

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024**

- A = bereits im Entwurf ausgeführt
- B = Begründung ändern oder ergänzen
- H = Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks
- K = Keine Abwägung erforderlich
- N = Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen
- P = Änderung oder Ergänzung der Planzeichnung
- T = Textliche Festsetzung/Hinweise ändern
- U = Umweltbericht ändern oder ergänzen
- V = Vorschlag bereits im Plan berücksichtigt
- Z = Zurückweisung einer Argumentation
- BV = Berücksichtigung im weiteren Verfahren

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

- Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB -

- Beteiligung gem. § 4, Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB -

Postausgang der Information zum Planvorhaben: 13.07.2023
Abgabe der schriftlichen Stellungnahmen bis zum: 25.08.2023

Postausgang der Information zum Planvorhaben: 09.02.2024
Abgabe der schriftlichen Stellungnahmen bis zum: 15.03.2024

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Frühzeitige Beteiligung	Förmliche Beteiligung
		Stellungnahme vom	
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange			
1	Landkreis Potsdam -Mittelmark Amt für Recht und Bauaufsicht	21.08.2023	-
2	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Potsdam	17.08.2023	13.03.2024
3	Diese Nummer nicht vergeben!	-	-
4	Regionale Planungsgemeinschaft „Havelland-Fläming“	-	-
5	Landesamt für Umwelt Abt. Technischer Umweltschutz 2	24.08.2023	20.03.2024

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Frühzeitige Beteiligung	Förmliche Beteiligung
		Stellungnahme vom	
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange			
6	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege, Baudenkmalpflege	-	-
7	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst	-	-
8	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel	-	14.03.2024
9	Landesbetrieb Forst Brandenburg Oberförsterei Lehnin	14.07.2023	23.02.2024
10	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	17.08.2023	26.02.2024
11	Landesamt für Bauen und Verkehr	31.07.2023	26.02.2024
12	Landesbetrieb Straßenwesen Niederlassung West	31.08.2023	14.03.2024
13	Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung	-	29.02.2024
14	Wasser- und Abwasserzweckverband Emster mbH & Co. KG OT Jeserig	-	-
15	WAZV Werder - Havel	18.07.2023	27.02.2024
16	E.DIS Netz GmbH Regionalbereich West Brandenburg	-	12.02.2024
17	NBB Netzgesellschaft Berlin – Brandenburg mbH & Co. KG	-	-
18	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH	21.07.2023	14.02.2024
19	Deutsche Telekom Technik GmbH	13.07.2023	-
20	50Hertz Transmission GmbH	21.07.2023	14.02.2024
21	APM – Abfallwirtschaft Potsdam – Mittelmark GmbH	-	-
22	Wasser- und Abwasserverband „Havelland“	-	20.02.2024
23	Deutsche Bahn	-	13.03.2024

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Frühzeitige Beteiligung	Förmliche Beteiligung
		Stellungnahme vom	
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange			
24	Stadt Werder (Havel)	-	-
25	Stadt Brandenburg an der Havel Stadtplanungsamt	24.08.2023	04.03.2024
26	Diese Nummer nicht vergeben!	-	-
27	Stadt Ketzin / Havel	02.08.2023	-
28	Gemeinde Kloster Lehnin	29.08.2023	-
29	Amt Beetzsee	-	-

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreuz (Havel)

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1	<p>Landkreis Potsdam – Mittelmark Amt für Recht und Bauaufsicht Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 21.08.2023</p> <p>mit Ihrer Mail vom 13.07.2023 bitten Sie um Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark als Träger öffentlicher Belange zu dem Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Kreuz (Havel) mit Stand der Unterlagen vom Mai 2023.</p> <p>Folgende Fachdienste des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurden beteiligt und geben nachstehende Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können, Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit sowie allgemeine Hinweise.</p> <p>Diese Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entspricht keiner vollumfänglichen rechtsaufsichtlichen Prüfung.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fachdienst Umwelt <p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Wasserrechtliche Belange stehen dem Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Kreuz (Havel) gegenwärtig nicht entgegen.</p> <p><u>Hydrogeologische Gegebenheiten</u></p> <p>Laut GIS beträgt der Grundwasserflurabstand 15 – 20 m uGOK. Der Grundwasserleiter im betreffenden Gebiet wird als gespannt angegeben. Jenseits der Bahngleise liegt der Götzer See. Es handelt sich hierbei um ein grundwasserabhängiges Landökosystem. Das auf den überbauten Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte vollständig dem ersten Grundwasserleiter zugeführt werden.</p> <p><u>Hinweis zur erneuerbaren Energieversorgung</u></p> <p>Die klimatischen Veränderungen wirken sich negativ auf das Grundwasserdargebot aus. Die bereits beobachtete und für die Zukunft prognostizierte Niederschlagsumverteilung hat zur Folge, dass anfallendes Niederschlagswasser oberflächlich und über Vorfluter abläuft. In bewohnten Gebieten wird Niederschlagswasser großteils als oberflächiger Abfluss über die Kanalisation oder nahegelegene Vorfluter abgeleitet.</p>	<p>Untere Wasserbehörde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Belange stehen nicht entgegen → keine Abwägung erforderlich - Hinweise werden im B- Planverfahren berücksichtigt 	<p>K H</p>

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1	<p>Als Resultat steht das anfallende Niederschlagswasser somit Pflanzen, Böden und der Grundwasserneubildung nur vermindert zur Verfügung.</p> <p>Daraus resultieren negative Entwicklungen auf die Natur, den Menschen und die Wirtschaft.</p> <p>Dem zukünftig entgegenzuwirken formuliert die Bundesregierung den Anspruch den Flächenverbrauch bis 2030 auf weniger als 30 ha pro Tag zu senken. Das Umweltbundesamt setzt sich in seinem integrierten Umweltprogramm für das Jahr 2030 das Ziel von 20 Hektar pro Tag, denn spätestens zum Jahr 2050 soll – nach der Ressourcenstrategie der Europäischen Union und dem Klimaschutzplan der Bundesregierung – der Übergang zur Flächenkreislaufwirtschaft (Netto-Null-Ziel) geschafft werden (Quelle: Umweltbundesamt, 14.03.2023).</p> <p>Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums, hier Edeka Einkaufszentrum Jeserig, steht dem schon jetzt formulierten Ziel in seinen Ansätzen entgegen und hat unwidersprochen einen nachteiligen Einfluss auf die Grundwasserneubildung und somit auf das Grundwasserdargebot.</p> <p>Überbaute Flächen sollten somit extensiv genutzt werden, um dafür weitere Flächen naturnah zu belassen.</p> <p>Auch zum Schutz des Grundwassers ist der Ausbau der erneuerbaren Energieversorgung dringend erforderlich. Um die Energiesicherheit mit erneuerbare Energie weiterhin gewährleisten zu können, muss der Ausbau von erneuerbaren Stromerzeugungs-Anlagen stark beschleunigt werden. Den genauen Ausbaupfad für die zu installierende Leistung an Solar- und Windkraft legt das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) fest.</p> <p>Die Nutzung des Daches des Nahverkaufszentrums und der dazugehörigen Parkflächen (PV-Anlagen, PV-Carportanlagen, etc) wäre hierzu eine geeignete Möglichkeit, sodass empfohlen wird, die Flurstücke auch als Fläche zur erneuerbaren Energiegewinnung in den Flächennutzungsplan mit aufzunehmen.</p> <p><u>Hinweis zur Bepflanzung</u></p> <p>Versiegelte Flächen, hier Dach- und Parkflächen, tragen maßgeblich zur Erhöhung der Umgebungstemperatur bei. Dies kann die Umgebung negativ beeinflussen und die Gesundheit der Bevölkerung belasten. Eine geeignete Bepflanzung trägt zur Abkühlung bei und kann zugleich die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhöhen. Ein gewisser Grad an Bodenfeuchte ist notwendig, damit Niederschlagswasser effektiv versickern kann. Somit können Run-Off-Effekte nach Starkregenereignissen und folglich Überflutungen vorgebeugt werden. Die Neubildung von Grundwasser wird begünstigt.</p>		

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1	<p>Untere Abfallwirtschaftsbehörde</p> <p>Abfallrechtliche Belange stehen dem Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) gegenwärtig nicht entgegen.</p> <p>Untere Bodenschutzbehörde</p> <p>Checklisten Schutzgut Boden Im Land Brandenburg wurde mit Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 30.04.2019 die „Checklisten zur Berücksichtigung des Schutzguts Boden in Planungs- und Zulassungsverfahren“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) eingeführt, in denen die Anforderungen zum Schutzgut Boden bei der Prüfung von Planungs- und Zulassungsverfahren aufgeführt sind. Konkret ist die Checkliste 2.3 zur Erstellung des Umweltberichts zu verwenden.</p> <p>Altlasten Die Flurstücke im Verfahrensgebiet/Vorhabengebiet sind nicht im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark registriert.</p> <p>Besondere Böden Nach der Themenkarte „LK PM Landschaftsrahmenplan; Karte 8; Teilblatt Nordwest: Besondere Böden, Maßstab 1:50.000“ des LK Potsdam-Mittelmark vom 19.07.2006 liegen keine besonderen Böden vor.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p><u>Rechtserheblicher Hinweis</u></p> <p>Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g) BauGB und § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit ihnen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.</p> <p>Im Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) fehlt – außer der Thematisierung der Landschaftspflegerischen Integrationskarte des Landschaftsplans – die Berücksichtigung der übrigen planrelevanten Aspekte des Landschaftsplans sowie die Berücksichtigung des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Potsdam-Mittelmark (https://www.potsdam-mittelmark.de/de/landkreis-verwaltung/strategische-kreisentwicklung/landschaftsrahmenplan/). Diese Planinhalte sind entsprechend der gesetzlichen Bestimmung zu ergänzen.</p>	<p>Untere Abfallwirtschaftsbehörde</p> <p>- Belange stehen nicht entgegen →keine Abwägung erforderlich</p> <p>Untere Bodenschutzbehörde</p> <p>- Schutzgüter werden im Umweltbericht fortgeschrieben</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>- Planinhalte werden im Umweltbericht ergänzt (Aussagen Landschaftsrahmenplan PM)</p>	<p>K</p> <p>U</p> <p>U</p>

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1	<p><u>Fundstellen der zitierten Rechtsvorschriften:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist ▪ BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist <p>• Fachdienst Landwirtschaft</p> <p>Die für das Planvorhaben vorgesehenen Flächen werden derzeit laut Feldblockkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark durch den Landwirt Steffen Michaelis bewirtschaftet.</p> <p>Der Fachdienst Landwirtschaft weist darauf hin, dass die Umsetzung des Planvorhabens mit dem genannten Bewirtschafter im Einvernehmen erfolgen soll, sodass die landwirtschaftlichen Belange daran angepasst werden können.</p> <p>Unter Berücksichtigung des vorgenannten Hinweises liegen vom Fachdienst Landwirtschaft keine Bedenken gegenüber dem o.g. Planvorhaben vor.</p> <p>• Fachdienst Technische Bauaufsicht, Bereich Brandschutz</p> <p>Nach den Vorgaben des BauGB sind u. a. die Belange der Versorgung mit Wasser bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders zu berücksichtigen [§ 1 (6) Nr. 8e BauGB]. Daher ist darauf zu achten, dass eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung, auf Grund der vorgesehenen Nutzung sind mindestens 800 l x min⁻¹ für zwei Stunden erforderlich, sichergestellt ist. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen. [§ 14 BbgBO in Verbindung mit § 3 (1) Nr. 1 BbgBKG und dem Arbeitsblatt des DVGW W- 405]</p> <p>Die nachfolgenden Anforderungen an die Löschwasserversorgung seitens der Feuerwehren setzen im Allgemeinen voraus, dass Hydranten ausreichend zur Verfügung stehen. Bestehen Einschränkungen seitens der Trinkwasserversorgung werden auch andere Möglichkeiten, zum Beispiel unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen oder -teiche, in Betracht gezogen. Weiterhin beziehen sich die Anforderungen nur auf den Grundschutz im Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. 	<p>Fachdienst Landwirtschaft:</p> <p>- Hinweise werden berücksichtigt</p> <p>Fachdienst Technische Bauaufsicht, Bereich Brandschutz:</p> <p>- Hinweise werden im Genehmigungsverfahren beachtet, Löschwassernachweis wird im Genehmigungsverfahren aktuell geführt</p>	<p>H</p> <p>H</p>

