes

*„Das Vorhaben wird dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot gemäß LEP HR 2019 gerecht. Es bietet auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente an und wird einen erheblichen Teil seines Vorhabenumsatzes mit Verbrauchern aus dem Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel) erwirtschaften. Wesentliche Kaufkraftabzüge aus anderen Gemeinden/Zentralen Orten wird es somit nicht auslösen.“*

*Zudem lässt sich das Vorhaben (unabhängig vom Untersuchungs-szenario) über das örtliche Nachfragepotenzial tragen, ohne in einem solchen Umfang Kaufkraft zu binden, dass die Entwicklungs-perspektiven des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels an anderer Stelle im Gemeindegebiet erheblich eingeschränkt werden. Eine Überschreitung der von der Landesplanung festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze für großflächige Einzelhandelsvorhaben außerhalb zentraler Orte halten Dr. Lademann & Partner im Hinblick auf die Ausnahmeregelung gemäß Plansatz 2.12 Abschnitt 1 LEP HR deshalb für raumordnerisch vertretbar.“*

(Zitat aus Verträglichkeitsgutachten, Dr. Lademann & Partner, Stand 20.11.2023, S. 66)

#### Bewertung des Beeinträchtigungsverbot

*„Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum kann sowohl bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel als auch bezogen auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.“*

(Zitat aus Verträglichkeitsgutachten, Dr. Lademann & Partner, Stand 20.11.2023, S. 78)

#### Bewertung des Integrationsgebotes

*„Das Vorhaben steht mit dem städtebaulichen Integrationsgebot im Sinne des Plansatzes 2.12 LEP HR 2019 vollständig im Einklang.“*

(Zitat aus Verträglichkeitsgutachten, Dr. Lademann & Partner, Stand 20.11.2023, S. 79)

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Planung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> + weitere Ladenflächen mit einer Verkaufsfläche von ca. 1190 m<sup>2</sup> der Nahversorgung dienend mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in Übereinstimmung steht.

### 3.3 Regionalplan

Für dieses Planungsgebiet liegt derzeit kein rechtswirksamer Regionalplan vor. Der Regionalplan Havelland - Fläming 2020 ist unwirksam.

Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019, der regionalen Planungsgemeinschaft, zugegangen am 02.05.2019, die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland - Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen.

Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden.

Nunmehr wurde am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland - Fläming 3.0 durch die Regionalversammlung beschlossen.

Der Entwurf des neuen Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 wurde durch die Regionalversammlung am 18.11.2021 beschlossen. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen endete am 09. Juni 2022 und befindet sich derzeit in Auswertung. Nach dem derzeitigen Planungsstand des Regionalplanentwurfes trifft dieser keine Festlegungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 in Kraft getreten. Hier wird die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) hier nur der Ortsteil Groß Kreutz als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen

Der Gutachter sieht die Funktionsfähigkeit des Ortskerns Groß Kreutz durch das Plangebiet nicht bedroht.

Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming zum B-Plan Vorentwurf vom 19.07.2023 stehen der Planung keine regionalplanerischen Belange entgegen.



### 3.4 Landschaftspflegerische Aspekte

Zum Flächennutzungsplan wurde eine Landschaftspflegerische Integrationskarte Stand 03/2013 erstellt.

Für das Plangebiet werden hier keine Festlegungen getroffen. Oberhalb der Bahnlinie kreuzt der Geschützte Landschaftsbestandteil GLB Götzer See an, der im Europäischen Schutzgebiet (Natura 2000) SPA Mittlere Havelniederung liegt.

