

# **STELLUNGNAHME**

## **ÖFFENTLICHKEIT NR. 2**

zum  
Bebauungsplan Nr. 2020-03  
„EDEKA an der Schlalacher Strasse“  
und  
14. Änderung Flächennutzungsplan  
für den Bebauungsplan Nr. 2020-03  
„EDEKA an der Schlalacher Strasse“

(Hinweis: Es wurde keine Stellungnahme in Öffentlichkeitsbeteiligung  
zum Vorentwurf abgegeben)

# **STELLUNGNAHME ZUM ENTWURF**

An die  
Stadtverwaltung Treuenbrietzen  
Der Bürgermeister  
Großstraße 105  
14929 Treuenbrietzen

per bea/EGVP  
sowie [info@treuenbrietzen.de](mailto:info@treuenbrietzen.de)

**Stellungnahme zu den Entwürfen des  
Bebauungsplans Nr. 2020-03 „EDEKA an der Schlalacher Straße“ sowie der  
zugehörigen 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Treuenbrietzen**  
Unser Zeichen: H19-011 - Treuenbrietzen (Bitte immer angeben)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Knape,  
sehr geehrter Herr Wildgrube,  
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass uns [REDACTED] mit der  
Vertretung ihrer Interessen beauftragt hat. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich  
versichert.

Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft, die in Ihrem Ort an der [REDACTED]  
einen Lebensmittelmarkt betreibt, erheben wir

### **Einwendungen**

gegen die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 2020-03 „EDEKA an der Schlalacher Straße“ so-  
wie der zugehörigen 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Treuenbrietzen und  
nehmen Stellung wie folgt:

## 1. Formelles

Das bisherige Verfahren genügt nicht den formellen Anforderungen.

Die Bekanntmachung der gegenständlichen Offenlage genügt nicht den Anforderungen des § 3 Absatz 2 BauGB. Das gilt schon deshalb, weil es in der Bekanntmachung (S. 3 des Amtsblattes Nr. 02/23) heißt, dass die wesentlichen bereits vorliegenden Stellungnahmen (Landkreis PM, LfU) zu den ausliegenden Unterlagen gehören würden, wobei die Auslegung im Rathaus mit den ins Internet eingestellten Unterlagen identisch sein muss (§ 4a Abs. 4 BauGB). Die vorg. Stellungnahmen wurden aber nicht ins Internet eingestellt, sondern stattdessen eine Abwägungstabelle, die ein Dritter (Consilium) offenbar im Auftrag des Investors erstellt hat. Von diesen ist wiederum in der Bekanntmachung keine Rede. Damit sind für einen „Normalbürger“ die vorg. Stellungnahmen nicht mehr ohne weiteres auffindbar. Weiterhin ist völlig unklar, ob die vorg. Stellungnahmen vollständig wiedergegeben werden; häufig werden z.B. graphische Darstellungen etc. in derartigen Tabellen nicht verarbeitet. Auszulegen ist die **Originalstellungnahme** (ggf. mit Schwärzung persönlicher Daten / Betriebsgeheimnissen), keine Bearbeitung durch irgendwen anders, schon gar nicht im Auftrag des Investors.

Auch Bewertungen / Abwägungsvorschläge haben an dieser Stelle nichts zu suchen, denn sie können den Eindruck erwecken, als seien bestimmte Gesichtspunkte bereits abschließend entschieden und damit Betroffene davon abhalten, eigene Stellungnahmen zu schreiben / Interessen geltend zu machen. Das Ganze gilt erst Recht vor dem Hintergrund, dass eine Gesamtabwägung erst ganz zum Ende des Verfahrens durch den Rat zu treffen ist. Ein Laie weiß das aber nicht unbedingt / kann das nicht einordnen.

Die Offenlage ist schon aus diesen Gründen zu wiederholen.

Sehr fraglich erscheint zudem die Rolle von Consilium. Consilium tritt - soweit ersichtlich - einerseits als Auftragnehmer der Investoren auf (Planungsrechtliche Stellungnahme). Gleichzeitig tritt Consilium für die Stadt Treuenbrietzen als Bevollmächtigter auf, vgl. z.B. das mit offengelegte Schreiben von [REDACTED] vom 27.01.2023 an die Träger öffentlicher Belange (Hinweis auf die Bevollmächtigung durch die Stadt auf S. 3). Was ist [REDACTED] Consilium denn nun? Ein **objektiver Dritter als Verwaltungshelfer** gem. § 4b BauGB? Oder ein **unmittelbar durch den Investor beauftragter** sowie bezahlter und damit tendenziell parteiischer Dritter im Sinne von § 11 Abs. 1 BauGB? Die Rollen sind sehr verschieden, können innerhalb eines Verfahrens nicht durch ein und dieselbe (jur. oder natürliche) Person ausgefüllt werden.

Das ist für die Frage der Rechtmäßigkeit einer Planung hoch relevant. So beschreiben BeckOK BauGB/Hoffmann, 57. Ed. 1.9.2022, BauGB § 11 Rn. 16.1, nachdrücklich, dass die Einschaltung eines durch den Investor bezahlten Dritten leicht zu einer „Schieflage“ der Planung insgesamt führen kann. Das gilt u.E. umso mehr, je weniger transparent agiert wird. Im vorg. Kommentar wird ausgeführt, Hervorhebungen durch den Unterzeichner:

Nach § 4b kann die Gemeinde zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens auch die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den § 2a – § 4a einem Dritten übertragen. **Bei der Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten an den Vertragspartner eines städtebaulichen Vertrages ist allerdings Zurückhaltung geboten, wenn dieser letztendlich Nutznießer der Planung ist.** Werden dem Investor oder Eigentümer nicht nur die Ausarbeitung der Planentwürfe, sondern auch die **Verfahrensorganisation und -durchführung übertragen**, besteht die Gefahr, dass die für die bauleitplanerische Abwägung **erforderliche Neutralität und Interessensferne**, und damit letztendlich die Anforderungen an eine **sachgerechte Abwägung**, **nicht** mehr gewahrt sind (zum Verhältnis Bauleitplanung städtebauliche Verträge → Rn. 35 ff.). Die Planung droht dann in eine **Schiefelage** zu geraten (vgl. bereits BVerwG NJW 1975, 70). Trotz regelmäßiger Berichtspflichten oder einer Teilnahme von Gemeindevertretern an mündlichen Erörterungs- und Anhörungsterminen **besteht iZw die Gefahr, dass ein vom Investor beauftragtes Planungsbüro die Verfahrenssteuerung und die Aufbereitung der Abwägung bewusst oder unbewusst so vornimmt, dass die Interessen des Investors einseitig in den Vordergrund gerückt werden** (vgl. Reidt NVwZ 1998, 592).

Genau das scheint vorliegend der Fall zu sein. Consilium agiert einerseits im Auftrag für den Investor und erarbeitet die Planung.

Gleichzeitig erarbeitet Consilium Abwägungstabellen und tritt nach außen im Planungsprozess für die Stadt auf.

Der Höhepunkt besteht darin, dass Consilium - wohl im Auftrag des Investors, vgl. dort zu Beginn S. 2 - eine „planungsrechtliche Stellungnahme“ erarbeitet hat, von der es auf S. 9 f. des Begründungsentwurfs heißt, dass diese Stellungnahme die faktisch weggefallene Funktion des teilweise aufgehobenen **Einzelhandelskonzepts der Gesamtstadt** übernehmen soll. Diese wohl im Auftrag des Investors erarbeitete Stellungnahme, welche Voraussetzung dafür ist, überhaupt großflächigen Einzelhandel auf der grünen Wiese zu planen und das Sortiment irgendwie zu steuern, soll die Stadt sodann gleich noch als **städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB** beschließen, vgl. S. 9 f. Begründungsentwurf:

## 2.2 Planungsrechtliche Stellungnahme „Grundversorgung & Nahversorgung“ (2022)

### Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

**Neubewertung Nahversorgungsstrategie:** Nach **Tellaufhebung** des Einzelhandelskonzeptes bedurfte es einer Neubewertung der Nahversorgungsstruktur und der künftigen Nahversorgungsfunktionen der Treuenbrietzer Standortlagen sowie einer Neuformulierung der Ziele für die Nahversorgung und für die Grundfunktionale Schwerpunktfunktion im gesamtstädtischen Kontext. Die Planungsrechtliche Stellungnahme „Grundversorgung & Nahversorgung“ (Consilium GmbH, **September 2022**) übernimmt diese Aufgabe.

**Städtebauliches Entwicklungskonzept:** Die Planungsrechtliche Stellungnahme „Grundversorgung & Nahversorgung“ (**September 2022**) bildet das gesamtstädtische

Rahmengerüst für die künftige Nahversorgung der Stadt Treuenbrietzen. Die mit ihr formulierten Ziele (Nahversorgung, Konzentrationsziele) und daraus resultierenden Steuerungserfordernisse und Steuerungsempfehlungen bilden damit zugleich die von der Gesetzgebung und aktuellen Rechtsprechung geforderte qualifizierte Grundlage für die Steuerung durch die rechtsverbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) und deren Festsetzungen.