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. ○ Entnahmestellen mit 400 l/min (24m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschatzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann. ○ Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschatz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. ○ Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen. ○ Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern. ○ Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten. <p>Für die Löschwasserversorgung aus Hydranten bestehen möglicherweise folgende Einschränkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Falls durch die Löschwasserentnahme in bestimmten Netzbereichen der Betriebsdruck unter 1,5 bar fallen kann, sollte das Versorgungsunternehmen einen entsprechend höheren Mindestbetriebsdruck für die betreffenden Hydranten benennen. ○ Aufgrund der Hygieneanforderungen der Trinkwasserverordnung können sich Rohrquerschnitte und Mengen ergeben, die nicht ausreichen, um die vorgenannten Löschwassermengen aus dem Rohrnetz zur Verfügung zu stellen. ○ Aus Trinkwassersicht zielt man auf möglichst wenige Hydranten. In der Regel ist davon auszugehen, dass ein Hydrant zwischen zwei Absperrarmaturen angeordnet ist. Das DVGW-Arbeitsblatt W 400-1:2015-02 empfiehlt folgende Obergrenzen für die Abstände von Absperrarmaturen in Versorgungsleitungen, so dass sich vergleichbare Obergrenzen für die Abstände von Hydranten ergeben: <ul style="list-style-type: none"> - offene Bebauung: 400 m - geschlossene Bebauung: 300 m 		

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1	<p>Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden. Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.</p> <p>Die Verkehrswege im Plangebiet sind nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ Fassung Februar 2007 zuletzt geändert im Oktober 2009, als Mindestanforderung auszuführen. Das bedeutet, dass die Befestigung der Zufahrt mindestens der Straßen-Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen – RStO 01) entsprechen muss. Anstelle von DIN 1055-3:2006-03 ist DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2010-12 anzuwenden. Die Zufahrt ist mit einem Zeichen nach DIN 4066-D1-210x594 „Feuerwehruzufahrt“ zu kennzeichnen. [§ 5 (1) und (2) BbgBO]</p> <p>Für Gebäude oder bauliche Anlagen, die durch die vorgesehene Feuerwehruzufahrt private Verkehrsfläche erschlossen werden und die ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen oder tatsächlich öffentlich genutzten Verkehrsfläche entfernt liegt liegen, sind im Verlauf der Feuerwehruzufahrt privaten Verkehrsflächen bzw. an deren Ende Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorzusehen, die innerhalb dieses 50-Meter-Radius' liegen und von denen aus ein Löschangriff vorgetragen werden kann. Die Bewegungsfläche ist mit einem Zeichen nach DIN 4066-D1-210x594 „Fläche für die Feuerwehr“ zu kennzeichnen. Sie muss eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.</p> <p>Bewegungsflächen können auch im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren durch die Bauherren auf ihren Grundstücken nachgewiesen werden, jedoch geht die dann zu versiegelnde Fläche von ca. 84 m² zu Lasten der BGF-II des Grundstückes.</p> <p>Die Bewegungsflächen sind nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ Fassung Februar 2007 zuletzt geändert im Oktober 2009, als Mindestanforderung auszuführen (vgl. Liste der eingeführten techn. Baubestimmungen, Anlage 7.4/1 Nr. 1) und, sofern sie nicht einem einzelnen Grundstück zugeordnet sind, durch die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) als Hoheitsträger und Träger des Brandschutzes mit einem Zeichen nach DIN 4066-D1-210x594 „Fläche für die Feuerwehr“ zu kennzeichnen [§ 5 (1) und (2) BbgBO]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fachdienst Gesundheit <p>Der Fachdienst Gesundheit äußert sich entsprechend § 4 des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsschutz im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesundheitsdienstgesetz – BbgGDG) vom 23.04.2008 in der aktuellen Fassung zum</p>	<p>Fachdienst Gesundheit:</p> <p>- keine Hinweise / Einwände → keine Abwägung erforderlich</p>	<p>K</p>

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1	<p>umweltbezogenen Gesundheitsschutz und damit verbundenen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung. Zur Abwehr akuter gesundheitlicher Schäden sowie gesundheitlicher Langzeitwirkungen werden dem entsprechend erforderliche Maßnahmen getroffen.</p> <p>Das o.g. Vorhaben, Vorentwurf Stand 03.05.2023, wurde fachamtlich anhand vorgelegter Begründung bezüglich der Auswirkungen von Lärm und Einflüssen auf das Schutzgut Mensch geprüft.</p> <p>Der Flächennutzungsplan muss im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ angepasst werden von Fläche für die Landwirtschaft/Freifläche und Mischgebietsfläche in Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung.</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Die Versorgung mit Wasser für den menschlichen Gebrauch, Trinkwasser, im Plangebiet muss der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - TrinkwV) vom 20. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 159) entsprechen.</p> <p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt ist zum Immissionsschutz einzuholen.</p> <p>Es ergehen zu den eingereichten Unterlagen zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fachdienst Öffentliches Recht / Kommunalaufsicht / Denkmalschutz, Bereich Untere Denkmalschutzbehörde <p>Im ausgewiesenen Areal zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) ist das Bodendenkmal Nr. 31184 Siedlung des slawischen Mittelalters bekannt, welches nach §§ 1 und 2 BbgDSchG geschützt ist (Denkmalschutzgesetz –BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.; Änderung vom 28. Juni 2023 GVBL Land Brandenburg Nr. 16 vom 30. Juni 2023).</p> <p>Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Für Veränderungen an Bodendenkmalen gilt eine Dokumentationspflicht (§9 Abs. 3 BbgDSchG), wobei auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) eine wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse zu gewährleisten ist (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).</p>	<p>Fachdienst Öffentliches Recht / Kommunalaufsicht / Denkmalschutz, Bereich Untere Denkmalschutzbehörde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wird im B-Planverfahren berücksichtigt - Die nachrichtliche Übernahme des BD erfolgt in der Planzeichnung 	<p>H, P</p>

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1	<p>Landkreis Potsdam – Mittelmark Amt für Recht und Bauaufsicht Förmliche Beteiligung: keine Stellungnahme</p>	-	
2	<p>Gemeinsame Landesplanungsabteilung Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 17.08.2023</p> <p>Ihr Schreiben (E-Mail) vom 13.07.2023</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung</p> <p>Zielmitteilung / Erläuterungen:</p> <p>Mit dem vorliegenden Verfahren soll die Errichtung eines EDEKA Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1500 m² in einem Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel ermöglicht werden. Zudem sollen am Standort zusätzlich</p> <ul style="list-style-type: none"> • ein Drogeriefachmarkt mit 750 m² Verkaufsfläche und kleinteiliger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 440 m² (Szenario 1) oder • ein Getränkefachmarkt mit 750 m² Verkaufsfläche und kleinteiliger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 440 m² (Szenario 2) zulässig sein. <p>Die Mitteilung der Ziele der Raumordnung haben Sie mit unserer Stellungnahme vom 14.03.2022 erhalten. Diese Stellungnahme behält weiterhin Gültigkeit, wird jedoch wie folgt ergänzt bzw. präzisiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Z 2.7- Schutz benachbarter Zentren <p>Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte so-wie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtungsverbot).</p> <p>In der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan sowie auch aus dem Verträglichkeitsgutachten (VGA) zum Vorhaben vom 06.06.2023 wird bestätigt, dass verbrauchernahe Versorgung nicht gefährdet ist. Es ist jedoch nicht zu erkennen, dass in dieser Betrachtung die Entwicklung eines Nahversorgungs-zentrums im OT Damsdorf berücksichtigt worden ist.</p>	<p>- Hinweise werden berücksichtigt</p> <p>- Verträglichkeitsgutachten im Rahmen des B-Planverfahrens wird ergänzt und überarbeitet</p> <p>- Ergebnisse dazu fließen in die Begründung des Entwurfs ein</p>	H, B

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
2	<p>Die Ortsteile Trechwitz, Damsdorf und Göhlsdorf wurden in das Einzugsgebiet (Zone 2) für den Einzelhandelsstandort Jeserig einbezogen und stellen gemeinsam mit den OT Derwitz und Plötzin der Stadt Werder/Havel ca. ein Drittel der Einwohnerzahl des Einzugsgebietes (siehe VGA, Tabelle 4, S. 21). So fern sich die daraus ergebende Nachfrage jedoch nicht mehr auf den Standort in Jeserig, sondern vielmehr auf den Standort des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Nahversorgung in der Nachbargemeinde Kloster Lehnin, OT Damsdorf orientieren sollte, würde sich das Nachfragepotential (siehe VGA, Tabelle 5, S. 22) erheblich reduzieren.</p> <p>Daher ist nicht sicher, dass die kalkulierten Umsatzzuflüsse von ca. 15 % (siehe VGA, Tabelle 5, S. 63) erreicht werden können. Unter der diesbezüglich zu erwartenden veränderten Wettbewerbssituation, ist es fraglich, ob die vom Gutachter getroffenen Annahmen zur Umsatzumverteilung eintreffen werden. In Anbetracht dessen kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass es doch zu einer Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der benachbarten Gemeinden im Sinne von Z 2.7 LEP HR kommen könnte, so dass dieses Ziel der Raumordnung der Planung entgegenstehen würde. Um die Vereinbarkeit mit Z 2.7 EP HR zu erreichen, wäre unter Einbeziehung des geplanten Vorhabens im ZVB im OT Damsdorf gutachterlich nachzuweisen, dass keine wesentliche Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in den benachbarten Gemeinden zu erwarten ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ziel 2.12 – Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte <p>Gemäß der textlichen Festsetzungen sollen auf einer maximal zulässigen Verkaufsfläche (VKF) von 2690 m² ein Lebensmittelmarkt mit bis zu 1500 m² VKF sowie ein Fachmarkt mit bis zu 750 m² VKF und Fachgeschäfte mit bis 440 m² VKF ermöglicht werden. Das Kernsortiment der Einzelhandelsbetriebe dient der Nahversorgung. Auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche dürfen sonstige zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.</p> <p>Mit Beschluss des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Große Kreutz (Havel) 2021 wurde der Vorhabenstandort als Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Jeserig“ er-klärt. Hinsichtlich der Sortimentsstruktur sowie der Lage in einem zentralen Versorgungsbereich steht Z 2.12.LEP HR der Planung nicht entgegen.</p> <p>Die geplante Verkaufsfläche übersteigt die gemäß LEP HR für eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion und außerhalb Grundfunktionaler Schwerpunkte zulässige Verkaufsfläche von 1500 m² deutlich und widerspricht somit Ziel 2.12 LEP HR. Für die Gemeinde Groß Kreutz ist durch die Regionalplanung der Ortsteil Groß Kreutz als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt, in dem Großflächiger Einzelhandel auch über 1.500 m² zulässig ist; nicht aber der Ortsteil Jeserig. Die begründete Schwerpunktsetzung des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes mit dem primären</p>		

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreuz (Havel)

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
2	<p>Zentralen Versorgungsbereich Ortskern Groß Kreuz, dem ergänzenden Nachversorgungszentrum Jeserig sowie dem Nahversorgungsstandort Schenkenberg ist zu beachten. In der VGA wird darauf verwiesen, dass eine Betriebsaufgabe des EDEKA-Marktes im OT Groß Kreuz nicht auszuschließen ist. Daraus könnte sich eine Minderung der Attraktivität und somit eine Schwächung des Grundfunktionalen Schwerpunktes „OT Groß Kreuz“ ergeben, die der Zielsetzung des LEP HR zuwiderlaufen würde. Zudem ist ein Nachweis zu erbringen, dass eine entsprechende Kaufkraft verfügbar ist, die sich gemäß LEP HR (vgl. Begründung zu Z 2.12) nur auf die Standortgemeinde (hier Groß Kreuz) und nicht auf weitere Nachbargemeinden oder Ortsteile bezieht.</p> <p>Aufgrund der Nichtbeachtung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Kloster Lehnin, OT Damsdorf kann aus dem vorliegenden Gutachten nicht sicher geschlussfolgert werden, dass die erforderliche Kaufkraft in der Gemeinde Groß Kreuz aufgebracht werden kann. Sofern der Nachweis erbracht werden kann, dass ein für die beabsichtigte Verkaufsfläche ausreichendes Nachfragepotenzial allein innerhalb der Gemeinde Groß Kreuz/Havel besteht, wäre die Planung mit Z 2.12 LEP HR vereinbar.</p> <p>Für Rückfragen oder ein Gespräch stehen wir gern zur Verfügung.</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) • Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG Havelland-Fläming, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABl. Nr. 51 vom 23.12.2020, S. 1322 <p>Bindungswirkung</p> <p>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.</p> <p>Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt. • Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB 		