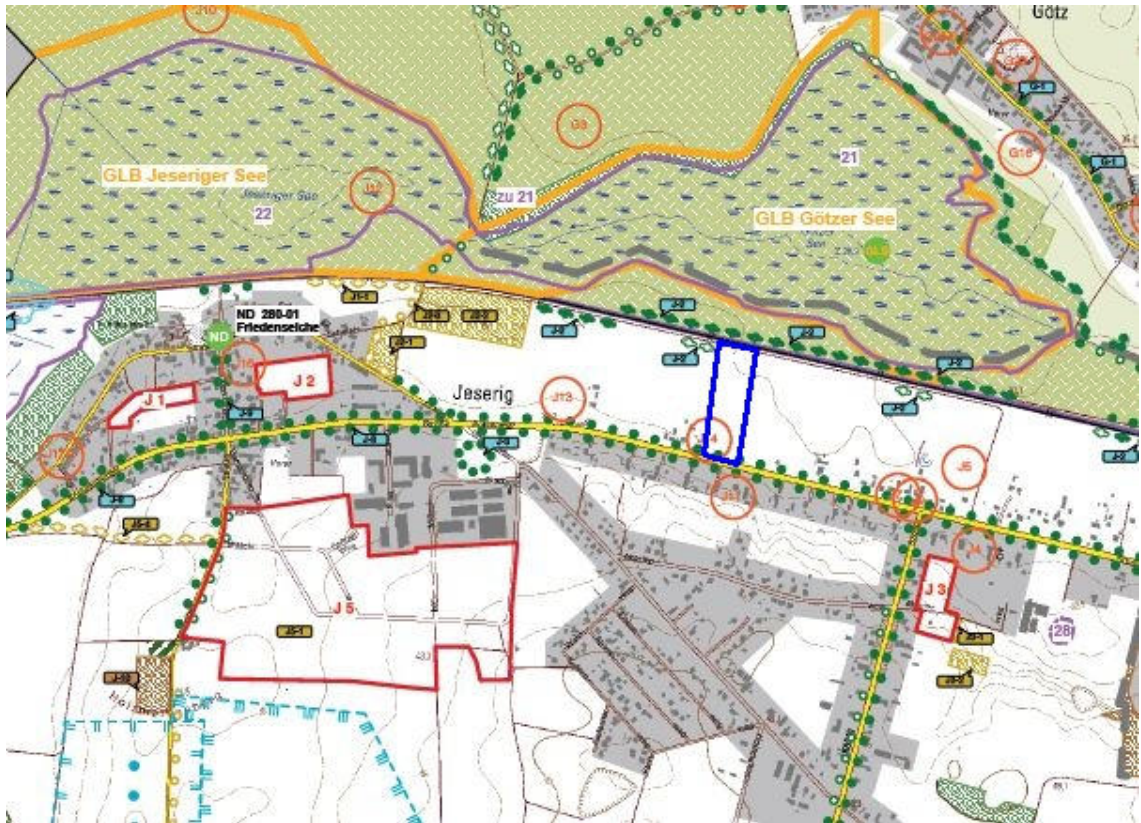


Abb. 2: Lage des Plangebietes blau umrandet innerhalb der Gemeinde Groß Kreuz (Havel), Grundlage Landschaftspflegerische Integrationskarte zum Flächennutzungsplan Stand 03/2013

### 3.5 Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Der wirksame Flächennutzungsplan (1. Änderung) der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) in der Fassung vom 28.04.2023 wurde mehrfach Änderungen unterzogen.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des geplanten Vorhabens derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft / Freiflächen“ und straßenbegleitende „Mischgebietsflächen“ ausgewiesen (siehe Abbildung 3). Um die Änderungen kenntlich zu machen, wurde in der nachfolgenden Abbildung der Änderungsbereich der Sonderbaufläche dargestellt.