**Selbstbindungsbeschluss:** Damit die Planungsrechtliche Stellungnahme „Grundversorgung & Nahversorgung“ (Consilium GmbH, **September 2022**) das städtebauliche Entwicklungskonzept zur gesamtstädtischen Steuerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB der Stadt Treuenbrietzen bildet, wurde sie mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom **xxxxxx.2022 (Beschluss-Nr. xxxxxx)** als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und als Grundlage für die konkretisierende verbindliche Bauleitplanung bestimmt.

Deutlicher kann man die zuvor im Kommentar beschriebene „Schiefelage“ kaum dokumentieren: Der Investor schreibt sich neben planerischer Tätigkeit und dem Auftreten „seiner eigenen Leute“ nach Außen für Stadt Treuenbrietzen auch gleich noch sein Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Gesamtstadt selbst, welches ihm seine Investition in Abweichung der Vorgängerregelung erst ermöglicht.

Ein derartiges Vorgehen dürfte ausgeschlossen sein. Es würde die Stadt Treuenbrietzen nicht „nur“ im **derzeitigen Verfahren extrem angreifbar** machen, sondern auch **bei jeder späteren städtebaulichen / planerischen Entscheidung**, die in irgendeiner Weise mit dem vorg. „städttebaulichen Entwicklungskonzept“ zusammenhängt. Jedes Mal wieder wird bzw. würde (warum nennt die Begründung oben kein Datum / Vorlage-Nummer, sofern die Stellungnahme bereits als Entwicklungskonzept beschlossen worden sein sollte, was allerdings an ihrer Unzulänglichkeit nichts ändert) die Frage im Raum stehen, inwieweit es sich wirklich um ein neutral und objektiv entwickeltes Planungskonzept handelt - oder um ein interessengetriebenes Papier

eines Investors, für das der Rat einen die gesamte Kernstadt betreffenden Selbstbindungsbeschluss gefasst hat.

Es kommen zwei Aspekte hinzu, die jeder für sich genommen ebenfalls klar gegen einer Verwendbarkeit der „Planungsrechtlichen Stellungnahme“ als Grundlage der gegenständlichen Planung, geschweige denn als sonstiges, bindendes städtebauliches Entwicklungskonzept sprechen.

- In den folgenden Kapiteln wird herausgearbeitet, dass die „Planungsrechtliche Stellungnahme“ inhaltlich **nicht** den Mindestanforderungen an ein derartiges städtebauliches Entwicklungskonzept genügt. Schon deshalb scheidet ein derartiger Beschluss, wie ihn S. 10 der Planbegründung ausdrücklich voraussetzt, aus.
- Als Autor der „Planungsrechtlichen Stellungnahme“ taucht nur [REDACTED] auf. Auch auf seiner Homepage habe ich keinen Hinweis auf Personen in dieser Firma gefunden, die nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) dazu befugt wären, außergerichtliche Rechtsdienstleistungen zu erbringen. Ein Ingenieur ist dies vom Grundsatz her nicht. Nicht unter das RDG fällt die Erstattung wissenschaftlicher Gutachten (§ 2 Abs. 3 Nr. 1 RDG). Es ist aber zu bezweifeln, dass es sich um ein derartiges Gutachten handelt. Vielmehr geht es um die Planungsrechtliche Befassung und Würdigung einer konkreten Situation in Treuenbrietzen. Ebenfalls zweifelhaft erscheint, ob es sich um eine erlaubte Rechtsdienstleistung im Zusammenhang mit einer anderen Tätigkeit handelt (§ 5 RDG). Denn schon der Titel, bei der der Autor die Worte „Planungsrechtliche Stellungnahme“ in den Mittelpunkt rückt und sie zudem als zu beschließendes städtebauliches Entwicklungskonzept in den Mittelpunkt rückt, sprechen gegen eine von § 5 RDG geforderte „Nebenleistung“. Eine abschließende Bewertung, ob es sich ggf. um einen Verstoß gegen das RDG handelt oder nicht, nehmen wir an dieser Stelle nicht vor und können wir auch nicht vornehmen, weil uns hierzu nicht alle Informationen vorliegen. Wir weisen aber auf die bestehenden Zweifel hin und sind der Auffassung, dass sich die Stadt Gedanken hierzu machen sollte, bevor sie eine dergestalt zustande gekommene Stellungnahme als offizielles städtebauliches Konzept mit Selbstbindungswirkung beschließt.

Ebenfalls zu rügen ist, dass der städtebauliche Vertrag nicht offengelegt wurde, denn dort werden umweltrelevante Aspekte behandelt, wie z.B. die Einzelheiten der planexternen Kompensation. Zudem findet sich auf S. 129 des Begründungsentwurfs das Wort „Durchführungsverpflichtung“ bzw. Hinweise auf gegenseitige Verpflichtungen. Sofern sich die Stadt Treuenbrietzen zu einer Planung oder bestimmten Planungsinhalten verpflichtet haben sollte, wäre der B-Plan per se rechtswidrig, § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB.



## 2. Unbestimmtheit der Planung

Der Bebauungsplan ist jedenfalls hinsichtlich der in den textlichen Festsetzungen 1 enthaltenen Regelungen unbestimmt und daher rechtswidrig. Dass auch ein Bebauungsplan dem Bestimmtheitsgebot genügen muss, ist seit langem höchststrichterliche Rechtsprechung. Diese hat das OVG Nordrhein-Westfalen z.B. in seinem Urteil vom 15. November 2017 – 7 D 8/16.NE – unter Rn. 21 wie folgt zusammengefasst und betont:

*„Das Gebot hinreichender Bestimmtheit von Rechtsnormen ergibt sich aus dem Rechtsstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 3 GG). Es gilt auch für Bebauungspläne. Dies gilt für die zeichnerischen und die textlichen Festsetzungen.“*

Diesem Gebot rechtsstaatlicher Planung genügen die Festsetzungen nicht. So lautet z.B. die textl. Festsetzung 1.3:

- 1.3 Die nahversorgungsrelevanten Sortimente
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 2008 Nr. 47.11 und 47.2)
  - Drogerie- und Kosmetikwaren (WZ 2008 Nr. 47.75.0)
  - Tierfutter - ohne Tierbedarf (WZ 2008 aus Nr. 47.76.2)
  - Zeitschriften und Zeitungen (WZ 2008 Nr. 47.62.2)
- müssen beim Anlagentyp "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmärkte)" einen Gesamtumfang von mindestens 1.840 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und beim Anlagentyp "Laden" einen Gesamtumfang von mindestens 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen.

Rechtsgrundlage 1.1 bis 1.3: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 sowie Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Es handelt sich um eine Sortimentsbegrenzung bzw. -bestimmung. D.h. es muss jederzeit eindeutig zuordnenbar sein, welches Sortiment in welchem Umfang zulässig ist und welches nicht. Den diesbezüglichen Bestimmtheitsanforderungen wird nicht entsprochen. Im Plan selbst finden sich nur kryptische WZ 2008 Bezeichnungen. Auf S. 46 des B-Plan Begründungsentwurfs finden sich folgende Ausführungen:

*Die in der textlichen Festsetzung 1.3 benannten Sortimente entsprechen denen, die in der Stadt Treuenbrietzen den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen sind. Für die Stadt Treuenbrietzen existiert aktuell kein Einzelhandelskonzept, aus dem diese nahversorgungsrelevanten Sortimente im Rahmen einer Sortimentsliste abgeleitet werden könnten, so dass eine Bestimmung im Rahmen der Planungsrechtlichen Stellungnahme „Grundversorgung & Nahversorgung“ (Consilium GmbH, September 2022, Kapitel 9) vorgenommen wurde.*

*Für die eindeutige Abgrenzung der Sortimente wird auf die Wirtschaftszweigklassifikationen (Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Erläuterungen – Herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden, erschienen im Dezember 2008) zurückgegriffen. Die Wirtschaftszweigklassifikation wird nach ständiger Rechtsprechung anerkannt. Diese ist in der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 jeweils hinter dem aufgeführten Sortiment mit „WZ Nr.“ angegeben. Die Nummerierung entspricht der aktualisierten Fassung der Klassifikation der Wirtschaftszweige aus 2008.*



Die Begründung ist nicht nur deshalb gewagt, weil sie auch an dieser Stelle indirekt verlangt bzw. voraussetzt, dass die wohl im Auftrag des Investors durch einen Ingenieur erstellte „Planungsrechtliche Stellungnahme“ als städtebauliches Konzept mit Bindungswirkung beschlossen wird, weil diese ansonsten rechtlich keinerlei Wirkung hat. Sie ist nicht Bestandteil des B-Plans oder FNPs (also einer Satzung bzw. Norm), sie ist nicht einmal Bestandteil der Planbegründung. Dass sich diese „Planungsrechtliche Stellungnahme“ nicht als städtebauliches Entwicklungskonzept eignet, haben wir oben unter 1. bereits dargelegt; unter 3. erfolgen weitere Darlegungen durch Fachgutachter (Junker+Kruse) hierzu.

Im Übrigen wird im B-Plan selbst (Festsetzungen) nirgendwo auf die vorg. planungsrechtliche Stellungnahme Bezug genommen. Die Planbegründung entspricht daher fehlerhaft nicht dem B-Plan.