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
2	<p>oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.</p> <ul style="list-style-type: none"> Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf. 		
2	<p>Gemeinsame Landesplanungsabteilung Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 13.03.2024</p> <p>Planung/Vorhaben: Bebauungsplan Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel „EDEKA Einkaufs-zentrum Jeserig“ und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren, Stand: Entwurf vom 15.01.2024</p> <p>Gemeinde / Ortsteil: Groß Kreutz, OT Jeserig Kreis Potsdam: Potsdam-Mittelmark Region: Havelland-Fläming Schreiben (E-Mail) vom 09.02.2024</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: <input checked="" type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen</p> <p>Zielmitteilung / Erläuterungen:</p> <p>Mit dem vorliegenden Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung</p> <ul style="list-style-type: none"> eines Lebensmittelverbrauchermarktes bis zu 1500 m² Verkaufsfläche eines Fachmarktes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, bis zu 750 m² Verkaufsfläche von Fachgeschäften mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bis zu 440 m² Verkaufsfläche insgesamt <p>in einem Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ geschaffen werden. Die Mitteilung der Ziele der Raumordnung haben Sie mit unseren Stellungnahmen vom 14.03.2022 und 17.08.2023 erhalten. Diese Stellungnahmen behalten weiterhin Gültigkeit, werden jedoch wie folgt präzisiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Z 2.7</u> - Schutz benachbarter Zentren 	<p>- Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen → keine Abwägung erforderlich</p>	<p>K</p>

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
2	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Ziel 2.12 – Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte</u> <p>In der Textlichen Festsetzung (TF) Nr. 4 wird dargestellt; dass nicht zentrenrelevante Randsortimente uneingeschränkt zulässig sind. Gemäß TF Nr. 1 dient das Sondergebiet der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung. Diese müssen gemäß Z 2.12 LEP HR zu 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente führen. Um also keinen Widerspruch innerhalb der textlichen Festsetzungen zu erzeugen und die Vereinbarkeit mit Z 2.12 LEP HR zu erreichen, ist auch der Verkaufsflächenanteil für die nicht zentrenrelevanten Sortimente entsprechend zu begrenzen.</p> <p>Zum Vorhaben wurde ein neues Verträglichkeitsgutachten (VGA), Endbericht 20.11.2023, erstellt. Gegenüber den bisherigen Darstellungen ist ein Exkurs zu einem potenziellen Nahversorgungszentrum in Kloster Lehnin – Damsdorf aufgenommen worden. Im Ergebnis der Betrachtung wird eingeschätzt, dass die Aussagen im VGA auch nach Ansiedlung eines Nahversorgers in Damsdorf weiterhin Bestand haben werden.</p> <p>Hinsichtlich der Zuordnung des Einzugsgebietes werden auch im aktuellen Verträglichkeitsgutachten die umliegenden Ortsteile von Kloster Lehnin, Werder (Havel) und Brandenburg a. d. Havel wieder mit einbezogen. Aus den Darlegungen des VGA ist jedoch zu entnehmen, dass das Vorhaben allein vom örtlichen Nachfragepotential getragen werden kann und nicht von Nachfragezuflüssen aus umliegenden Kommunen abhängig ist. Diesbezüglich wäre es schlüssig, wenn bereits in der Herleitung des Einzugsgebietes tabellarisch als auch zeichnerisch das Grundprinzip des LEP HR, wonach die Funktionen der Grundversorgung nur in der jeweiligen Standortgemeinde abgesichert werden sollen, zu erkennen wäre. Die Ausweisung eines Einzugsgebietes für die Grund- und Nahversorgung über das Gemeindegebiet hinaus ist demnach unberechtigt. Als Einzugsbereich ist daher nur das Gemeindegebiet einschließlich aller Ortsteile zu betrachten.</p> <p>Aus dem VGA resultiert, dass die zu erwartenden Umverteilungsquoten die 10%-Marke nicht übersteigen werden und somit wesentliche Auswirkungen auf die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche der benachbarten zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht zu erwarten sind. Ausgenommen davon ist das EKZ Wust in Brandenburg a. d. Havel im Sortiment Gesundheits- und Pflegeartikel mit überschlägig ermittelten Umsatzrückgängen von ca. 21 %. Da davon jedoch nur ein Anteil der Gesamtverkaufsfläche des SB-Warenhauses betroffen sein wird und das EKZ Wust auch keinen zentralen Versorgungsbereich bildet, ist diese Auswirkung im raumordnerischen Sinne zu tolerieren.</p> <p>Im Rahmen der Umsatzumverteilung kann eine Betriebsaufgabe des EDEKA-Marktes im ZVB Ortskern Groß Kreutz nicht ausgeschlossen werden. Daraus</p>	- wird im B-Planverfahren bearbeitet	H

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreuz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
2	<p>könnte eine Schwächung des Grundfunktionalen Schwerpunktes (GSP) Groß Kreuz resultieren. Aus dem VGA ist jedoch zu entnehmen, dass das Nachfragepotential, dass nicht durch das Nahversorgungszentrum Jeserig gebunden wird, genügt, um noch mindestens 2 weiteren strukturprägenden Lebensmittelmärkten und anderen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels eine auskömmliche Umsatzbasis zu sichern. Sofern es also zum Verlust des Magnetbetriebes EDEKA im Ortskern von Groß Kreuz kommen sollte, wäre die Nahversorgungsfunktion des ZVB den-noch nicht gefährdet. Alle weiteren Funktionen des GSP werden durch das EKZ Jeserig nicht berührt, weshalb ist eine wesentliche Schwächung des GSP nicht zu erwarten ist.</p> <p>Da der Nachweis erbracht wurde, dass innerhalb der Gemeinde Große Kreuz/Havel ein für die beabsichtigte Verkaufsfläche ausreichendes Nachfragepotenzial besteht, ist die Planung mit den benannten Zielen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) • Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG Havelland-Fläming, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABI. Nr. 51 vom 23.12.2020, S. 1322 <p>Bindungswirkung</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raum-ordnung 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.</p> <p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt. • Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleit-plänen, Mitteilungen über 		

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
2	<p>das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.</p> <ul style="list-style-type: none"> Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf. 		
3	Diese Nummer nicht vergeben!		
3	Diese Nummer nicht vergeben!		
4	<p>Regionale Planungsgemeinschaft „Havelland Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme</p>	-	
4	<p>Regionale Planungsgemeinschaft „Havelland Förmliche Beteiligung: keine Stellungnahme</p>	-	
5	<p>Landesamt für Umwelt Abt. Technischer Umweltschutz 2 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 24.08.2023</p> <p>Eingereichte Unterlagen: - Anschreiben vom 14.07.2023 - Begründung mit Umweltbericht, 03.05.2023 - Planzeichnung, 03.05.2023</p> <p>die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Eine Stellungnahme aus dem Fachbereich Naturschutz kann aus Kapazitätsgründen nicht erfolgen.</p> <p>Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange</p>		

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreuz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
5	<p><u>Anlage Immissionsschutz</u></p> <p>Fachliche Stellungnahme</p> <p>1. Benennen und Kurzbeschreibung des Vorhabens</p> <p>Die Gemeinde Groß Kreuz plant im Zuge des Bebauungsplans (B-Plan) „EDEKA Einkaufszentrum Jeserig“ die 4. Änderung ihres Flächennutzungsplans (FNP). Die geplante Änderung betrifft eine Fläche im Norden des Ortsteils Jeserig der Gemeinde Groß Kreuz.</p> <p>Geändert soll eine bisher als gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesener Bereich in zukünftig Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel sowie zu einem kleinen Teil für die Landwirtschaft.</p> <p>2. Fachstellungnahme mit Benennung der gesetzlichen Grundlage (Begründung)</p> <p><u>Rechtsgrundlage</u></p> <p>Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können Lärm, Staub, Gerüche, Luftschadstoffe, elektromagnetische Felder, Licht, Erschütterungen etc. darstellen. Hinsichtlich des Lärms maßgeblich sind die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005, Teil 1, bei einwirkendem Anlagenlärm die Richtwerte der Nr. 6.1 der TA Lärm. Bei der Errichtung baulicher Anlagen entstehender Lärm ist entsprechend der Vorgaben der AVV Baulärm zu beurteilen, die Bewertung von Staubbeeinträchtigungen, Gerüchen und einwirkenden Luftschadstoffen erfolgt anhand der TA Luft.</p> <p>Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie, Erschütterungen anhand der Erschütterungs-Leitlinie ermittelt. Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder und deren Störwirkung liegt die Zuständigkeit beim Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG).</p> <p><u>Planumfeld</u></p> <p>Die Änderungsfläche wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Im Norden grenzt der Verlauf der Bahntrasse 6110 Berlin – Magdeburg an, daran anschließend Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen, im Osten gemischte Bauflächen, Grünflächen und Waldflächen, im Süden der Verlauf der B1, daran anschließend gemischte Bauflächen, im Westen gemischte Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft.</p> <p>Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird erfüllt.</p>		

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
5	<p><u>Schutzanspruch</u> Da die Änderungsfläche als Sonderbaufläche ausgewiesen werden soll, ist die Zuordnung eines Orientierungswertes nur anhand der konkret geplanten Nutzung und des Planumfelds möglich. Dies ist jedoch erst im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung erforderlich und sinnvoll.</p> <p><u>Immissionssituation</u> Es ist davon auszugehen, dass vom Änderungsgebiet zukünftig Emissionen ausgehen, die grundsätzlich auch dazu geeignet sind, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Weiterhin wirken auf den Bereich Lärm durch den Straßenverkehr auf der B1 sowie den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Berlin – Magdeburg ein. In nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung sind v. g. Emissionen und Immissionen näher zu untersuchen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist die Feststellung ausreichend, dass die angedachte Änderung des FNP keine unüberwindbaren Hindernisse hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes verursacht. Solche unüberwindbaren Hindernisse sind nicht zu erkennen. In einem zu beachtenden Abstand zur Erweiterungsfläche befinden sich keine mir bekannten Anlagen, welche den Anforderungen der 12. BImSchV unterliegen.</p> <p>Fazit Ausgehend von Standortlage und Nutzungsbestand kann der vorgelegten Planung seitens des vorbeugenden Immissionsschutzes zugestimmt werden.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.</p>	<p>Immissionsschutz</p> <p>- Vorhaben kann zugestimmt werden → keine Abwägung erforderlich</p>	K
5	<p>Landesamt für Umwelt Abt. Technischer Umweltschutz 2 Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 20.03.2024</p> <p>Flächennutzungsplan 4. Änderung zum BP Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel "EDEKA Einkaufszentrum Jeserig" Gemeinde Groß Kreutz (Havel), LK PM Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange</p> <p>Eingereichte Unterlagen: - Anschreiben vom 09.02.2024 - Begründung, 15.01.2024</p>		

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreuz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
5	<p>- Umweltbericht, 12/2023 - Planzeichnung, 15.01.2024</p> <p>Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Eine Stellungnahme aus dem Fachbereich Naturschutz kann aus Kapazitätsgründen nicht erfolgen.</p> <p><u>Anlage Immissionsschutz</u></p> <p>FORMBLATT Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB) Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange</p> <p>Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange Landesamt für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz 2</p> <p>Belang Immissionsschutz</p> <p>Vorhaben Flächennutzungsplan 4. Änderung zum BP Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel „EDEKA Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreuz (Havel), LK PM</p> <p>Ansprechpartner*In: Maik Gruber Referat: T21 Telefon: 03391 838 530 E-Mail: TOEB@LfU.Brandenburg.de Aktzeichen: Stn. N020/24 T26 (intern)</p> <p><i>Bitte zutreffendes ankreuzen <input type="checkbox"/> und ausfüllen.</i></p> <p>1. Einwendungen -</p> <p>2. Fachliche Stellungnahme</p>		

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
5	<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>1. Sachstand Antragsgegenstand ist die 4. Änderung des FNP¹ der Gemeinde Groß Kreutz für ihren OT² Jeserig im Zuge des B-Plans³ "EDEKA Einkaufszentrum Jeserig". Die Anpassung des FNP erfolgt im Zuge der Erarbeitung des B-Plans "EDEKA Einkaufszentrum Jeserig". Die Änderung betrifft Flächen im Norden des Gemeindegebiets im Bereich B 1 (Potsdamer Landstraße), welche im rechtskräftigen FNP als gemischte Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen werden. Die zukünftige Ausweisung soll als Sonderbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft erfolgen.</p> <p>2. Stellungnahme <u>Rechtsgrundlage</u> Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)⁴ sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können Lärm, Staub, Gerüche, Luftschadstoffe, elektromagnetische Felder, Licht etc. darstellen. Hinsichtlich des Lärms maßgeblich sind die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005, Teil 1, bei einwirkendem Anlagenlärm die Richtwerte der Nr. 6.1 der TA Lärm⁵. Bei der Errichtung baulicher Anlagen entstehender Lärm ist entsprechend der Vorgaben der AVV Baulärm⁶ zu beurteilen, die Bewertung von Staubbeeinträchtigungen, Gerüchen und einwirkenden Luftschadstoffen erfolgt anhand der TA Luft⁷. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie⁸ ermittelt. Erschütterungen werden gemäß der Erschütterungsleitlinie⁹ beurteilt. Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder und deren Störwirkung liegt die Zuständigkeit beim Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG).</p> <p><u>Planumfeld</u> Der Änderungsbereich liegt im Norden des Ortsteils Jeserig der Gemeinde Groß Kreutz und ist derzeit eine unüberbaute Fläche für die Landwirtschaft, welche auch entsprechend genutzt wird. Der Geltungsbereich des Gebiets wird begrenzt: im Norden durch die Bahnstrecke Frankfurt/O – Brandenburg mit anschließenden Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen, im Osten Waldflächen sowie gemischte Bauflächen, im Süden der Verlauf der B1 (Potsdamer Landstraße), daran anschließend gemischte Bauflächen und im Westen gemischte Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird erfüllt.</p> <p><u>Schutzanspruch</u></p>		