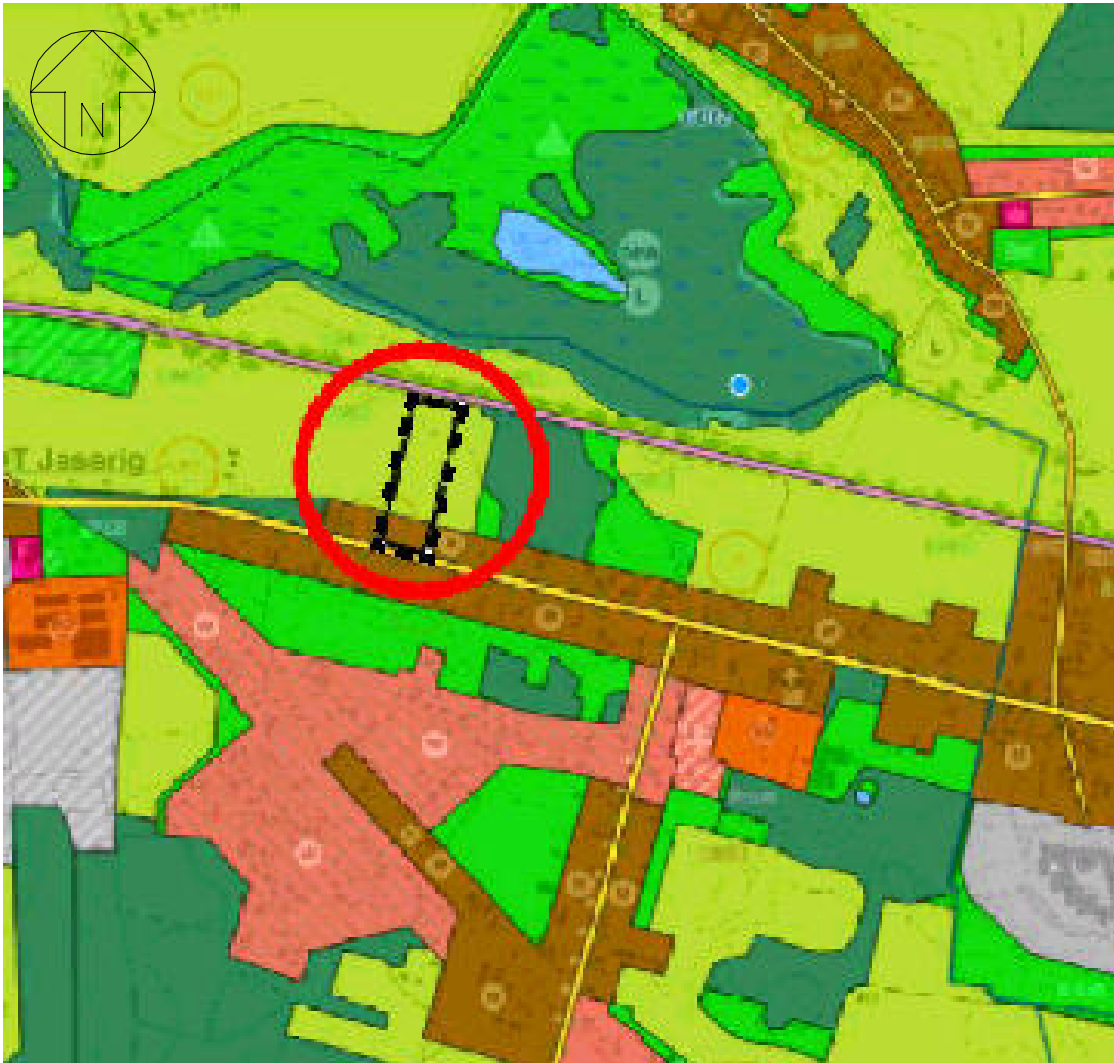


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (1.Änderung) wirksam seit 28.04.2023, Maßstab 1:133.00, Gemeinde Groß Kreutz (Havel) mit Darstellung des Änderungsbereiches, Internetseite Geoportal Gemeinde Groß Kreutz (Havel.)

## 4. Planerisches Konzept

### 4.1 Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel

Gemäß Ziel 2.6 LEP HR sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot). Ziel 2.7 LEP HR sagt aus, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen.

Weiterhin sind gemäß Ziel Z.2.12 LEP HR und die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte zulässig. Das Vorhaben muss der Nahversorgung dienen und sich in einem Zentralen Versorgungsbereich befinden.



Abb. 4: Auszug 4. Änderung Flächennutzungsplan  
Ausweisung Sonderbaufläche (S<sub>E</sub> Großflächiger Einzelhandel), Maßstab 1: 13300  
(Quelle Ing.- u. Planungsbüro Hirt, November 2024)

Mit der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) vom 09.06.2022 sind Zentrale Versorgungsbereiche festgelegt worden. Das Plangebiet liegt im Zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils Jeserig.

Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (hier Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1500 m<sup>2</sup> und weiteren Ladenflächen der Nahversorgung dienend mit insgesamt 1190 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in dem Plangebiet.

Diesem Ziel folgend wird im FNP die Fläche des geplanten Vorhabens gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Die entsprechenden Gutachten wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellt und weisen eine Verträglichkeit des geplanten Verbrauchermarktes nach. Der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung des Ortsteiles Jeserig wird mit der Errichtung dieses Nahversorgungszentrums Rechnung getragen.

Im Sinne der planerischen Vorsorge und mit dem Ziel, Konflikte bereits im Vorfeld zu vermeiden, werden private und öffentliche Belange, die der geplanten Flächennutzung entgegenstehen könnten, geprüft und zur Beurteilung der Standorteignung herangezogen. Dabei gibt § 1 Abs. 6 BauGB den Rahmen für die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigende Belange vor, wie z. B.

- Bedürfnisse der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- wirtschaftliche Belange, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Die für die vorliegende Planung wesentlichen Aspekte werden im Rahmen des Umweltberichtes abgearbeitet. Da die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) einhergeht, werden die Ergebnisse des Umweltberichtes des Bebauungsplanes als Grundlage für das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan herangezogen.

## **5. Kampfmittel**

Die Grundstücksüberprüfung des Zentraldienstes der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 17.09.2021 hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmittel auf der Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird in Bezug auf diesen Punkt nicht erforderlich.



## 6. Flächenbilanz

Allgemeine Art der baulichen Nutzung	Fläche gemäß FNP (4/99) in m <sup>2</sup>	Veränderung der Flächenanteile gemäß 4. Änderung des FNP in m <sup>2</sup>
Freifläche	18.000	8.400
Mischgebietsfläche	4.000	0
Sonderbaufläche	0	13.600

## 7. Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) hat am 19.09.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ und zur Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich gefasst. Eine ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses Nr. GV/106/22 dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 10 für die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) am 28.10.2022.

Mit den Vorentwürfen der Planungen des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine frühzeitige Einbeziehung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinschaften sowie der Öffentlichkeit.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 13.07.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planungsabsicht informiert und um schriftliche Äußerung bis zum 25.08.2023 auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Hinweise und Anregungen wurden im Wesentlichen mit Bezug auf die ausreichende Berücksichtigung naturschutzfachlicher, verkehrlicher und Bodenschutzbelange sowie auf die Beachtung von Leitungsbeständen und einzuholende Genehmigungen im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen vorgebracht.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Zeit vom 17.07.2023 bis einschließlich 25.08.2023 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen zum Vorentwurf einschließlich der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Fachgutachten und umweltbezogenen Stellungnahmen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 5/2023 für die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) am 30.06.2023

Alle eingegangenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Teilnahmeverfahren wurden geprüft, teils nochmals fachgutachterlich bewertet. Es ergaben sich eine Reihe sachdienlicher Hinweise zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung/Umweltbericht sowie ergänzender Festsetzungen im Bebauungsplan.

Weitere Einzelheiten sind der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung zu entnehmen, die Bestandteil des Verfahrens ist.

Mit den Entwürfen der Planungen des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Einbeziehung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie 2 Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 09.02.2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden und um schriftliche Äußerung bis zum 15.03.2024 aufgefordert worden.

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Zeit vom 13.02.2024 bis einschließlich 22.03.2024 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen zum Entwurf einschließlich der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Fachgutachten und umweltbezogenen Stellungnahmen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 02/2024 für die Gemeinde Groß Kreutz am 09.02.2024.

Alle eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren wurden geprüft, teils nochmals fachgutachterlich bewertet. Dies kann der Abwägungstabelle entnommen werden, welche Bestandteil des Verfahrens ist.

## **Teil 2 - Umweltbericht**

Erstellt von Dipl. Ing. (FH) Landschaftspflege Hagen Roßmann (siehe Anlage)