Weiterhin ist auch die Bezugnahme auf WZ 2008 Klassifikationen untauglich, jedenfalls in der hier vorgenommenen Art und Weise. Sortimentslisten werden fast in jeder Gemeinde und Stadt festgeschrieben. Sie sind zu hunderten Gegenstand der Rechtsprechung. Indessen tauchen in diesem Zusammenhang in der juris-Datenbank weder die Formulierung „WZ 2008“ noch die Formulierung „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ als Bezugnahmekriterium für Sortimente auf. Auch dem Unterzeichner, der sich seit vielen Jahren immer wieder mit B-Plänen für großflächigen Einzelhandel befasst, ist der Versuch, die WZ 2008 für Sortimentslisten nutzbar zu machen, bisher nur bei Consilium begegnet. Andere Planer scheinen nicht so vorzugehen. Das wohl aus gutem Grund, denn die WZ 2008 des statistischen Bundesamtes dienen gerade nicht der Festlegung von Sortimenten, sondern der Gliederung von Wirtschaftsstrukturen. Daher nimmt die oben zitierte Festsetzung auch Abweichungen vor. Beispielsweise heißt es in der textl. Festsetzung 1.3

*- Tierfutter - ohne Tierbedarf (WZ 2008 aus Nr. 47.76.2)*

Die Klassifikation 47.76.2 mit Erläuterungen der WZ 2008 lautet:

**47.76.2 Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren**

Diese Unterklasse umfasst:

- Einzelhandel mit lebenden Heim- und Kleintieren, Tieren für Aquarien und Terrarien
- Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere
- Einzelhandel mit zoologischen Gebrauchsartikeln

D.h., bei der von Consilium aufgerufenen Nr. handelt es sich eigentlich um ein Zoogeschäft mit lebenden Tieren. Ein Zoogeschäft will die Planung aber wohl gerade nicht. Die von Consilium genutzten Begriffe gibt es dort beide nicht: „Tierfutter“ ist weitergehender als „Futtermittel für Haustiere“. Und für den Begriff „Tierbedarf“ gibt es in den gesamten 828 S. der WZ 2008 nicht ein einziges Mal. „Tierfutter“ ist auch „Tierbedarf“. Wo ist da die Abgrenzung? Es gibt in Zoogeschäften massenhaft Artikel, mit denen Tiere spielen, diese aber (teilweise) dabei auch verzehren können. Zulässiges Tierfutter oder unzulässiger Tierbedarf? Die WZ 2008 hilft keinen Deut weiter.

Weiter heißt es in der Festsetzung 1.3

*- Zeitschriften und Zeitungen (WZ 2008 Nr. 47.62.2)*

Das Problem ist: In der WZ 2008 Nr. 47.62.2 tauchen Zeitschriften und Zeitungen gar nicht auf. Dafür aber Papierwaren, Schul- und Büroartikel (also sogar technische Geräte).

Der Verweis auf die WZ 2008 Nr. 47.11 ist schon deshalb untauglich, weil sich letztere in zwei Untergruppen untergliedert, die sich deutlich unterscheiden. Welche gemeint ist, bleibt unbestimmt. Wie ein entsprechender Nachweis der in der WZ 2008 vorgenommenen Untergliederungsanforderungen nach Wertschöpfungsanteilen (!) erfolgen soll, ebenfalls:

**47.11 Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren**

**47.11.1 Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt**

Diese Unterklasse umfasst:

- Einzelhandel mit Waren aus dem Sortiment von 5 oder mehr Klassen der Gruppen 47.2 bis 47.7 (ohne Klasse 47.79), wobei der Anteil an der Wertschöpfung oder einer geeigneten Ersatzgröße jeweils unter 50 % jedoch über 5 % liegt. Der Anteil von Waren aus dem Sortiment der Gruppe 47.2 muss 70 % oder mehr betragen

**47.11.2 Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren**

Diese Unterklasse umfasst:

- Einzelhandel mit Waren aus dem Sortiment von 5 oder mehr Klassen der Gruppen 47.2 bis 47.7 (ohne Klasse 47.79), wobei der Anteil an der Wertschöpfung oder einer geeigneten Ersatzgröße jeweils unter 50 %, jedoch über 5 % liegt. Der Anteil von Waren aus dem Sortiment der Gruppe 47.2 muss mindestens 35 %, jedoch weniger als 70 % betragen

Die B-Plan-Festsetzungen müssen klare Vorgaben machen, wann die Baugenehmigungsbehörde einen Bauantrag genehmigen bzw. wann sie ihn wegen planungsrechtlicher Nichtübereinstimmung mit Festsetzungen ablehnen muss. Wie soll eine Baugenehmigungsbehörde im Bauantragsverfahren die zuvor abgedruckten Anforderungen der WZ 2008 prüfen?

Der alleinige Verweis auf die Nr. 47.2 der WZ 2008 führt ebenfalls ins Leere - denn dies ist nur eine allgemeine Oberkategorie (ohne Erkenntnisgewinn) der Nr. 47.21 bis 47.25.0. Letztere beziehen sich weniger auf großflächigen Einzelhandel, als auf kleinere Spezial-Verkaufsstätten. Dabei ist wiederum die Frage, ob die Stadt sich darüber im Klaren ist, dass die unter 47.2 folgenden Unterkategorien teils erhebliche Einschränkungen enthalten, wie dass keinerlei Speiseeis zum sofortigen Verzehr verkauft werden darf; gleiches gilt u.U. für den Verkauf von Getränken zum Verzehr an Ort und Stelle.

Ist der Stadt klar, dass sie unter Bezugnahme auf die Nummern der WZ 2008 in der Festsetzung 1.3 eine Bäckerei (auch wenn nur ein Teil der Erzeugnisse vor Ort in einem Ofen (fertig) gebacken werden) ausschließt? Denn diese sind lt. WZ 2008, S. 188, ausdrücklich und einzig dem Abschnitt C, also dem verarbeitenden Gewerbe der Nr. 10, zugeordnet - wie auch die Fleischweiterverarbeitung (eine solche findet aber teilweise auch in größeren Supermärkten) statt. U.a. lt. S. 44 des Begründungsentwurfs ist aber gerade ein Bäcker vorgesehen. Dem

Unterzeichner ist kein moderner Bäcker, zumal im Zusammenhang mit größeren aktuellen Lebensmittelmärkten, bekannt, in dem nicht in den Verkaufsräumen auch gebacken (wenn auch nur teilweise) wird und der nicht auch in gewissem Umfang Getränke (Kaffee u.a.) sowie Backwaren, häufig auch Bockwürstchen oder kleine Tagesgerichte, zum örtlichen oder alsbaldigen Verzehr verkauft werden.

Indessen: Auch die „Zubereitung von Nahrungsmitteln zum sofortigen Verzehr an Ort und Stelle oder zum Mitnehmen und alsbaldigen Verzehr“ wäre nach den jetzigen Bezugnahmen auf die WZ 2008 ausgeschlossen, denn derartige Tätigkeiten fallen Lt. S. 188 der WZ 2008 in die Abteilung 56 (Gastronomie).

Anstatt von Klarheit schafft die Festsetzung 1.3 demnach vor allem Abgrenzungsprobleme und Unklarheiten. Sie stellt die Baugenehmigungsbehörde vor unlösbare Prüfprobleme und ist daher unbestimmt und rechtswidrig.

Zudem führen Fehler bei der Festsetzung der Sortimentsliste unmittelbar zu einem Verstoß gegen das Ziel 2.12 des LEP HR, denn hierfür müssen mind. 75 % nahversorgungsrelevante Sortimente wirksam festgesetzt werden (vgl. auch B-Plan-Begründungsentwurf S. 16). Das ist im derzeitigen Festsetzungssystem wie dargelegt nicht der Fall.

Ebenfalls unbestimmt ist der Begriff „Gesamtverkaufsfläche“. Zählen dort die Kassenflächen mit? Was ist mit dem Eingangsbereich, dem Bereich für den Pfandautomaten, etc.?

### 3. Festsetzung der Verkaufsflächengrenzen rechtswidrig

Die textl. Festsetzung 1.2 lautet:

*Allgemein zulässig ist der Anlagentyp "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" (Lebensmittelmarkt) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.050 m<sup>2</sup> sowie der Anlagentyp "Laden" bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 50 m<sup>2</sup>.*

Die Planbegründung (S. 44) ist wohl so zu verstehen, dass eigentlich ein großer Lebensmittel-Vollsortimentler und ein Laden (Bäcker) vorgesehen sind. Indessen handelt es sich um einen Angebots-B-Plan. Grundstücke können weiterverkauft, ggf. sogar aufgeteilt werden. Ein einmal errichteter Markt kann aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben, ein Betreiber ggf. insolvent gehen. Daher muss der B-Plan verbindliche und wirksame Verkaufsflächenobergrenzen schaffen. Ansonsten besteht ebenfalls per se eine Verletzung des Ziels 2.12 des LEP HR.

Die oben abgedruckte Festsetzung ist baugebietsbezogen. Sie will für das **gesamte Baugebiet** beim großflächigen Einzelhandel eine Gesamtverkaufsflächenobergrenze von 2.020 m<sup>2</sup> festsetzen. Auch die Festsetzung der Mindestgröße für nahversorgungsrelevante Sortimente unter 1.3 erfolgt für das gesamte Baugebiet, also baugebietszogen.