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
5	<p>Der Sonderbaufläche kann kein unmittelbarer Orientierungswert zugeordnet werden, anhand der geplanten Nutzung sowie des Planumfelds sind wohl die in Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 dem Mischgebiet zugeordneten Orientierungswerte von 60 dB(A) tags, 45dB(A) nachts bzw. 50 dB(A)nachts für Verkehrslärm zutreffend.</p> <p><u>Immissionssituation</u> Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung Emissionen aus, die auch grundsätzlich geeignet sind, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der angrenzenden B1 sowie den Schienenverkehr ein. Den Unterlagen beigefügt wurde die Geräuschimmissionsprognose „Neubau eines Verbrauchermarktes in der Potsdamer Landstraße (Flur 002, Flurstücke 63, 65, 66 und 67 der Gemarkung Jeserig) in 14550 Groß Kreutz, Bericht Nr. GRO 21.261.01 P vom 02.05.2023 des ALB Akustiklabor Berlin. Ich halte die v. g. Prognose für fachlich korrekt und nachvollziehbar.</p> <p>Im Ergebnis werden durch die angedachte Änderung keine unzulässigen Lärmimmissionen in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten verursacht. Weiterhin werden bereits durch eine Bauweise mit den Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz die gesunden Arbeitsverhältnisse innerhalb der baulichen Hüllen im Änderungsbereich gewahrt.</p> <p>Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist die Feststellung ausreichend, dass die angedachte Änderung des FNP keine unüberwindbaren Hindernisse hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes verursacht. Solche unüberwindbaren Hindernisse sind nicht zu erkennen.</p> <p>In einem relevanten Abstand zum Plangebiet befinden sich keine mir bekannten Anlagen, welche der 12. BImSchV¹⁰ unterliegen.</p> <p>Weitergehende Angaben zu den Belangen des Störfalls sind somit nicht erforderlich.</p> <p><u>Umweltbericht</u> Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes maßgeblich sind die Schutzgüter Mensch / menschliche Gesundheit, Klima und Luft.</p> <p>Den Ausführungen zu dem Thema kann im Wesentlichen gefolgt werden. Jedoch sind kleinklimatische Veränderungen nicht auszuschließen, sind allerdings geringfügig einzustufen.</p> <p>3. Fazit Hinsichtlich der hier zu vertretenen Belange des Immissionsschutzes kann dem Vorhaben zugestimmt werden.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.</p>	<p>Immissionsschutz</p> <p>- Vorhaben kann zugestimmt werden → keine Abwägung erforderlich</p>	<p>K</p>

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
5	<p>¹ FNP = Flächennutzungsplan ² OT = Ortsteil ³ B-Plan = Bebauungsplan ⁴ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 15.03.1974, Neugefasst durch Bek. v. 17.5.2013 I ⁵ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) ⁶ Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Beilage zum BAnz Nr. 160 vom 1. September 1970) ⁷ Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) Vom 24. Juli 2002, GMBI. 2002, Heft 25 – 29, S. 511 – 60, neu gefasst am 18.08.2021 (GMBI Nr. 48- 54/2021 S. 1050ff) ⁸ Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014, Amtsblatt 21_14 (S. 691-704) ⁹ Leitlinie zur Messung, Beurteilung und Verminderung von Erschütterungsimmissionen (Erschütterungs-Leitlinie) Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 17. Mai 2005, AfB Nr. 23/2005 ¹⁰ Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)</p> <p><u>Anlage Wasserwirtschaft</u></p> <p>FORMBLATT Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB) Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange</p> <p>Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange Landesamt für Umwelt – Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2</p> <p>Belang Wasserwirtschaft</p> <p>Vorhaben 4. Änderung FNP zum BP Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel „EDEKA Einkaufszentrum Jeserig“ der Gemeinde Groß Kreutz (Havel), Ortsteil Jeserig, LK PM</p> <p>Ansprechpartner*In: Kirstin Genselin Referat: W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) Telefon: 033201 442-441 E-Mail: Kirstin.Genselin@LfU.Brandenburg.de</p> <p><i>Bitte zutreffendes ankreuzen ☒ und ausfüllen.</i></p>		

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
5	<p>1. Einwendungen -</p> <p>2. Fachliche Stellungnahme</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Flächennutzungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 24.08.2023 eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p><i>Darin wurde mitgeteilt, dass die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU durch die vorgesehene Planung nicht berührt werden.</i></p> <p>Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	<p>Wasserwirtschaft: - Planung wird nicht berührt → keine Abwägung erforderlich</p>	K
6	<p>Brandenburgisches Amt f. Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege u. Baudenkmalpflege Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme</p>	-	
6	<p>Brandenburgisches Amt f. Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege u. Baudenkmalpflege Förmliche Beteiligung: keine Stellungnahme</p>	-	
7	<p>Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme</p>	-	
7	<p>Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst Förmliche Beteiligung: keine Stellungnahme</p>	-	

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
8	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme	-	
8	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 14.03.2024 Entwurf des B-Planes SG Großflächiger Einzelhandel "Edeka Einkaufszentrum Jeserig" der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) und Entwurf der 4. Änderung des FNP Bereich "Edeka Einkaufszentrum Jeserig"; förmliche Beteiligung -Anzeige vom 09.02.2024 (Posteingang: 09.02.2024) per Mail Zum jetzigen Zeitpunkt bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Änderung des FNP. Die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes werden von dieser Änderung nicht berührt.	- keine Bedenken, nicht berührt → keine Abwägung erforderlich	K
9	Landesbetrieb Forst Brandenburg Oberförsterei Lehnin Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 14.07.2023 Nach Prüfung der Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass die betroffene Flurstücke 63,64,65,66 und 67 in der Gemarkung Jeserig, Flur 2 kein Wald entsprechend § 2 LWaldG sind. Bedenken zum Bauvorhaben bestehen aus Sicht der unteren Forstbehörde nicht.	- keine Bedenken → keine Abwägung erforderlich	K
9	Landesbetrieb Forst Brandenburg Oberförsterei Lehnin Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 23.02.2024 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange der Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB) Vorbemerkung Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.		

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
9	<p>Leerzeilen bitte ausfüllen, Zutreffendes ankreuzen <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Stadt/Gemeinde/Amt: Gemeinde Groß Kreutz (Havel)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan</p> <p>Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ vom 09.02.2024</p> <p>Frist für die Stellungnahme (§ 4 Absatz 2, § 4a Absatz 3 BauGB):</p> <p>Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange</p> <p>Landesbetrieb Forst Brandenburg Untere Forstbehörde Forstamt Potsdam-Mittelmark Waldfrieden 11 14806 Bad Belzig</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung auf den Flurstücken 63, 65, 66 und 67 der Flur 2 in der Gemarkung Jeserig.</p>	<p>- keine Betroffenheit → keine Abwägung erforderlich</p>	<p>K</p>
10	<p>Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 17.08.2023</p> <p>A Allgemeine Angaben</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung wie folgt:</p> <p>B Stellungnahme</p> <p>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.</p> <p>Keine.</p>	<p>- Keine Einwände → keine Abwägung erforderlich</p>	<p>K</p>

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands.</p> <p>Keine.</p> <p>3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:</p> <p>Bodengeologie:</p> <p>Laut aktueller Moorbodenkundlicher Karte (MoorFIS 2021) befinden sich im Vorhabengebiet und angrenzend sehr mächtige Erd- und Mulmieder Moore (Übersichtskarte, Anlage) (siehe https://geo.brandenburg.de/?page=boden-Grundkarten).</p> <p>Dies ist bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Geologie:</p> <p>Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.</p> <p>Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG))</p>	<p>- Baugrundgutachten wurde angefertigt</p> <p>Nur der hintere Teil (nördliche Teil) des Geltungsbereiches der FNP-Änderung ist von Moorboden betroffen und für das direkte Vorhaben nicht relevant, da diese Fläche Grünland bleibt.</p>	<p>H, Z</p>
<p>10</p>	<p>Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 26.02.2024</p> <p>A Allgemeine Angaben</p> <p>4. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich „EDEKA Einkaufszentrum Jeserig“</p> <p>Ihr Schreiben (E-Mail) vom 09. Februar 2024</p> <p>Anhörungsfrist: 15. März 2024</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung wie folgt:</p> <p>B Stellungnahme</p>		

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
10	<p>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:</p> <p>Keine.</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:</p> <p>Keine.</p> <p>3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:</p> <p>Bodengeologie:</p> <p>Laut aktueller Moorbodenkundlicher Karte (MoorFIS 2021) befinden sich im Vorhabengebiet und angrenzend sehr mächtige Erd- und Mulmnieder Moore (Übersichtskarte, Anlage) (siehe https://geo.brandenburg.de/?page=boden-Grundkarten).</p> <p>Dies ist bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Geologie:</p> <p>Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.</p> <p>Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG).</p>	<p>- keine Einwände, Planung nicht berührt → keine Abwägung erforderlich</p> <p>- Baugrundgutachten wurde angefertigt Nur der hintere Teil (nördliche Teil) des Geltungsbereiches der FNP-Änderung ist von Moorboden betroffen und für das direkte Vorhaben nicht relevant, da diese Fläche Grünland bleibt.</p>	<p>K</p> <p>H, Z</p>
11	<p>Landesamt für Bauen und Verkehr Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 31.07.2023</p> <p>Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren“ (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung</p>	<p>- keine Einwände → keine Abwägung erforderlich</p>	<p>K</p>

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
11	<p>vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) geprüft.</p> <p>Mit dem vorliegenden Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) sollen die Darstellungen des FNP an die Planungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „EDEKA Einkaufszentrum Jeserig“ angepasst werden.</p> <p>Aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes, bezogen auf die Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LVB gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn / Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV, bestehen gegen die vorliegende FNP-Änderung keine Einwände.</p> <p>Ob und in welchem Umfang Belange der v. g. Bereiche im Einzelnen berührt sein könnten, wird bzw. wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.</p> <p>Informationen über Planungen oder sonstige Maßnahmen der v. g. Verkehrsbereiche, die das Planungsgebiet betreffen könnten, liegen mir nicht vor.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>		
11	<p>Landesamt für Bauen und Verkehr Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 26.02.2024</p> <p>4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „EDEKA Einkaufszentrum Jeserig“ der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) OT Jeserig Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren“ (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) geprüft.</p> <p>Mit dem vorliegenden Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) sollen die Darstellungen des FNP an die Planungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „EDEKA Einkaufszentrum Jeserig“ angepasst werden.</p> <p>Aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes, bezogen auf die Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche</p>	<p>- keine Einwände → keine Abwägung erforderlich</p>	<p>K</p>

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
11	<p>Eisenbahn/Schienenverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV, bestehen gegen die vorliegende FNP-Änderung weiterhin keine Einwände.</p> <p>Ob und in welchem Umfang der v.g. Bereiche im Einzelnen berührt sein könnten, wird bzw. wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.</p> <p>Informationen über Planungen oder sonstige Maßnahmen der v. g. Verkehrsbereiche, die das Planungsgebiet betreffen könnten, liegen mir nicht vor.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>		
12	<p>Landesbetrieb für Straßenwesen Niederlassung West Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 31.08.2023</p> <p>Mit Posteingang vom 13.07.2023 habe Sie die Unterlagen zum o. g. Projekt mit der Bitte um Stellungnahme eingereicht.</p> <p>Entsprechend den Unterlagen ist beabsichtigt, das Flurstück 63, Flur 4 der Gemarkung Groß Kreutz mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dazustellen. Mit dem Bebauungsplan soll ein „Edeka Einkaufszentrum“ errichtet werden.</p> <p>Der Geltungsbereich des Einkaufszentrums liegt an der B1, Abschnitt 890. Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam ist im betreffenden Bereich für die B1 zuständig und nimmt wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der 4. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ kann zugestimmt werden. • Dem Bebauungsplan Sondergebiet großflächiger Einzelhandel „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ kann zugestimmt werden. <p>Für Rückfragen steht Ihnen Frau Rehfeld unter der o.g. Telefonnummer zur Verfügung.</p>	<p>- Zustimmung → keine Abwägung erforderlich</p>	K
12	<p>Landesbetrieb für Straßenwesen Niederlassung West Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 14.03.2024</p>		

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreuz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024**

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Bebauungsplan Sondergebiet großflächiger Einzelhandel „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ der Gemeinde Groß Kreuz Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Unser Zeichen 91/2023</p> <p>Mit Posteingang vom 09.02.2024 haben Sie die Unterlagen zum o.g. Projekt mit der Bitte um Stellungnahme eingereicht.</p> <p>Entsprechend den Unterlagen ist beabsichtigt, das Flurstück 63, Flur 4 der Gemarkung Groß Kreuz mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dazustellen. Mit dem Bebauungsplan soll ein „Edeka Einkaufszentrum“ errichtet werden.</p> <p>Der Geltungsbereich des Einkaufszentrums liegt an der B1, Abschnitt 890. Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststelle Potsdam ist im betreffenden Bereich für die B1 zuständig und nimmt wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der 4. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ kann zugestimmt werden. • Dem Bebauungsplan Sondergebiet großflächiger Einzelhandel „Edeka Einkaufszentrum“ kann zugestimmt werden. <p>Für Rückfragen steht Ihnen Frau Rehfeld unter der o.g. Telefonnummer zur Verfügung. Bearb.: Jaqueline Rehfeld Hausruf: 03342 249-1436</p>	<p>- Zustimmung → keine Abwägung erforderlich</p>	<p>K</p>
13	<p>Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme</p>	-	
13	<p>Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 29.02.2024</p> <p>Bebauungsplan Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Edeka Einkaufszentrum Jeserig der Gemeinde Groß Kreuz (Havel) und Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Edeka Einkaufszentrum Jeserig</p> <p>Stellungnahme des LELF als obere Flurbereinigungsbehörde, Ref. B2 – Ländliche Neuordnung</p>		

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Das Planungsgebiet ist weder von punktuellen Bodenordnungsmaßnahmen nach § 64 LwAnpG noch von großflächigen Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz betroffen. Es liegen auch keine entsprechenden Anträge vor.	- nicht betroffen → keine Abwägung erforderlich	K
14	Wasser- und Abwasserzweckverband Emster mbH & Co.KG (AWEG) Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme	-	
14	Wasser- und Abwasserzweckverband Emster mbH & Co.KG (AWEG) Förmliche Beteiligung: keine Stellungnahme	-	
15	WAZV Werder-Havelland Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 18.07.2023 bezugnehmend auf die Auslegung den o. g. B-Plan u. FLNP nimmt der Wasser- und Abwasserzweckverband Werder-Havelland (WAZV) im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: 1. Trinkwasser Dem Vorhaben wird grundsätzlich zugestimmt. Der für das Baugebiet vorgesehene Trinkwasserbedarf ist uns durch den Vorhabenträger im Rahmen der Vorplanung mitzuteilen. Die Löschwasserversorgung für den Nahversorgungsmarkt wird nicht durch die öffentliche Trinkwasserversorgung zur Verfügung gestellt. 2. Abwasser Für die Abwasserentsorgung im OT Jeserig der Gemeinde Groß Kreutz ist der WAZV Ernster zuständig.	- Zustimmung → keine Abwägung erforderlich	K
15	WAZV Werder-Havelland Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 27.02.2024 Entwurf des Baugebutes SG Großflächiger Einzelhandel „EDEKA Einkaufszentrum Jeserig“ der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) für den Ortsteil Jeserig und Entwurf der 4. Änderung des FLNP „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Hier: Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Unterrichtung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	- Zustimmung - Löschwasser wird nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung zur Verfügung gestellt.	H

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
15	<p>Bezugnehmend auf die Auslegung der o.g. Ergänzungssatzung nimmt der Wasser- und Abwasserzweckverband Werder-Havelland (WAZV) im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p>1. Trinkwasser Dem Vorhaben wird grundsätzlich zugestimmt. Der für das Baugebiet vorgesehene Trinkwasserbedarf ist uns durch den Vorhabenträger im Rahmen der Vorplanung mitzuteilen. Die Löschwasserversorgung für den Nahversorgungsmarkt wird nicht durch die öffentliche Trinkwasserversorgung zur Verfügung gestellt.</p> <p>2. Abwasser Für die Abwasserentsorgung im OT Jeserig der Gemeinde Groß Kreutz ist der WAZV Emster zuständig.</p>	- Löschwassernachweis im Genehmigungsverfahren	
16	<p>E.DIS Netz GmbH Regionalbereich West Brandenburg Betrieb Verteilernetze Fläming-Mittelmark Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme</p>	-	
16	<p>E.DIS Netz GmbH Regionalbereich West Brandenburg Betrieb Verteilernetze Fläming-Mittelmark Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 12.02.2024</p> <p>Stellungnahme TÖB Der 008/2024 Entwurf des Bebauungsplanes Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) und Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Ihr Zeichen: Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß sowie Nachbargemeinden der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs.2 BauGB und Unterrichtung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</p> <p>Wir beziehen uns auf Ihre Mail vom 09.02.2024 und teilen Ihnen mit, dass unter Beachtung folgender Anmerkungen gegen die o.g. Planung keine Bedenken bestehen.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Aktuelle Planauskünfte können Sie jederzeit kostenfrei online im Planauskunftsportaal der E.DIS Netz GmbH anfordern. Dieses erreichen Sie unter https://www.e-dis-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftspor-tal.html. Eventuell</p>	- keine Bedenken, keine Leitungen und Anlagen -> keine Abwägung erforderlich	K

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
16	<p>notwendige Änderungen an unseren Anlagen bitten wir rechtzeitig mit uns abzustimmen.</p> <p>Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass wir zum heutigen Zeitpunkt das Vorhaben als Information betrachten, ohne dass von uns Erschließungsmaßnahmen geplant werden. Für die elektrotechnische Erschließung der neuentstehenden / erweiterten Bebauung ist der Ausbau unseres Versorgungsnetzes auf Grundlage von Netzanschluss- / Erschließungsverträgen mit dem Investor erforderlich. Um Verzögerungen zu vermeiden, sollten diese so schnell wie möglich abgeschlossen werden.</p> <p>Um die elektrotechnische Versorgung der gesamten für den Bereich geplante Bebauung zu gewährleisten, ist zudem die Errichtung einer Trafostation notwendig. Hier ist im Besonderen die Bearbeitung in unserem Hause und Bestellung der Trafostation entsprechend in der Bauplanung und Realisierung zu berücksichtigen.</p> <p>Art und Umfang des Netzausbaus kann dabei erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsmeldungen und der gewünschten Versorgungssicherheit ermittelt werden.</p> <p>Bei Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Mittel- und Niederspannungsnetz werden innerhalb geschlossener Bebauungen grundsätzlich Kabel verlegt.</p> <p>Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorstationen errichtet. Für neu zu errichtende Transformatorstationen werden vorzugsweise Grundstücke, die sich im Eigentum der Stadt/Gemeinde befinden genutzt. Für Standorte auf fiskalischen oder privaten Flächen ist eine Dienstbarkeit im Grundbuch erforderlich. Der Stellplatz muss mit Kran und Tieflader erreichbar sein und bleiben. Die Zugänglichkeit ist dauerhaft und ohne fremde Hilfsmittel sicher zu stellen, damit eine Störungsbehebung sowie der instandhaltungsbedingte Wechsel von Anlagen jederzeit möglich sind. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.</p> <p>Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500; - Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes; - vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf; 		

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
16	<p>- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers bzw. der Bauherren.</p> <p>Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden bzw. dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten: Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind. Bitte beachten Sie auch das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (FGSV 939)</p> <p>Kabel Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen Herr Perlberg im Regionalbereich Fläming-Mittelmark Standort Derwitz unter ☐ +49-152/254700438 gern zur Verfügung.</p> <p>Anlagen: Hinweise Verteilungsanlagen, Informationsblatt Datenschutz Träger öffentlicher Belange in der Verfahrensakte einsehbar</p>		
17	<p>NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme</p>	-	
17	<p>NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG Förmliche Beteiligung: keine Stellungnahme</p>	-	
18	<p>GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 21.07.2023</p> <p>bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p>		

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk																								
18	<table border="0"> <tr> <td>Anlagenbetreiber</td> <td>Hauptsitz</td> <td>Betroffenheit</td> <td>Anhang</td> </tr> <tr> <td>Erdgasspeicher</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Peissen GmbH</td> <td>Halle</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</td> <td>Schwaig b. Nürnberg</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>ONTRAS Gastransport GmbH</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>VNG Gasspeicher GmbH</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> </table> <p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!</p> <p>Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.</p>  <p>Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH</p> <p>Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 52.411656, 12.711073</p> <p>Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login</p>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher				Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gastransport GmbH	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	VNG Gasspeicher GmbH	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	<p>- keine Einwände → keine Abwägung erforderlich</p>	<p>K</p>
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																								
Erdgasspeicher																											
Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																								
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																								
ONTRAS Gastransport GmbH	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																								
VNG Gasspeicher GmbH	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																								

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk								
18	<p>Anlagen: Anhang</p> <p>Anhang - Auskunft Allgemein- sind in der Verfahrensakte einzusehen</p> <p>zum Betreff: 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ - Vorentwurf</p> <p>PE-Nr.: 08405/23 Reg.-Nr.: 08405/23</p> <p><u>ONTRAS Gastransport GmbH</u> <u>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</u> <u>VNG Gasspeicher GmbH</u> <u>Erdgasspeicher Peissen GmbH</u></p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p> <p><u>Weitere Anlagenbetreiber</u></p> <p>Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p>										
18	<p>GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 14.02.2024</p> <p>Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <table border="1" data-bbox="235 1337 1055 1428"> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th> <th>Hauptsitz</th> <th>Betroffenheit</th> <th>Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td> <td>Halle</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> </tbody> </table>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein		
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang								
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein								

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
18	<p>Ferngas Netzgesellschaft mbH Schwaig (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) b.Nürnberg nicht betroffen Auskunft Allgemein</p> <p>ONTRAS Gastransport GmbH Leipzig nicht betroffen Auskunft Allgemein</p> <p>VNG Gasspeicher GmbH Leipzig nicht betroffen Auskunft Allgemein</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind! Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.</p> <p>Anlagen: Anhang</p> <p>Anhang – Auskunft Allgemein</p> <p>zum Betreff: Bebauungsplan Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) - Entwurf</p> <p>PE-Nr.: 01655/24 Reg.-Nr.: 01655/24</p> <p><u>ONTRAS Gastransport GmbH</u> <u>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</u> <u>VNG Gasspeicher GmbH</u> <u>Erdgasspeicher Peissen GmbH</u></p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p> <p><u>Weitere Anlagenbetreiber</u></p> <p>Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p>	<p>- keine Anlagen, keine Planungen → keine Abwägung erforderlich</p>	<p>K</p>

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
19	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 13.07.2023</p> <p>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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Die TK-Linien befinden sich im öffentlichen Straßenland, in der Potsdamer Landstraße. Eine Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsleistungen ist grundsätzlich ausführbar.</p> <p>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 im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Einzelne Hausanschlüsse können vom Grundstückseigentümer über den Bauherrensenservice beauftragt werden, der unter der kostenfreien Rufnummer 0800 33 01903 zu erreichen ist. Eine Kontaktaufnahme über das Internet: www.telekom.de/hilfe/bauherren ist ebenfalls möglich.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ im Parallelverfahren.</p> <p>Benötigen Sie noch weitergehende Informationen oder haben Sie Fragen, dann rufen Sie uns bitte unter Tel.-Nr.: 030/8353-79021 zurück oder senden uns eine E-Mail an „Planauskunft_brandenburg@telekom.de“.</p>	<p>- keine TK-Linien im Plangebiet - Hinweise werden bei der Bauausführung beachtet</p>	H
19	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Förmliche Beteiligung: keine Stellungnahme</p>	-	

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
20	<p>50Hertz Transmission GmbH Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 21.07.2023</p> <p>Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	<p>- keine Leitungen im Plangebiet → keine Abwägung erforderlich</p>	K
20	<p>50Hertz Transmission GmbH Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 14.02.2024</p> <p>4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) Bereich "EDEKA Einkaufszentrum Jeserig" - förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p> <p>Hinweis zur Digitalisierung: Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-)Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) in einem standardisierten und georeferenzierten Geodaten austauschformat (vorzugsweise Shapefiles oder kml-Datei).</p>	<p>- keine Leitungen im Plangebiet → keine Abwägung erforderlich</p>	K
21	<p>APM-Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme</p>	-	