**Für eine derartige Festsetzung fehlt nach ständiger Rechtsprechung u.a. des BVerwG und der Obergerichte die Rechtsgrundlage.**

Das BVerwG hat im Urteil vom 3. April 2008 - BVerwG 4 CN 3.07 - entschieden, dass es für eine Festsetzung von Verkaufsflächen nach qm jedenfalls dann, wenn mehr als ein Vorhaben im Baugebiet möglich wäre, **keine** gesetzliche Grundlage gibt. So lautet der 1. Leitsatz dieser Entscheidung:

*Die durch Bebauungsplan erfolgte Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet ist mangels Rechtsgrundlage unzulässig.*  
(BeckRS 2008, 35435, beck-online)

Sehr informativ und die Rechtslage klar aufbereitend, vgl.

Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 28. Oktober 2020 – 10 D 43/17.NE –, Rn. 68 ff., juris

Das OVG NRW den dortigen B-Plan völlig zutreffend wegen der fehlerhaften Verkaufsflächenbegrenzung für rechtswidrig und unwirksam erklärt.

Für die von Ihnen vorgenommene baugebietsbezogene Verkaufsflächenregelung gibt es nach wie vor keine Rechtsgrundlage. In einem Angebots-B-Plan - wie dem gegenständlichen - sind sie aber bekanntlich absolut strikt daran gebunden, für jede Festsetzung über eine Rechtsgrundlage zu verfügen. Die im Plan genannte trägt zu diesem Zweck nicht, wie das OVG NRW in Übereinstimmung mit der ständigen und bundesweiten Rechtsprechung ausführt. Und auch andere Vorschriften, wie z.B. die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO, tragen derartige Festsetzungen nicht.

Das OVG NRW führt weiterhin aus, dass auch mittels städtebaulicher Verträge oder dem derzeitigen Status, dass es nur einen Eigentümer gibt, nicht über die nicht vorhandene Rechtsgrundlage für diese Art der Festsetzung hinweggegangen werden kann.

Durchgehen lassen die Gerichte derartige Festsetzungen ausschließlich dann, wenn in der konkreten Planungssituation ohnehin nur ein einziger Betrieb verwirklicht werden könnte, denn dann handele es sich faktisch nicht um eine baugebiets-, sondern um eine vorhabenbezogene Festsetzung. Ein derartiger Fall liegt bei Ihnen indessen nicht vor. Zulässig sind lt. Festsetzung 1.1 großflächiger Einzelhandel. Einzelhandel ist großflächig ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>, vgl. BVerwG, Urteil vom 24. November 2005, Az. 4 C 8.05. Das von Ihnen geplante Bau-  
feld eine Größe von geschätzt etwa 2.700 m<sup>2</sup> (etwa 75 - 80 m lang und im Mittel etwa 37 m breit). D.h., in diesem Bau-  
feld könnten nicht nur ein großer, sondern es könnten auch zwei kleinere, aber immer noch großflächige (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. > 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche, § 11 Abs. 3 BauNVO) Einzelhandelsbetriebe errichtet werden.

Daher bleibt es dabei, dass die benannte Festsetzung klar rechtswidrig ist.

#### 4. Mängel Einzelhandelsgutachten / Verstoß gegen Ziele des LEP HR

Treuenbrietzen ist kein Zentraler Ort nach dem LEP HR. Ziel 2.6 des LEP HR lautet:

*Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).*

Damit ist (neuer) großflächiger Einzelhandel in Treuenbrietzen durch den LEP HR im Prinzip untersagt. Die Ausnahmeregelung im LEP HR lautet (Z steht für [verbindliches] Ziel):

##### ***Z 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte***

*(1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. 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.*

*(2) In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.*

Die Nachweisanforderungen sind erheblich:

- Der Standort muss sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befinden. Letzterer muss fehlerfrei bestimmt worden sein, was vorliegend nicht der Fall war (vgl. oben und sogleich).
- Das Vorhaben muss überwiegend der Nahversorgung dienen, was ebenfalls nicht tragfähig nachgewiesen wurde (dazu sogleich).
- Mind. 75 der Verkaufsfläche muss mit nahversorgungsrelevantem Sortiment bestückt sein. Wie oben dargelegt sind die diesbezüglichen Festsetzungsversuche unbestimmt und ohne Rechtsgrundlage.

Lt. S. 67 f. des LEP HR Textes gilt, Hervorhebungen durch den Unterzeichner:

*Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.*

*[...]*

*Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der Rechtsprechung des BVerwG räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. **Ein zentraler Versorgungsbereich setzt eine integrierte Lage voraus.***

Eine „integrierte Lage“ des neuen Marktes ist weder vorhanden, noch geplant. Vielmehr geht es um einen Solitär (ein großer Vollsortimentler, ein kleiner Laden mit höchstens 50 m<sup>2</sup> VKF, vorgesehen als Bäcker). Außerdem gibt es in ca. 150 m Entfernung, getrennt durch ein viel befahrene Bundesstraße, einen Discounter. Andere Dienstleistungsbetriebe, gastronomische Angebote, etc. sind nicht vorhanden und auch nicht geplant. Bisher sind die nächsten Bushaltestellen / ÖPNV-Angebote weit entfernt. Ob überhaupt und wenn ja in relevantem Umfang - angesichts der viel befahrenen Bundesstraße einerseits und dem örtlichen FFH-Gebiet (s.u.) andererseits - erhebliche weitere Wohnnutzungen samt Dienstleistungen, Gastronomie etc. in diesem Bereich umsetzbar sein werden, ist mehr als zweifelhaft.

Das (wirksame) Vorliegen eines neuen zentralen Versorgungsbereichs würde inzident Gegenstand einer Normenkontrolle gegen den gegenständlichen B-Plan.

Wegen allen weiteren Gesichtspunkten zu diesem Themenkomplex nehmen wir vollinhaltlich Bezug auf die als - **Anlage 1** - beigefügte

#### GUTACHTERLICHE PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG

eines Verträglichkeitsgutachtens von Dr. Lademann & Partner zur geplanten Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarktes in Treuenbrietzen (2020) sowie einer Stellungnahme von Consilium zur Grundversorgung & Nahversorgung für die Stadt Treuenbrietzen (2022)

Junker+Kruse, September 2022

und machen diese vollständig zum Gegenstand unserer Ausführungen. Die Bewertungen zum Gutachten von Dr. Lademann & Partner werden mit „DLP“ bezeichnet, die Planungsrechtliche Stellungnahme als „Consilium“. Junker+Kruse tragen reihenweise sehr gut und klar begründete Kritik zusammen. Sehr knapp zusammengefasst kommen Junker+Kruse zutreffend zu dem Ergebnis, dass die DLP-Untersuchung als Abwägungsgrundlage ungeeignet sei; u.a. sei durch die Einbeziehung von Luckenwalde und Jüterbog eine „Atomisierung“ der Umsatzverluste / -verschiebungen erfolgt. Auf S. 25 halten Junker+Kruse zu DLP als Fazit fest:





Die Vorgehensweise des Gutachters DLP im Rahmen der **Verträglichkeitsanalyse** zum Vorhaben der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Edeka) in Treuenbrietzen zeichnet sich durch vereinzelte **unplausible Annahmen** aus, die im Ergebnis nach Einschätzung von Junker + Kruse dazu führen, dass die Auswirkungen zu gering dargestellt werden. Es handelt sich demnach nicht um die rechtlich notwendige realitätsnahe Worst-Case-Betrachtung.

Vor dem Hintergrund des geringen Vorhabenumsatzes, des weit gefassten Untersuchungsraums und des geringen Anteils des umverteilungsrelevanten Umsatzes im Zuge der Erweiterung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die Grundaussage zu einer städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens bei Heilung der Schwächen nicht Bestand hätte. Deshalb kann die Analyse **nicht als Abwägungsmaterial** für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 (3) BauNVO dienen.

Bezüglich der planungsrechtlichen Consilium-Stellungnahme kommen Junker+Kruse (auf S. 25 f.) zu vielen, sehr erheblichen Fehlern. Die Stellungnahme sei nicht neutral, weise fachliche Mängel auf und wichtige Bausteine würden fehlen:



Bei der **Stellungnahme von Consilium** handelt es sich weniger um ein eigenständiges Gutachten, sondern mehr um eine Verschneidung der Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens von DLP mit Bausteinen des Einzelhandelskonzeptes 2019 mit dem Ziel den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgung Schlalacher Straße / Berliner Straße“ zu legitimieren und dort die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters uneingeschränkt zuzulassen. Die Stellungnahme ist nicht neutral, weist fachliche Mängel auf und wichtige Bausteine fehlen.

Mit Blick auf die Analysebausteine der Stellungnahme von Consilium sind folgende Kritikpunkte hervorzuheben:

- Unzureichende und intransparente Darlegung des methodischen Vorgehens
- Fehlende Auseinandersetzung mit Entwicklung und Trends im Einzelhandel, insbesondere der Corona-Pandemie
- Unplausible Einordnung des Standortes Schlalacher Straße / Berliner Straße im Sinne einer wohnsiedlungsräumlich integrierten Lage
- Fehlende Angaben zur Höhe des zukünftigen Einwohnerpotenzials durch die geplanten Wohngebiete
- Fehlende kritische Auseinandersetzung mit den Ergebnissen des Verträglichkeitsgutachtens von DLP

Die konzeptionellen Bausteine der Stellungnahme von Consilium weisen folgende Kritikpunkte auf:

- Fehlendes räumliches Zentrenmodell
- Fehlende fachliche Auseinandersetzung mit dem Thema „Zentrale Versorgungsbereiche“ und den städtebaulichen sowie funktionalen Abgrenzungskriterien



- Fehlende räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt von Treuenbrietzen
- Nicht sachgerechte Ausweisung und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgung Schallacher Straße / Berliner Straße“, da dieser Standort nicht die Abgrenzungskriterien und Merkmale erfüllt, die an einen rechtssicher abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich anzulegen sind
- Fehlende, fachlich fundiert hergeleitete ortstypische Sortimentsliste für die Stadt Treuenbrietzen
- Nicht sachgerechte und z. T. widersprüchliche Umsetzungsempfehlungen basierend auf fehlerhaften Annahmen
- Nicht sachgerechte Querbezüge und Verweise zu dem Einzelhandelskonzept 2019, dessen Beschluss aufgehoben wurde

Die Stellungnahme stellt somit keine fundierte Bewertungsgrundlage für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen in Treuenbrietzen dar.

Wegen der Einzelheiten nehmen wir auf die vorg. gutachterliche Untersuchung Bezug und erwarten, dass diese ebenfalls Wort für Wort in Ihre Abwägungstabelle aufgenommen wird. denn ansonsten fehlen die entsprechenden Einwendungen / inhaltlichen Stellungnahmen.

## 5. Lärmuntersuchung - Überschreitungen von TA Lärm Werten fehlerhaft ausgeschlossen

Die schalltechnische Untersuchung (ALB, 29.09.2022) weist ebenfalls Mängel auf. Aus S. 9 ergibt sich, dass die Lärmbetrachtung auf die Planungskonzeption zurückgreift, welche indes in ihrer Realisierung in keiner Weise abgesichert ist. Daher ist auch nicht klar, ob es sich um einen sog. „realistischen worst-case“ dieser Angebotsplanung handelt. Z.B. könnten mit einer anderen Planung der Rigolen im Stellplatzbereich noch mehr Stellplätze geschaffen werden.

Die während der Tageszeit durch den Betrieb des Marktes entstehende Lärmbelastung wird bei einer korrekten, dem realistischen worst-case entsprechenden, Modellierung der auf dem Parkplatz zu erwartenden Fahrten **deutlich** höher ausfallen.

Die durch ALB grundsätzlich ebenfalls in Bezug genommene Bayrische Parkplatzlärmstudie weist in der dortigen Tabelle 8 (S. 34) einen Mittelwert von 1,34 Bewegungen/10qm Verkaufsfläche und Stunde aus. Dies bedeuten somit bei der von ALB angenommenen Nettoverkaufsfläche von 2.061 m<sup>2</sup> etwa 276 Bewegungen pro Stunde im Mittel. Bei der auch durch ALB unterstellten Öffnungszeit von 6:00 bis 22.00 (16 h, rechtlich Tageszeitraum) käme man auf **4.418 Pkw Bewegungen** alleine auf dem Parkplatz. Angesichts dessen, dass nur eine kleine Anzahl von Personen (ca. 600) fußläufig wohnt und der Markt deutlich außerhalb des Zentrums liegen würde, erscheint die vorg. Zahl realistisch. ALB legt indessen **nicht einmal halb so viele**

Pkw-Bewegungen zu Grunde, sondern alles in allem (also samt Anlieferung / Entsorgung / Lkw) nur **771 Anfahrten und 771 Ausfahrten pro Tag** (vgl. Tabelle 6, S. 19).

Diese für den zu erwartenden Lärm **maßgebliche Grundlage** ist viel zu niedrig gegriffen. Die Bayerische Parkplatzlärmstudie stellt zutreffend nicht auf die Pkw-Frequenz im Jahresschnitt ab, sondern nach unserem Verständnis zutreffend auf besonders hoch frequentierte Tage, also beispielsweise die Tage vor Feiertagen (Weihnachten, Neujahr, Ostern, Pfingsten, generell die Tage vor Wochenenden). Denn die TA Lärm sieht gerade **keine** Mittelung des Lärmjahresschnitts vor, sondern nur der Stunden **eines Tages** in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr. Hierfür sind demnach **nicht** Durchschnittstage zu Grunde zu legen, sondern die Tage mit der höchsten Frequentierung. Auch hier ist ein realistischer Worst-Case anzunehmen. Es ist nicht zu erkennen, dass der Verkehrsgutachter und in Folge auch der Lärmgutachter dem nachgekommen sind. Dementsprechend sind sowohl das Verkehrs- wie auch das Lärmgutachten bezüglich grundlegender und entscheidender Eingangsdaten fehlerhaft - was jedwede darauf basierende Abwägung angreifbar machen würde.

ALB stellt in Tabelle 9 und dem nachgehenden Text auf S. 25 f. zutreffend fest, dass jedenfalls bei den IOs 06.1 und 06.2 (Schlalacher Straße 6, unmittelbar nördlich der geplanten Einfahrt) das Irrelevanzkriterium der TA Lärm durch die Zusatzbelastung des geplanten Vorhabens deutlich **überschritten** wird. Das hat nach der TA Lärm zwingend zur Folge, dass die Vor- und Gesamtbelastung durch Gewerbelärm ermittelt werden muss. Das erfolgt nicht; vielmehr beschränkt sich ALB auf eine Berücksichtigung des bestehenden Netto-Marktes östlich der Bundesstraße. Weitere dem gewerblichen Lärm zuzuordnende Quellen seien nicht ersichtlich. Das ist nach dem Luftbild nicht zutreffend: Nicht relevant weiter entfernt als der Netto-Markt befindet sich die Kläranlage (mit offenen Becken und scheinbar Rühr- und Pumpeinrichtungen) sowie westlich der Sebalbusstraße ein nicht näher erkennbarer, aber offenbar gewerblich genutzter oder nutzbarer Bereich:



Von dort ausgehende bzw. mögliche Lärmbelastungen hätten ebenfalls ermittelt und einbezogen werden müssen. Das Ganze ist relevant, weil ALB in Tabelle 10 (S. 27) z.B. beim IO6 nur zur recht knappen Einhaltung der Immissionswerte nach TA Lärm kommt, nämlich einer Unterschreitung von nur 2,3 dB(A) tagsüber; nachts werden die Maximalpegel, die vor einem Aufwachen schützen sollen, nur marginal unterschritten:

Tabelle 10: Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm und Berechnungsergebnisse für die berücksichtigten Immissionsorte mit Berücksichtigung der Vorbelastung

IO Nr.-Bezeichnung	Ge- schoss	Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm				Berechnungsergebnisse			
		Beurteil- pegel L <sub>r</sub>		Maximal- pegel L <sub>max</sub>		Beurteil- pegel L <sub>r</sub>		Maximal- pegel L <sub>max</sub>	
		T	N	T	N	T	N	T	T
		dB(A)							
IO 01 - Berliner Chaussee 27	EG	60	45	90	65	57,1	46,6	70,6	66,8
	1.OG	60	45	90	65	57,3	46,8	70,4	66,5
IO 02 - Ringstraße 20	EG	55	40	85	60	49,7	36,9	54,8	54,8
	1.OG	55	40	85	60	50,7	38,0	57,9	57,9
IO 03 - Ringstraße 17	EG	55	40	85	60	38,7	26,7	45,4	45,4
	1.OG	55	40	85	60	44,2	32,0	51,7	51,7
IO 04 - Lindenallee 13b	EG	55	40	85	60	33,3	20,6	40,1	35,5
IO 05 - Schlalacher Straße 27C	EG	55	40	85	60	37,5	21,7	43,3	43,3
IO 06.1 - Schlalacher Straße 6	1.OG	55	40	85	60	52,7	33,9	71,5	59,1
IO 06.2 - Schlalacher Straße 6	1.OG	55	40	85	60	52,5	33,8	70,7	58,1
IO 07 - Berliner Chaussee 15	EG	55	40	85	60	42,9	28,7	50,5	50,5
	1.OG	55	40	85	60	45,0	29,8	53,7	51,5
IO 08 - Fritz-Reuter-Straße 5	EG	55	40	85	60	31,0	16,6	39,6	39,6
IO 09 - Jahnstraße 31	EG	55	40	85	60	33,4	19,7	44,5	44,5
	1.OG	55	40	85	60	35,7	21,9	46,8	46,8

Aus alledem folgt: Es besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass es beim Ansetzen den Anforderungen entsprechender Annahmen für die Nutzung des EDEKA-Parkplatzes (Pkw-Bewegungen an hoch frequentierten Tagen) und / oder bei der Berücksichtigung aller gewerblicher Lärmquellen in der Vorbelastung zu **einer Überschreitung der Lärmwerte der TA Lärm z.B. beim IO 6** kommen wird. Das ist unzulässig, führt zu einer rechtswidrigen Abwägung und somit zu einer angreifbaren Planung.