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
21	APM-Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH Förmliche Beteiligung: keine Stellungnahme	-	
22	Wasser- und Abwasserverband „Havelland“ Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme	-	
22	Wasser- und Abwasserverband „Havelland“ Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 20.02.2024 Bebauungsplan Großflächiger Einzelhandel "EDEKA Einkaufszentrum Jeserig" der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) und 4. Änderung des FNP Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ hier: Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.02.2024 Dem Wasser- und Abwasserverband „Havelland“ (WAH) sind mit Ihrem o.g. Schreiben vom 09.02.2024 die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes SG Großfläche Einzelhandel „Edeka-Einkaufszentrum Jeserig“ der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) sowie der Entwurf der 4. Änderung des FNP zugegangen. Der Verband möchte Ihnen mitteilen, dass sich die Ortslage Jeserig nicht im Verbandsgebiet des Wasser- und Abwasserverbandes „Havelland“ befindet. Für die Belange der öffentlichen Schmutzwasserbeseitigung und Trinkwasserversorgung dürfte der AZV Emster bzw. die BRAWAG Brandenburg verantwortliche sein. Ich bitte dies zu berücksichtigen.	- nicht zuständig für Jeserig → keine Abwägung erforderlich	K
23	Deutsche Bahn Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme	-	
23	Deutsche Bahn Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 13.03.2024 4. Änderung des FNP Bereich "Edeka Einkaufszentrum Jeserig" Strecke 6110 / Potsdam Griebnitzsee – Eilsleben / ca. zw. km 51,2 und 51,3 / links der Bahn angrenzend		

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zum o.g. Verfahren.</p> <p>Durch die vorgelegte 4. Änderung des FNP Bereich "Edeka Einkaufszentrum Jeserig" der Gemeinde Groß Kreutz werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</p> <p>Bitte beachten Sie: Ab 1. Januar 2024 wurden die DB Netz AG und die DB Station&Service AG in eine neue Gesellschaft zusammengeführt: die DB InfraGO AG. Die alten Firmenbezeichnungen (DB Netz AG / DB Station & Service AG) sind zum Jahreswechsel erloschen. Weitere Informationen finden Sie hier: http://www.dbinfrago.com/</p>	<p>- Belange nicht berührt → keine Abwägung erforderlich</p>	<p>K</p>
24	<p>Stadt Werder Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme</p>	<p>-</p>	
24	<p>Stadt Werder Förmliche Beteiligung: keine Stellungnahme</p>	<p>-</p>	
25	<p>Stadt Brandenburg an der Havel Stadtplanungsamt Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 24.08.2023</p> <p>ich bedanke mich für die Beteiligung an o.g. Planverfahren.</p> <p>Die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) plant mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes sowie der 4. Änderung des FNP die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO.</p> <p>Ziel der vorgenannten Planung ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (hier Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max.1500 m²) sowie weiterer Ladenflächen mit insgesamt 1.190 m² Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Brandenburg an der Havel erscheint es nachvollziehbar, dass die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) die Nahversorgung im Ortsteil Jeserig ausbauen möchte, da hier offensichtlich eine Versorgungslücke besteht, die sich mit Planung</p>	<p>- Das Verträglichkeitsgutachten wird überarbeitet und in den Entwurf mit eingebracht</p>	<p>B</p>

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
25	<p>weiterer Wohnbauflächen noch vergrößern wird. <i>(Diese Wohnbauflächenerweiterung wurde und wird im Übrigen durch die Stadt Brandenburg an der Havel kritisch betrachtet (siehe hierzu unsere Stellungnahme vom 16.05.2023 zum B-Plan „Östlich des Trechwitzer Weges“), weil dies u.a. zur Folge hat, dass Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie zum Beispiel Schulen, für die die entsprechenden städtischen Investitionskosten und Haushaltsmittel aufgewendet werden müssen, vermehrt auch von Schülern aus der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) aufgesucht werden. So besuchten im vergangenen Schuljahr ca. 50 Schülerinnen und Schüler aus Groß Kreutz die Schulen in der Stadt Brandenburg an der Havel).</i></p> <p>Entsprechend des Verträglichkeitsgutachtens vom 06.06.2023 (Dr. Lademann und Partner) wird davon ausgegangen, dass die Ansiedlung der geplanten nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Brandenburg an der Havel erwarten lassen. Eher wird erwartet, dass die Ansiedlung eines EDEKA-Marktes die Struktur im benachbarten Ortsteil Groß Kreutz verändert und es ggf. dort zu Geschäftsaufgaben kommen könnte.</p> <p>Aus unserer Sicht scheint diese Entwicklung nicht mit der Intention des Teilregionalplanes „Grundfunktionale Schwerpunkte Havelland-Fläming“ (TGSP) in Einklang zu stehen, der ja den Ortsteil Groß Kreutz als grundfunktionalen Schwerpunkt ausweist. Eine diesbezügliche Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft liegt ausweislich der bisherigen Begründung zum B-Plan noch nicht vor. Ebenso ist laut Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg (GL) vom 14.03.2023 noch keine hinreichende Endbeurteilung erfolgt. Im Ergebnis kann eine abschließende Beurteilung der o.g. Planung unsererseits erst erfolgen, wenn im weiteren Verfahren die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung nachgewiesen wird.</p>		
25	<p>Stadt Brandenburg an der Havel Stadtplanungsamt Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 04.03.2024</p> <p>Bebauungsplan Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel „EDEKA Einkaufszentrum Jeserig“ und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Kreutz, OT Jeserig</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entwürfe vom 15.01.2024 <p>Hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB</p> <p>Ich bedanke mich für die Beteiligung an o.g. Planverfahren.</p>		

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
25	<p>Die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) plant mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes sowie der 4. Änderung des FNP die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO, um die Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandel (hier geplant Lebensmittelvollsortimenten mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1500 m² sowie weiterer Ladenflächen mit 1.190 m² Verkaufsfläche (VKF) für nahversorgungsrelevanten Sortimenten), in Summe also ca. 2.700 m² VKF, im Ortsteil Jeserig zu schaffen.</p> <p>Der Vorhabenstandort befindet sich in ca. 2 Kilometer Entfernung zur östlichen Grenze des Gemeindegebietes der Stadt Brandenburg an der Havel und ist verkehrstechnisch sehr günstig an die B 1 angeschlossen.</p> <p>Nach der städtebaulichen Entwicklungsabsicht der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) soll der Vorhabenstandort der Stärkung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung dienen, weil einerseits durch den vermehrten Zuzug ein Mehrbedarf besteht, der laut Aussage in der Begründung am bisherigen Standort Groß Kreutz nicht mehr gedeckt werden kann.</p> <p>Entsprechend des LEP HR ist die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) kein zentraler Ort.</p> <p>Gemäß dem Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) Havelland-Fläming ist als GSP der Ortsteil Groß Kreutz festgesetzt, nicht jedoch der Ortsteil Jeserig.</p> <p><u>Aus Sicht der Stadt Brandenburg an der Havel als Nachbargemeinde und Zentraler Ort (Oberzentrum) ergibt sich folgende Einschätzung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Gegen die Ausweisung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) bestehen unsererseits keine grundlegenden Bedenken. Alle darüber hinaus gehenden Planungen der Gemeinde Groß Kreutz (Havel), die im Widerspruch zu den übergeordneten Zielen der Landes- und Regionalplanung stehen (so wie hier), werden jedoch unsererseits abgelehnt, weil eine Störung der zentralörtlichen Funktionen der Stadt Brandenburg an der Havel als Oberzentrum zu befürchten ist. <p><u>Begründung:</u> Ausweislich der Begründung zu den Entwurfsunterlagen mit Stand 15.01.2024 möchte die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) die Nahversorgung im Ortsteil Jeserig erweitern, da hier offensichtlich eine Versorgungslücke besteht. Begründet wird</p>	<p>- Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Stellungnahme vom 13.03.2024 beurteilt, dass Ziele der Raumordnung nicht entgegen stehen.</p> <p>Der Gutachter J. Hopfmann von Dr. Lademann & Partner begründet die Zurückweisung der Punkte wie folgt:</p> <p>Die Stadt Brandenburg an der Havel sieht in der Planung, im Ortsteil Jeserig der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) einen Einzelhandelsstandort mit einer Gesamtverkaufsfläche von etwa 2.700 qm für überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente zu entwickeln, einen Widerspruch zu den übergeordneten Zielen der Landes- und Regionalplanung und befürchtet eine Störung der zentralörtlichen Funktion des Oberzentrums. Dies wird wie folgt begründet:</p> <p>Zunächst wird richtigerweise angeführt, dass der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) von Seiten der Landesplanung keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist und der Nahversorgung dienender großflächiger Einzelhandel gemäß Ziel 2.12 Absatz 1 LEP HR dort allgemein nur bis zu einer Verkaufsfläche von 1.500 qm zulässig ist. Die Gesamtplanung überschreitet diesen Schwellenwert somit um rd. 1.200 qm. Da der Ortsteil Jeserig – im Gegensatz zum Ortsteil Groß Kreutz – keinen</p>	Z

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

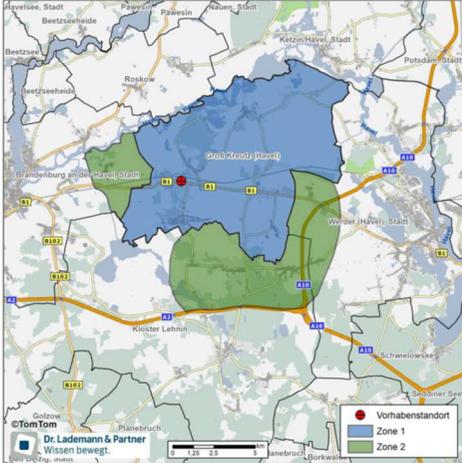
Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
25	<p>dies mit der fehlenden Ausbauoption für großflächigen Einzelhandel im Ortsteil Groß Kreutz.</p> <p>Diese Entwicklungsabsicht hat jedoch auch im Einklang mit den übergeordneten Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung zu stehen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Grundsätzliche Aufgabe der Landes- und Regionalplanung ist es, die unterschiedlichen Interessenlagen der Gemeinden auf Ebenen der Raumordnung zu berücksichtigen und durch eine entsprechende Rahmensetzung die Entwicklungsabsichten, insbesondere bei der Siedlungs-entwicklung, ausgewogen räumlich und regional zu steuern. Die diesbezüglichen relevanten Pläne, LEP HR sowie der Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) Havelland-Fläming setzen für Gemeinden, die keine zentralörtliche Funktion aufweisen und kein GSP sind, im Bereich der Einzelhandelsentwicklung einen begrenzten Entwicklungsspielraum fest.</p> <p>Nach unserer Einschätzung steht die Planung von insgesamt ca. 2.700 m² VKF nicht im Einklang mit dem Ziel 2.12 LEP HR sowie dem o.g. Teilregionalplan GSP, weil sie laut Z 2.12 LEP HR die max. mögliche VKF um ca. 1.200 m² überschreitet und der Ortsteil Jeserig kein GSP ist.</p> <p>Die im Rahmen des Vorentwurfs dokumentierte Stellungnahme der GL Berlin-Brandenburg zur Frage der Übereinstimmung mit dem Ziel 2.12 LEP und die daraus für die Gemeinde ggf. ermöglichte Option des Nachweises der ausreichenden Kaufkraft: „<i>dass eine entsprechende Kaufkraft verfügbar ist, die sich gemäß LEP HR (vgl. Begründung zu Z 2.12) nur auf die Standortgemeinde (hier Groß Kreutz) und nicht auf weitere Nachbargemeinden oder Ortsteile bezieht</i>“ (Abwägungsliste zum Vorentwurf, S. 21) erscheint aus unserer Sicht im „Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens, Dr. Lademann & Partner, Endbericht vom 20.11.2023“ nicht ausreichend begründet und herausgearbeitet.</p> <p>Vielmehr leidet das Gutachten nach unserer Auffassung tlw. an einem methodischen Mangel bei der Herleitung des notwendigen Kundenpotentials. Dies wird ersichtlich bei der Festlegung der Zonen durch die Gutachter, hier insbesondere der Zone 2, welche sich auf die umliegenden Gemeinden außerhalb der Standortgemeinde bezieht und auch Teile der Stadt Brandenburg an der Havel umfasst (siehe Abb. 7, S. 21 aus dem Gutachten Lademann & Partner).</p>	<p>Grundfunktionalen Schwerpunkt gemäß dem Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) Havelland-Fläming darstellt, kann die Ausnahmeregelung nach Ziel 2.12 Absatz 2 LEP HR im betreffenden Fall nicht in Anspruch genommen werden. Dies stellen auch Dr. Lademann & Partner auf der Seite 63 des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens fest.</p> <p>Stattdessen bedarf es eines Nachweises, dass die Kaufkraft in der Gemeinde Groß Kreutz eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft (vgl. Z 2.12 Absatz 1 LEP HR). Einen solchen Nachweis haben Dr. Lademann & Partner im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung geführt, mit dem Ergebnis, dass das Kaufkraftpotenzial in der fast 9.000 Einwohner umfassenden und weiterwachsenden Gemeinde Groß Kreutz dafür ausreicht, eine Verkaufsfläche von ca. 2.700 qm im Bereich der Nahversorgung zu entwickeln, ohne dass hierfür Nachfragezuflüsse aus umliegenden Kommunen notwendig wären. Mit anderen Worten: Das Gesamtvorhaben mit ca. 2.700 qm Verkaufsfläche lässt sich allein von der in der Gemeinde Groß Kreutz vorhandenen Nachfrage nach Waren des täglichen Bedarfs tragen.</p> <p>Nach Auffassung der Stadt Brandenburg an der Havel wurde der Nachweis jedoch nicht hinreichend erbracht. Diesbezüglich wird moniert, dass das Gutachten im Hinblick auf die „Herleitung des notwendigen Kundenpotentials“ an einem methodischen Mangel leide. So müsse das Umlandeinzugsgebiet des Vorhabens (= Zone 2) auf dem Gebiet der Stadt Brandenburg nicht nur den Ortsteil Gollwitz, sondern auch die Ortslagen Wust und (teilweise) Neuschmerzke umfassen. Diese Einschätzung basiert auf einer von der Stadt selbst durchgeführten „Erreichbarkeitsanalyse“ mittels eines öffentlich zugänglichen Routing-Werkzeugs (LGB Brandenburg, BrandenburgViewer). Danach ist der Projektstandort nicht nur für die Verbraucher aus Gollwitz, sondern auch für die Verbraucher aus Wust und (teilweise) Neuschmerzke binnen 10 Fahrminuten erreichbar.</p> <p>Dass der Projektstandort auch für die Bewohner der Brandenburger Ortslagen Wust und (teilweise) Neuschmerzke innerhalb von 10 Fahrminuten erreichbar ist, stellen Dr. Lademann & Partner nicht in Abrede. Dies ist im Gegenteil auch das Ergebnis einer eigens und GIS-gestützt durchgeführten Erreichbarkeitsanalyse (Routing), die im Rahmen der gutachterlichen Abgrenzung des Einzugsgebiets als Ausgangsbasis diente. Die Abgrenzung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsvorhabens allein anhand der Erreichbarkeitsbeziehungen im Raum vorzunehmen, würde allerdings zu kurz greifen und einem tatsächlichen fachlich-methodischen Mangel entsprechen. Wie auf der Seite 17 der Verträglichkeitsuntersuchung ausgeführt, ist neben der Erreichbarkeit des Standorts (und dem Agglomerationsumfeld) v.a. die Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum für die konkrete Ausdehnung des Vorhabeneinzugsgebiets ausschlaggebend.</p> <p>Im Hinblick auf die Ortslagen Wust und Neuschmerzke ist dabei zunächst darauf zu verweisen, dass die dort lebenden Verbraucher mit dem „Brandenburger</p>	