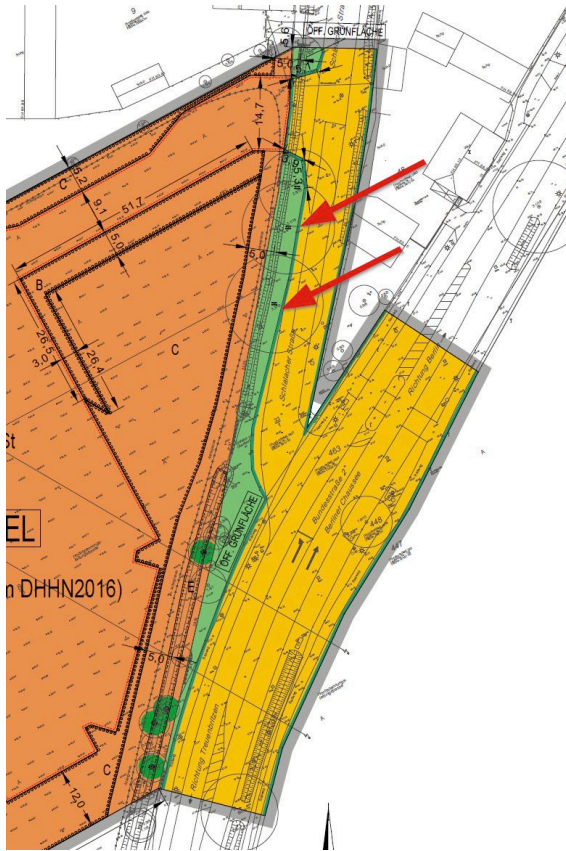
## 6. Natur- und Artenschutz sowie Eingriffsregelung

U.a. aus S. 12. und 31 des Umweltberichts (Entwurf 27.09.2022) geht hervor, dass es keine faunistischen Kartierungen des Gebietes gegeben habe: „Faunistische Erfassungen nach den Methodenstandards wurden nicht durchgeführt.“ Vor diesem Hintergrund erscheint es sehr zweifelhaft, dass dennoch insb. die Beeinträchtigung von Bodenbrütern ausgeschlossen wird. Die besonders gefährdeten Kiebitze werden z.B. gar nicht benannt.

Bei den im Plangebiet vorhandenen Alteichen wird vorsorglich davon ausgegangen, dass diese artenschutzrechtlich geschützte Lebensstätten u.a. von xylobionter Käfern, (Rote-Liste Arten, strenger Schutz) sein können. Offenbar wird im Umweltbericht davon ausgegangen, dass diese Eichen dauerhaft erhalten werden können. Das ist **fraglich**, denn im Planentwurf sind die



betreffenden großkronigen Bäume **nur nachrichtlich** enthalten, vgl. rote Pfeile des Unterzeichners in folgendem Planauszug:



**Festgesetzt** für die Erhaltung sind nur diejenigen Bäume, die mit der grünen Kreisfläche und schwarzem Punkt in der Mitte gekennzeichnet sind. Das ist bei den alten, großen Bäumen / Eichen aus nicht nachvollziehbaren Gründen **nicht** der Fall. Gleichzeitig wird dort lt. Planung die öffentliche Verkehrsfläche deutlich an die Bäume herangeführt / ausgeweitet, diese dadurch mutmaßlich in ihrem Bestand gefährdet.

Daher: Entweder ist der Bestand dieser Bäume planungsrechtlich (durch Festsetzungen) zu sichern und in jedem Fall fachlich nachzuweisen, dass die Erhaltung dieser Bäume möglich ist. Oder aber es muss von einem Verlust dieser Bäume ausgegangen werden, und damit der Einschlägigkeit **artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände** (s.o.).

**Aus hiesiger sich bleibt demnach fehlerhaft offen, ob die betreffenden naturschutzfachlich hochwertigen Bäume tatsächlich dauerhaft erhalten werden sollen sowie der Nachweis, dass dies auch möglich ist.**

Ebenfalls fehlerhaft sieht die Planung bisher **keinerlei Ausgleich / Kompensation für den Eingriff in das Landschaftsbild** vor. Das ergibt sich aus Tabelle 5, S. 23, des Umweltberichts, Hervorhebungen durch den Unterzeichner:

**Tabelle 5: Bewertung der schutzgutbezogenen Eingriffserheblichkeit**

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung	Kompensation
Pflanzen/Tiere	Überbauung von 14.733 m <sup>2</sup> Ackerflächen	9.166 m <sup>2</sup> überbaute Flächen erheblich	(Kompensation multifunktional mit Schutzgut Boden)
Boden	Neuversiegelung von 9.166 m <sup>2</sup>	9.166 m <sup>2</sup> erheblich	notwendig
Wasser	Verringerung der Versickerung durch zusätzlich mögliche versiegelte Flächen	Eingriffsminderung durch tlw. wasserdurchlässige Befestigungen örtliche Versickerung auf den Flächen nicht erheblich	keine
Klima/Luft	lokalklimatische Funktionsräume werden nicht beeinflusst	nicht erheblich	keine
Landschaft	keine Betroffenheit	nicht erheblich	keine
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	nicht erheblich	keine

Angesichts dessen, dass im Bereich des Plangebiets bisher keine Bebauung zulässig ist, weitere Baumaßnahmen außerhalb des Plangebiets ungewiss sind (von einer „Baulücke“ kann keine Rede sein) und sich zudem ein großer langgestreckter Baukörper samt Parkplatz **sehr deutlich** von der im weiteren Umfeld vorhandenen, das Orts- und Landschaftsbild westlich der Bundesstraße bisher harmonisch abrundenden, Bebauung absetzt, ist ein **relevanter Eingriff in das Landschaftsbild** klar vorhanden. Eigentlich sagt das der Umweltbericht auf S. 22 sogar selbst:

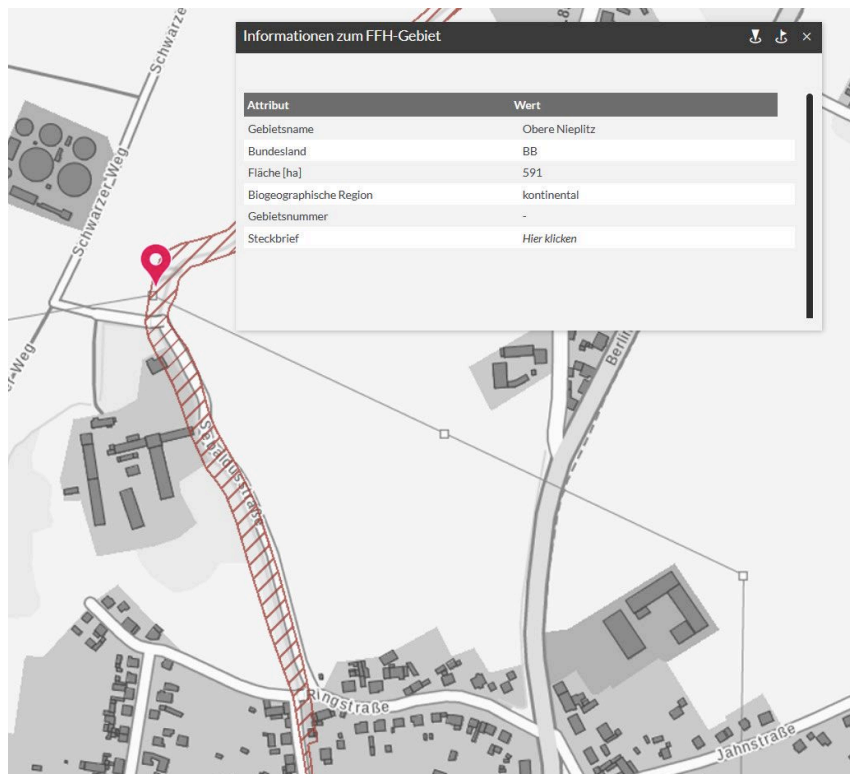
*Da der Teil des Plangebietes, welcher als SO ausgewiesen ist, bis auf die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen, eine Veränderung im Erscheinungs- und Nutzungsbild erfährt, kann diese Veränderung als eine **Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes** angesehen werden.*

Ein derart großer Hallenbau (etwa 80 m lang, 40 m breit und knapp 7 m hoch) samt großem Parkplatz im bisherigen Freiraum sowie ohne bestehende Entsprechungen im Landschaftsraum stellt klar eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Dessen Nichtausgleich führt zur Rechtsfehlerhaftigkeit und Angreifbarkeit des B-Plans sowie darauf ggf. basierender Baugenehmigungen.

Kompensation / Ausgleich ist demnach fehlerhaft **einzig** für das Schutzgut Boden (Flächenversiegelung) vorgesehen. Die Berechnung des diesbezüglichen Ausgleichs ist nicht nachvollziehbar. Eine entsprechende Darlegung fehlt in den Unterlagen, woran auch die Tabelle 8 auf S. 29 des Umweltberichts nichts ändert.

## 7. FFH-Gebiet / Entwässerung

Auf S. 11 des Planentwurfs wird das FFH-Gebiet (DE 3843-301) "Obere Nieplitz" erwähnt, aber **völlig falsch** behauptet, dieses liege etwa 300 m vom Plangebiet entfernt. Das FFH-Gebiet liegt wie folgt (Quelle: <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>):



Vom westlichen Rand des Plangebietes bis zum FFH-Gebiet im Bereich der Sebaldisstraße sind es etwa 150 m (Entfernungsmessung mit google-earth), jedenfalls bei weitem nicht die im Umweltbericht angenommenen 300 m.

Schon deshalb stellt sich die auf S. 45 des Umweltberichts in einem kurzen Absatz pauschal erhobene Behauptung, dass eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebiets ausgeschlossen und nicht näher zu prüfen ist, als fehlerhaft dar:

- Lt. Steckbrief dieses FFH-Gebietes (<https://www.bfn.de/natura-2000-gebiet/obere-nieplitz>) zählen zu den charakteristischen (Anhang-II) Arten des Gebietes eine ganze Reihe von Arten, die auf eine besondere Wasserqualität angewiesen sind und/oder sehr störfempfindlich sind.
- U.a. sind das Bachneunauge, die Helm-Azurjungfer und der Fischotter charakteristische Arten oder gar Erhaltungsziele.
- Bau- und Betriebsbedingte Beeinträchtigungen **müssen** vorab **sicher ausgeschlossen** sein. Die Nachweispflicht hierfür liegt letztlich bei der Stadt.
- Bei ca. 150 m Entfernung ist ein derart pauschaler Ausschluss unmöglich, es bedarf zumindest einer FFH-Vorprüfung.

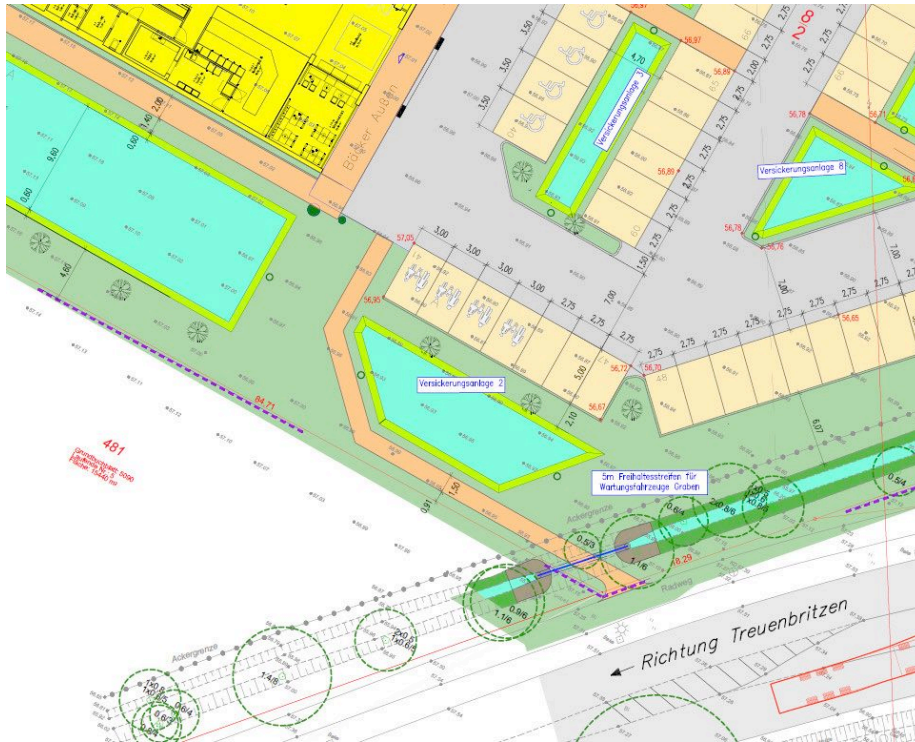


- Das gilt einerseits z.B. für baubedingte Störungen: Kann der Baulärm, können Erschütterungen dazu führen, dass charakteristische Arten ihre Lebensstätten verlassen? Also z.B. wegen Lärms oder Erschütterungen, Ausleuchtung der Baustelle, etc., Individuen der geschützten Arten ihre Fortpflanzungsstätten verlassen? So sind z.B. Fischottern extrem störepfindlich.
- Können ggf. Wasserhaltungsmaßnahmen oder Gründungen bei den Baumaßnahmen zu Eintrübungen / Änderungen der Wasserqualität führen?
- Wenn wir die Ausführungen zum Regenwasser richtig verstehen, gibt es vor Ort keinen geeigneten Vorfluter, sondern es soll über Rigolen entwässert werden. Damit gelangen dann aber auch Reifenabrieb etc. in das Grundwasser und ggf. die Nieplitz.
- Kann bei Starkregenereignissen, die bekanntlich zunehmen, sowohl in der Bau- wie auch der Betriebsphase per se ausgeschlossen werden, dass es zu Beeinträchtigungen der Gewässerqualität der Nieplitz und damit des FFH-Gebietes kommen kann? Wir meinen, dass man das nicht pauschal ausschließen kann.
- Was geschieht bei Havarien, also z.B. der Notwendigkeit, bei einem Brand Löschmittel einzusetzen? Die Löschmittel samt z.B. brandbedingten, ggf. giftigen Stoffen werden wohl ebenfalls einfach in die Rigolen fließen, versickern und damit nicht „nur“ das Grundwasser, sondern auch die angrenzende Nieplitz und damit das FFH-Gebiet gefährden und beeinträchtigen.

Kurz: Der Umgang der Planung mit dem sehr nahgelegenen FFH-Gebiet ist nach allem, was bisher ersichtlich ist, rechtsfehlerhaft und führt ebenfalls zur Angreifbarkeit der Planung insgesamt.

## **8. Verkehrliche Erschließung / Festsetzungen**

Die Unterlagen behaupten, dass der neue Vollsortimentler auch für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen erreichbar sei. An der Schlalacher Straße gibt es indessen weder einen Fuß- noch Radweg, wonach sich nach hiesigem Verständnis der Planung auch nichts ändert. Stattdessen sieht die Planungskonzeption einen Fußweg (Betonpflaster) zwischen dem Radweg an der Bundesstraße und dem Parkplatz des Marktes vor:



Indessen ist das Planungskonzept rechtlich nur ein **völlig unverbindliches** Konzept. Es wird nicht Bestandteil des B-Plans. Letzterer sieht zwischen dem Radweg an der Bundesstraße und dem Sondergebiet aber **durchgehend** eine öffentliche Grünfläche vor:

Das Auseinanderfallen von planerischen Vorstellungen und der tatsächlichen Umsetzung kann und wird in der Regel ebenfalls zur Unwirksamkeit des Planes führen.

Die Erwägungen zum Klimaschutz im Begründungsentwurf sind äußerst dünn. Sie verkennen zudem die Anforderungen des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG). Nach § 13 Abs. 1 KSG haben alle Träger öffentlicher Aufgaben, also auch die Stadt Treuenbrietzen, bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. In § 3 KSG werden konkrete Ziele zur Minderung der

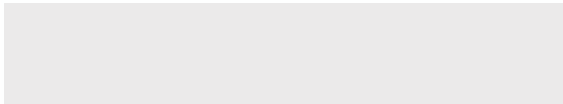
Treibhausgasemissionen vorgeschrieben. Es bleibt unklar, ob/wie das Vorhaben (neuer Markt auf der „grünen Wiese“, hauptsächlich für den Individualverkehr ausgelegt, hiermit in Übereinstimmung gebracht werden könnte.

## **10. Fazit**

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Planentwurf und das bisherige Beteiligungsverfahren erhebliche Mängel aufweisen, die für sich genommen zur Unwirksamkeit der Planung in einem Normenkontrollverfahren führen werden.

Die Planung ist mithin bisher rechtswidrig. Sie wäre angreifbar. Rechtmäßige Baugenehmigungen könnten auf dieser Basis nicht erteilt werden.