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

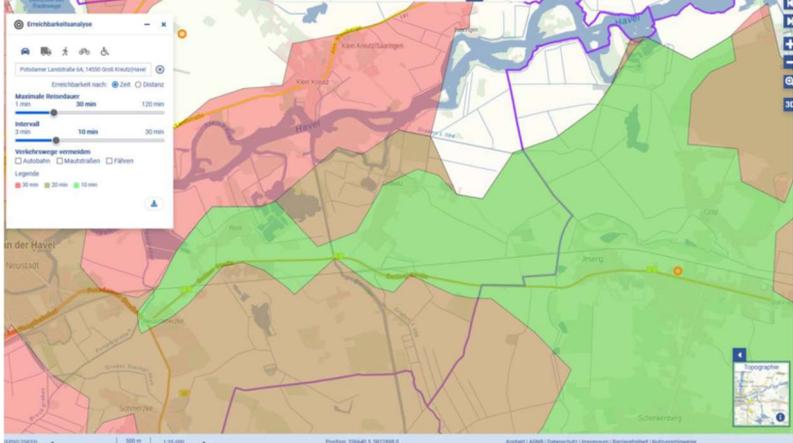
Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
25	 <p>(© Gutachten Dr. Lademann&Partner, Abb. 7, S. 21)</p> <p>Entsprechend dieser vom Gutachter vollzogenen räumlichen Abgrenzung der Zone 2 wird im Bereich des Gemeindegebietes der Stadt Brandenburg an der Havel nur der Ortsteil Gollwitz einbezogen. Dies widerspricht aus unserer fachlichen Einschätzung heutigen modernen Analysen und Erreichbarkeits Szenarien, die grundsätzlich nicht auf gesamte Gemarkungsflächen abstellen sondern auf erreichbare Siedlungsbereiche (sogenanntes Routing), also dort, wo Menschen wohnen und dann zum Einkaufen entsprechende Verkehrsmittel (im ländlichen Bereich erfahrungsgemäß PKW) entlang Weg- und Straßenstruktur benutzen, um die Einzelhandelseinrichtungen aufzusuchen.</p> <p>Die von Gutachtern immer noch angewandte Methodik, ganze Stadt/Orts/Gemarkungsteile als räumliche Abgrenzung von Kundenpotenzialen anzuwenden, verfälscht den Blick auf die genauen Siedlungsstrukturen und somit den Blick auf die Realität, die sich daran misst, wie gut ein geplantes Vorhaben fußläufig oder mit anderen Verkehrsmitteln erreichbar ist.</p> <p>Auf Basis eines mit Hilfe vom Land Brandenburg im Internet veröffentlichten Werkzeuges (LGB Brandenburg, BrandenburgViewer1) kann an Hand einer „Erreichbarkeitsanalyse“ aufgezeigt werden, dass innerhalb von 10 Minuten nicht nur die Ortslage Gollwitz, sondern auch die Ortslagen Wust und tlw. Neuschmerzke, die zum Gebiet der Stadt Brandenburg an der Havel gehören, vom geplanten Vorhabenstandort mit dem PKW erreichbar sind (siehe nachfolgende Abb, grüne Schraffur.).</p>	<p>Einkaufszentrum Wust“ einen sehr attraktiven Einzelhandelsstandort in unmittelbarer Wohnortnähe vorfinden können. Dort befindet sich u.a. ein großer Lebensmittelvollsortimenter, der als direkter Wettbewerber des in Groß Kreutz (Havel) geplanten Verbrauchermarkts einzustufen ist. Da zwischen dem Format Kauf-land, dass im Hinblick auf die Preispolitik und die Warenpräsentation als eine Art „Großflächen-Discounter“ agiert, und einem „klassischen“ Vollversorger der Vertriebslinien Edeka und Rewe durchaus gewisse Konzeptunterschiede bestehen, ließe sich eine Zuordnung der Ortslage Wust zum Einzugsgebiet des Vorhabens (wie für die Ortslage Gollwitz) auf dieser Grundlage durchaus noch rechtfertigen.</p> <p>Allerdings kann nicht außer Acht gelassen werden, dass die Verbraucher aus Wust - im Gegensatz zu den Konsumenten aus Gollwitz - in deutlich geringerer Entfernung und annähernd gleicher Fahrzeit zusätzlich einen unmittelbar mit dem in Groß Kreutz geplanten Verbrauchermarkt vergleichbaren Vollversorger (Rewe in der Sankt-Annen-Galerie) erreichen können. Dieser Markt wurde erst im Jahr 2020 umgebaut und (auf 1.600 qm Verkaufsfläche) erweitert, wartet seit-her mit einem modernen Betriebskonzept auf und ist entsprechend attraktiv aufgestellt. Zudem befindet sich in der Sankt-Annen-Galerie ein Drogeriefachmarkt (dm), sodass sich auch die mögliche Ergänzung des am Projektstandort geplanten Verbrauchermarkts durch einen Drogeriemarkt nicht als Argument für eine größere räumliche Ausdehnung des Vorhabeneinzugsgebiets in Richtung Westen heranziehen ließe. Ohnehin offeriert auch Kaufland (EKZ Wust) ein Drogeriewarensortiment, was annähernd Fachanbieterniveau entspricht.</p> <p>Dass sich die in Wust lebende Bevölkerung künftig in signifikantem Maße auf das Vorhaben umorientieren würde, erscheint vor diesem Hintergrund wenig realistisch. Von regelmäßigen Einkaufsorientierungen auf das Vorhaben, die die Voraussetzung für die Zuordnung eines Siedlungsbereichs zum Vorhabeneinzugsgebiet sind, ist für die Ortslage Wust also nicht auszugehen. Für die Ortslage Neuschmerzke gilt dies erst recht. Denn: Die dort lebenden Verbraucher erreichen die Sankt-Annen-Galerie (Rewe/dm) in etwa fünf Fahrminuten und somit deutlich schneller als den Projektstandort in Groß Kreutz (Havel).</p> <p>In Anbetracht der wettbewerblichen Verhältnisse im Untersuchungsraum halten Dr. Lademann & Partner somit an der Annahme fest, dass sich nur der weit vom Brandenburger Kernstadtgebiet abgesetzte Ortsteil Gollwitz dem Einzugsgebiet des Vorhabens zuordnen lässt. Dass Dr. Lademann & Partner im Rahmen der Einzugsgebietsprognose nicht wie von der Stadt Brandenburg behauptet auf gesamte Gemarkungsflächen abgestellt haben, sondern auf erreichbare Siedlungsbereiche, wird mit der Abgrenzung des (Umland-)Einzugsgebiets, welches nur einzelne verkehrlich besonders gut an den Projektstandort angebundene und zugleich eben nicht im direkten Einflussbereich unmittelbar mit dem Vorhaben vergleichbarer Wettbewerbsstandorte gelegene Ortslagen der Nachbarkommunen Brandenburg, Kloster Lehnin und Werder umfasst, deutlich.</p>	

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
25	 <p>© LGB Brandenburg – BrandenburgViewer, Tool Erreichbarkeitsanalyse mit PKW in Minuten, orangener Punkt = Vorhabenstandort, Schraffur grün = 10 Min, hellbraun = 20 Min, Rosa = 30 Min)</p> <p>Demzufolge ist der Berechnungsansatz auf S. 21 des Gutachtens zum Einzugsgebiet des Vorhabens und des daraus abgeleiteten Kundenpotentials nach unserer Auffassung fehlerhaft hergeleitet und setzt das Kundenpotential der Zone 2 insgesamt als zu niedrig an.</p> <p>Unter Beachtung der 10-Minuten-Erreichbarkeitsanalyse sind zumindest auch die Einwohner bzw. Teile davon aus den Ortslagen Wust (ca. 400 EW) und Neuschmerzke (Teilbereich ca. 500 EW) hinzuzurechnen, denn für diese besteht dann die Möglichkeit, relativ zügig den neuen Vorhabenstandort in Jeserig mit dem PKW anzufahren. Dieser Aspekt wird in Zukunft noch verstärkt durch den Ausbau der Bahnüberführung am bisher beschränkten Bahnübergang B1-Wust.</p> <p>Im Ergebnis unserer Analyse würde das Kundenpotential wie auf S. 21 des Gutachtens dargestellt nicht 13.720 Personen umfassen, sondern mind. rund 14.600 (13.720 + 900 Wust/Neuschmerzke), wobei auch zu berücksichtigen ist, dass auf Grund der kürzlich erfolgten Erschließung eines neuen Wohngebietes im Ortsteil Gollwitz mit ca. 40 Einfamilienhäusern das genannte Kundenpotential für das Vorhaben in Jeserig in naher Zukunft sogar noch weiter ansteigen dürfte, nach Errichtung und Bezug aller neuen Wohngebäude voraussichtlich dann um noch ca. 100 Personen mehr.</p> <p>In der Konsequenz dieser Überlegungen würde sich dann der Anteil der Kaufkraft der Bevölkerung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) mit ca. 8.850 Einwohnern</p>	<p>Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen, können Dr. Lademann & Partner die Einschätzungen der Stadt Brandenburg, wonach das Kundenpotenzial in der Zone 2 zu niedrig angesetzt sei und das Vorhaben auf ein erhebliches Kundenpotenzial aus dem Gebiet der Stadt Brandenburg an der Havel abziele, nicht teilen. Dass nicht völlig auszuschließen ist, dass Verbraucher aus weiteren Ortslagen von Brandenburg (v.a. Wust) oder den weiteren Umlandkommunen künftig sporadisch (aber eben nicht regelmäßig) am Vorhabenstandort einkaufen werden, wurde über das Streukundenpotenzial abgebildet. Dieses wurde – auch um der verkehrsgünstigen Lage des Projektstandorts an der B 1 Rechnung zu tragen – auf 10 % angesetzt und müsste umso stärker herabgesetzt werden, je größer das Einzugsgebiet des Vorhabens abgegrenzt wird. Jener Anteil des Vorhabenumsatzes, der nicht mit Verbrauchern aus Groß Kreutz erzielt wird, würde sich also auch dann nicht erhöhen, wenn eine (im Wettbewerbskontext nicht begründbare) weiträumigere Abgrenzung des Vorhabeneinzugsgebiets vorgenommen werden würde.</p> <p>Unberührt hiervon bliebe auch die in Kapitel 7.2 der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung umfassend hergeleitete gutachterliche Einschätzung, wo-nach das Gesamtvorhaben (unabhängig vom unterstellten Szenario) allein vom Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Groß Kreutz getragen werden kann und eine Überschreitung des in Ziel 2.12 Absatz 1 LEP HR festgesetzten Schwellenwerts für Grundversorgungsstandorte außerhalb Zentraler Orte im Falle der vergleichsweise nachfragestarken Gemeinde Groß Kreutz (Havel) raumordnerisch vertretbar erscheint. Dieser Einschätzung hat sich die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg in ihrer neuerlichen Stellungnahme vom 13.03.2024 angeschlossen. Sie sieht den Nachweis, dass innerhalb der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) ein für die beabsichtigte Verkaufsfläche ausreichendes Nachfragevolumen besteht, als erbracht an.</p> <p>Da wie beschrieben nicht anzunehmen ist, dass das Vorhaben Verbraucher aus weiteren Ortslagen der Stadt Brandenburg zu seinen regelmäßigen Kunden zählen wird, lassen sich auch die von der Stadt weiterhin vorgebrachten Bedenken, dass die in Rede stehende Planung in Groß Kreutz negative städtebauliche Auswirkungen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen und der verbrauchernahen Versorgung in der Stadt Brandenburg entfalten könnte, entkräften. Die im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung für das Einkaufszentrum Wust (Kaufland) ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen bilden bereits den worst-case ab. Weder über die ermittelte Umsatzverteilungsquote im Segment Nahrungs- und Genussmittel, die sich deutlich unterhalb von 10 % bewegt, noch über die ermittelten Umsatzrückgänge im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel, die zwar bei rd. 21 % liegen, sich jedoch nur auf einem Bruchteil der Verkaufsfläche (etwa 10 %) des Kaufland-Markts niederschlagen werden, lässt sich eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe von Kaufland ableiten.</p>	

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
25	<p>gegenüber dem Gesamtpotential des Einzugsgebietes (14.600 Kunden insgesamt) verringern, d.h., nur ca. 60 % des Kundenpotentials stammen dann aus der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) selbst und 40 % von außerhalb. Auch auf Grund der besonders verkehrsgünstigen Lage zielt das Vorhaben zu einem großen Teil auf Kunden ab, die nicht im Gebiet der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) wohnen.</p> <p>Dass diese Überlegungen unsererseits nicht falsch sein dürften, belegen die Gutachter im Übrigen selbst mit der Aussage auf S. 22 des Gutachtens:</p> <p><i>„Zusätzlich muss berücksichtigt werden, dass das Vorhaben auch solche Personen ansprechen kann, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (sog. Streukunden). Hierbei handelt es sich u.a. um Touristen oder Berufspendler, die Groß Kreutz (Havel) zwar nicht ursprünglich zur Deckung ihres täglichen Bedarfs aufsuchen, Versorgungseinkäufe jedoch gelegentlich mit anderen Aktivitäten (z.B. dem täglichen Arbeitsweg) koppeln. Dies ist insbesondere im Segment des periodischen Bedarfs nicht ungewöhnlich und generiert dem örtlichen Einzelhandel ein zusätzliches Umsatzpotenzial, woran das Planvorhaben aufgrund der sehr verkehrsgünstigen Standortlage an der regional bedeutsamen Bundesstraße 1 und der dort zu etablierenden attraktiven Versorgungsstrukturen in besonderem Maße wird partizipieren können.“</i></p> <p>Da das Vorhaben mit der geplanten Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.700 m² auch auf ein nicht erhebliches Kundenpotential aus dem Gebiet der Stadt Brandenburg an der Havel abzielt (bis zu 1.000 Einwohner), besteht die Gefahr für die ortsansässigen Unternehmen des Einzelhandels im Stadtgebiet, hier Marktpotenziale zu verlieren, so dass nicht auszuschließen ist, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Gebiet der Stadt Brandenburg an der Havel zu erwarten sind. Insbesondere das in räumlicher Nähe zum geplanten Vorhabenstandort in Jeserig befindliche Einkaufszentrum Wust, welches zwar keinen zentralen Versorgungsbereich darstellt, jedoch auch zur wohnortnahen Versorgung beiträgt, wäre durch zu große Marktverluste in das benachbarte Umland so betroffen, dass hier in Folge negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sein können.</p> <p>Im Ergebnis dieser Gesamteinschätzung beruft sich die Stadt Brandenburg an der Havel auf ihre besondere Funktion als Oberzentrum und lehnt den Anteil der Planung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel), der über die ihr zugestandenen Ziele der Landes- und Regionalplanung hinausgeht, ab.</p> <p>Weiterhin erwartet die Stadt Brandenburg an der Havel als Mitglied in der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, dass sich die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) als Gemeinde im Landkreis Potsdam-Mittelmark, der ebenso Mitglied in der Regionalen Planungsgemeinschaft ist, sich an die Festsetzungen des regional abgestimmten und durch die Regio-</p>	<p>Ohnehin sei nochmals deutlich darauf hingewiesen, dass die vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge gegenüber dem Einkaufszentrum Wust primär aus der Rückholung von derzeit aus Groß Kreutz in Richtung Brandenburg abfließender Nachfrage resultieren und nicht daraus, dass das Vorhaben in erheblichem Maße Kunden und Umsätze aus der Stadt Brandenburg an der Havel abzieht. Im Sinne des landesplanerischen Grundsatzes (G 3.2 LEP HR), die Funktionen der Grundversorgung in allen Gemeinden des Planungsraums abzusichern, ist eine Rückholung von bestehenden Kaufkraftabflüssen weder städtebaulich noch raumordnerisch zu beanstanden.</p> <p>Letztlich stellt das Einkaufszentrum Wust weder einen zentralen Versorgungsbereich dar noch leistet es aufgrund seiner städtebaulich nicht integrierten Lage („Grüne Wiese“) und dem allenfalls sehr eingeschränkt vorhandenen Wohngebietsbezug einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Brandenburger Stadtgebiet, womit ein Konflikt mit dem Ziel 2.7 LEP HR (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot) in Bezug auf diesen Handelsstandort schon per se nicht vorliegt. Dies trägt zu der gutachterlichen und auch behördlichen Gesamteinschätzung (vgl. Stellungnahme/Beurteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 13.03.2024) bei, wonach die Planungsabsicht den Zielen der Raumordnung in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg nicht entgegensteht.</p> <p>- Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat mit Stellungnahme (im B-Plan Verfahren) vom 28.02.2024 geschrieben, dass dem Regionalplanerischen Belangen nichts entgegen steht. (TÖB 4)</p>	Z

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
25	<p>nalversammlung beschlossenen Teilregionalplans Grundfunktionale Schwerpunkte hält und weitergehende Planungen im Bereich der Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur – insbesondere im benachbarten Ortsteil Jeserig - , die über die regionalen Festsetzungen hinauslaufen und somit zu Beeinträchtigungen oder gar Funktionsstörungen der Stadt Brandenburg an der Havel als Oberzentrum führen können, unterbleiben.</p> <p><u>Im Weiteren möchte ich folgenden Hinweis geben:</u> Laut Begründung wird auf S. 3 das Ziel erläutert, dass insgesamt ca. 2.700 m² VKF für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel geplant sind. In der Planzeichnung ist dazu ein Verkaufsflächenfaktor von 0,133 festgesetzt, der folgende Funktion haben soll (S. 50-51 Begründung):</p> <p><i>„Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 0,133 je 1,0 m² Grundstücksfläche begrenzt. Mit Festsetzung des sogenannten Verkaufsflächenfaktors von 0,133 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche begrenzt. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 (BauNVO)“</i></p> <p>Da diese Festsetzung nur auf das Sondergebiet SO Einzelhandel bezogen ist (und nicht auf die Geltungsbereichsfläche mit 20.233 m²), welches laut Begründung auf S. 60 eine Größe von 13.613 m² aufweist, kann der Verkaufsflächenfaktor von 0,133 nicht stimmen. Denn dann wären nur 1.810 m² VKF möglich (was unsererseits natürlich sehr begrüßt wird).</p> <p><u>Verteiler:</u> 1. Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg 2. Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming 3. Landkreis Potsdam-Mittelmark</p>	- wird im Rahmen des B-Planverfahrens eingearbeitet	H
26	Diese Nummer nicht vergeben!		
26	Diese Nummer nicht vergeben!		
27	<p>Stadt Ketzin / Havel Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 02.08.2023</p> <p>im Rahmen der Trägerbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ teile ich Ihnen mit, dass die Belange der Stadt Ketzin/Havel nicht berührt werden.</p>	- Belange nicht berührt → keine Abwägung erforderlich	K

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
27	<p>Stadt Ketzin / Havel Förmliche Beteiligung: keine Stellungnahme</p>	-	
28	<p>Gemeinde Kloster Lehnin Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 29.08.2023</p> <p>Von Seiten der Gemeinde Kloster Lehnin bestehen Einwände gegen die o. g. Planungsabsicht. Die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) beabsichtigt, im Ortsteil Jeserig durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „EDEKA Einkaufszentrum Jeserig“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes mit 1.500 m² Verkaufsfläche (Lebensmittelvollsortimenter) sowie weiterer 1.190 m² Verkaufsflächen für weitere nahversorgungsrelevante Sortimente zu schaffen. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.</p> <p>Gemäß Ziel Z 2.12 des LEP HR „ist die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte nur zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1; Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil // -Nr. 35 vom 13. Mai 2019 Nummer 1.1 angeboten werden.</p> <p>Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.“</p> <p>Die Gemeinde Groß Kreutz hat ein Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens vorgelegt, welches Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen ist.</p> <p>Bei der Bewertung der Wettbewerbsstrukturen im Einzelhandel werden in dem o.g. Gutachten zwar die bestehenden Märkte im Ortsteil Lehnin der Gemeinde Kloster Lehnin berücksichtigt, jedoch nicht das zukünftige Nahversorgungszentrum Damsdorf. Die Gemeinde Kloster Lehnin hatte die Gemeinde Groß Kreutz im Rahmen der Beteiligung zum „Konzept zur Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde Kloster Lehnin“ über die Absicht unterrichtet, ein Nahversorgungszentrum im Ortsteil Damsdorf insbesondere zur Versorgung der nördlich der Autobahn gelegenen Ortsteile Damsdorf, Trechwitz und Göhlsdorf abzusiedeln.</p>	- Das Verträglichkeitsgutachten wurde angepasst und fließt in den Entwurf ein	B

4. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 18.11.2024

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag	Vermerk
28	<p>Zwischenzeitlich wurde für dieses Vorhaben das Bebauungsplanverfahren eingeleitet und am 23.11.2022 durch die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises unter Az 00244-21-10 eine Baugenehmigung für zunächst 800 m² Verkaufsfläche erteilt.</p> <p>Das o.g. Gutachten der Gemeinde Groß Kreutz geht bei der Herleitung des Einzugsbereiches für den geplanten Einzelhandelsmarkt in Jeserig davon aus, dass sich dieser Einzugsbereich u.a. bis nach Damsdorf, Göhlsdorf und Trechwitz erstrecken wird. Bei der anschließenden Wirkungsprognose wird davon ausgegangen, dass etwa 15% der zu erwartenden Umsätze zukünftig auf Kunden aus dem Umland (Ortsteile von Kloster Lehnin aber auch Ortsteile von Brandenburg a. d. Havel und Werder (Havel)) entfallen werden. Es ist zu konstatieren, dass o.g. Gutachten unvollständig ist, da es den genehmigten Einzelhandelsstandort in Damsdorf nicht berücksichtigt. Der prognostizierte Abfluss von Kaufkraft aus Kloster Lehnin nach Jeserig steht den Zielen der Gemeinde Kloster Lehnin entgegen, eine wohnortnahe Versorgung für die eigene Bevölkerung zu schaffen.</p> <p>Es ist der Nachweis zu führen, dass die Bedingungen für eine Zulässigkeit des geplanten großflächigen Einzelhandelsstandortes im Ortsteil Jeserig nach Landesentwicklungsplan Ziel Z 2.12, Absatz 2 auch ohne die Kaufkraft aus Kloster Lehnin erfüllt werden können.</p> <p>D.h., nur wenn die Kaufkraft in der Gemeinde Groß Kreutz eine Nachfrage für Verkaufsflächen größer 1.500 m² im Bereich der Nahversorgung schafft, kann diese zusätzliche Verkaufsfläche unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials der Gemeinde Groß Kreutz entwickelt werden.</p> <p>Andernfalls sind negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht zu befürchten. Die Planung der Gemeinde Groß Kreutz lässt noch die notwendige Abstimmung mit der Nachbarkommune Kloster Lehnin vermissen.</p> <p>Es wird um weitere Beteiligung im Verfahren gebeten.</p>		
28	<p>Gemeinde Kloster Lehnin Förmliche Beteiligung: keine Stellungnahme</p>	-	
29	<p>Amt Beetzsee Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme</p>	-	
29	<p>Amt Beetzsee Förmliche Beteiligung: keine Stellungnahme</p>	-	