Mit freundlichen Grüßen



# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
O2	<p><b>Stellungnahme Öffentlichkeit vom 03.04.2023</b></p> <p>hiermit zeigen wir an, dass uns die xxxxxx GmbH xxxxxx mit der Vertretung ihrer Interessen beauftragt hat. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft, die in Ihrem Ort an xxxxx einen Lebensmittelmarkt betreibt, erheben wir Einwendungen gegen die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 2020-03 „EDEKA an der Schlalacher Straße“ sowie der zugehörigen 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Treuenbrietzen und nehmen Stellung wie folgt:</p> <p>Formelles</p> <p>Das bisherige Verfahren genügt nicht den formellen Anforderungen.</p> <p>Die Bekanntmachung der gegenständlichen Offenlage genügt nicht den Anforderungen des § 3 Absatz 2 BauGB. Das gilt schon deshalb, weil es in der Bekanntmachung (S. 3 des Amtsblattes Nr. 02/23) heißt, dass die wesentlichen bereits vorliegenden Stellungnahmen (Landkreis PM, LfU) zu den ausliegenden Unterlagen gehören würden, wobei die Auslegung im Rathaus mit den ins Internet eingestellten Unterlagen identisch sein muss (§ 4a Abs. 4 BauGB). Die vorg. Stellungnahmen wurden aber nicht ins Internet eingestellt, sondern stattdessen eine Abwägungstabelle, die ein Dritter (Consilium) offenbar im Auftrag des Investors erstellt hat. Von diesen ist wiederum in der Bekanntmachung keine Rede. Damit sind für einen „Normalbürger“ die vorg. Stellungnahmen nicht mehr ohne weiteres auffindbar. Weiterhin ist völlig unklar, ob die vorg. Stellungnahmen vollständig wiedergegeben werden; häufig werden z.B. graphische Darstellungen etc. in derartigen Tabellen nicht verarbeitet. Auszulegen ist die Originalstellungnahme (ggf. mit Schwärzung persönlicher Daten / Betriebsgeheimnissen), keine Bearbeitung durch irgendwen anders, schon gar nicht im Auftrag des Investors.</p> <p>Auch Bewertungen / Abwägungsvorschläge haben an dieser Stelle nichts zu suchen, denn sie können den Eindruck erwecken, als seien bestimmte Gesichtspunkte bereits abschließend entschieden und damit Betroffene davon abhalten, eigene Stellungnahmen zu schreiben / Interessen geltend zu machen. Das Ganze gilt erst Recht vor dem Hintergrund, dass eine Gesamtabwägung erst ganz zum Ende des Verfahrens durch den Rat zu treffen ist. Ein Laie weiß das aber nicht unbedingt / kann das nicht einordnen.</p> <p>Die Offenlage ist schon aus diesen Gründen zu wiederholen.</p> <p>Sehr fraglich erscheint zudem die Rolle von Consilium. Consilium tritt - soweit ersichtlich - einerseits als Auftragnehmer der Investoren auf (Planungsrechtliche Stellungnahme). Gleichzeitig tritt Consilium für die Stadt Treuenbrietzen als Bevollmächtigter auf, vgl. z.B. das mit offengelegte Schreiben von Dipl.-Ing. Marc</p>	<p>1. Offenlage: Stellungnahmen der Börden sind auszulegen</p> <p>2. Planungsrechtliche Stellungnahme: Investorengeleitet und nicht objektiv</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan und für das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wird eine erneute öffentliche Auslegung vorgenommen. Der Hinweis wird bei dieser berücksichtigt.</p> <p>Eine weitere Abwägung ist folglich entbehrlich.</p> <p>2. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung in Planungsrechtlicher Stellungnahme (bzw. Grund-/Nahversorgungskonzept 2024)</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Schwade vom 27.01.2023 an die Träger öffentlicher Belange (Hinweis auf die Bevollmächtigung durch die Stadt auf S. 3). Was ist Herr Schwade / Consilium denn nun? Ein objektiver Dritter als Verwaltungshelfer gem. § 4b BauGB? Oder ein unmittelbar durch den Investor beauftragter sowie bezahlter und damit tendenziell parteiischer Dritter im Sinne von § 11 Abs. 1 BauGB? Die Rollen sind sehr verschieden, können innerhalb eines Verfahrens nicht durch ein und dieselbe (jur. oder natürliche) Person ausgefüllt werden.</p> <p>Das ist für die Frage der Rechtmäßigkeit einer Planung hoch relevant. So beschreiben BeckOK BauGB/Hoffmann, 57. Ed. 1.9.2022, BauGB § 11 Rn. 16.1, nachdrücklich, dass die Einschaltung eines durch den Investor bezahlten Dritten leicht zu einer „Schieflage“ der Planung insgesamt führen kann. Das gilt u.E. umso mehr, je weniger transparent agiert wird. Im vorg. Kommentar wird ausgeführt, Hervorhebungen durch den Unterzeichner:</p> <p><i>Nach § 4b kann die Gemeinde zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens auch die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den § 2a – § 4a einem Dritten übertragen. Bei der Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten an den Vertragspartner eines städtebaulichen Vertrages ist allerdings Zurückhaltung geboten, wenn dieser letztendlich Nutznießer der Planung ist. Werden dem Investor oder Eigentümer nicht nur die Ausarbeitung der Planentwürfe, sondern auch die Verfahrensorganisation und -durchführung übertragen, besteht die Gefahr, dass die für die bauleitplanerische Abwägung erforderliche Neutralität und Interessensferne, und damit letztendlich die Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung, nicht mehr gewahrt sind (zum Verhältnis Bauleitplanung städtebauliche Verträge → Rn. 35 ff.). Die Planung droht dann in eine Schieflage zu geraten (vgl. bereits BVerwG NJW 1975, 70). Trotz regelmäßiger Berichtspflichten oder einer Teilnahme von Gemeindevertretern an mündlichen Erörterungs- und Anhörungsterminen besteht iZw die Gefahr, dass ein vom Investor beauftragtes Planungsbüro die Verfahrenssteuerung und die Aufbereitung der Abwägung bewusst oder unbewusst so vornimmt, dass die Interessen des Investors einseitig in den Vordergrund gerückt werden (vgl. Reidt NVwZ 1998, 592).</i></p> <p>Genau das scheint vorliegend der Fall zu sein. Consilium agiert einerseits im Auftrag für den Investor und erarbeitet die Planung.</p> <p>Gleichzeitig erarbeitet Consilium Abwägungstabellen und tritt nach außen im Planungsprozess für die Stadt auf.</p> <p>Der Höhepunkt besteht darin, dass Consilium - wohl im Auftrag des Investors, vgl. dort zu Beginn S. 2 - eine „Planungsrechtliche Stellungnahme“ erarbeitet hat, von der es auf S. 9f. des Begründungsentwurfs heißt, dass diese Stellungnahme die faktisch weggefallene Funktion des teilweise aufgehobenen Einzelhandelskonzepts der Gesamtstadt übernehmen soll. Diese wohl im Auftrag des Investors erarbeitete Stellungnahme, welche Voraussetzung dafür ist, überhaupt großflächigen Einzelhandel auf der grünen Wiese zu planen und das Sortiment irgendwie zu steuern, soll die Stadt sodann gleich noch als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschließen, vgl. S. 9 f. Begründungsentwurf:</p>		<p>Die vom Stellungnahmegeber angenommene Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten oder die Übertragung Ausarbeitung der Planentwürfe, Verfahrensorganisation und -durchführung an den Vertragspartner eines städtebaulichen Vertrages“ (d.h. an den Vorhabenträger) erfolgt - anders als vom Stellungnahmegeber angenommen – nicht.</p> <p>Die vorstehenden Aufgaben verbleiben in den Händen und der Kontrolle der Stadt Treuenbrietzen als Trägerin der Planungshoheit für das vorliegende Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan und Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan.</p> <p>Wie für solche Planverfahren gängige Praxis hat die Stadt Treuenbrietzen rechtskonform mit § 4b BauGB das Planungsbüro Consilium GmbH hinzugezogen und es damit beauftragt, das Bebauungsplanverfahren sowie das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren durchzuführen. Dies inkludiert die Erstellung des Bebauungsplanes / Flächennutzungsplanes selbst (Begründung, Planzeichnung) als auch die hierfür erforderlichen Verfahrensschritte inklusive Beteiligungsverfahren und Abwägung. Dies wird mit den Begründungstexten zum Bebauungsplan / Flächennutzungsplan (Seite 2) sowie in den Verfahrensschritten durch die beigelegten Vollmachten transparent ersichtlich.</p> <p>Die Stadt Treuenbrietzen ist damit im gesamten Verfahren Herrin der Planungshoheit, so dass die vom Stellungnahmegeber befürchtete einseitige Berücksichtigung der Interessen des Investors ausgeschlossen sind.</p> <p><u>Zur Planungsrechtlichen Stellungnahme</u></p> <p>Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, dienen die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes 2019 (ausgenommen die konzeptionellen Zielstellungen zur Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters und darauf aufbauenden Elemente der Steuerungsgrundsätze) weiterhin als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage und fließen in der Erarbeitung von gesamtstädtischen Konzepten und sektoralen Planungen ein.</p> <p>So setzt die Planungsrechtliche Stellungnahme auf den Analyseergebnissen und -bewertungen des EZK 2019 auf, legt seine konzeptionellen Zielstellungen sowie seine Steuerungsgrundsätze zugrunde (sofern sie sich nicht auf die Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters beziehen).</p> <p>Sie schließt darauf aufbauend die Lücken, insbesondere bezogen auf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die nicht umsetzbare Verortung des Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ und</li> </ul>



# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>2.2 Planungsrechtliche Stellungnahme „Grundversorgung &amp; Nahversorgung“ (2022)</p> <p>Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB</p> <p><b>Neubewertung Nahversorgungsstrategie:</b> Nach <b>Teilaufhebung</b> des Einzelhandelskonzeptes bedurfte es einer Neubewertung der Nahversorgungsstruktur und der künftigen Nahversorgungsfunktionen der Treuenbrietzen Standortlagen sowie einer Neuformulierung der Ziele für die Nahversorgung und für die Grundfunktionale Schwerpunktfunktion im gesamtstädtischen Kontext. Die Planungsrechtliche Stellungnahme „Grundversorgung &amp; Nahversorgung“ (Consilium GmbH, <b>September</b> 2022) übernimmt diese Aufgabe.</p> <p><b>Städtebauliches Entwicklungskonzept:</b> Die Planungsrechtliche Stellungnahme „Grundversorgung &amp; Nahversorgung“ (<b>September</b> 2022) bildet das gesamtstädtische</p> <hr/> <p>Begründung BPlan Treuenbrietzen B1022-02 Entwurf 07. Oktober 2022 Seite 9 von 142  Consilium ■ Haubachstraße 40 ■ 10585 Berlin ■ Tel. +49 30/ 318 07 140 ■ office@consilium-strategie.de ■ www.consilium-strategie.de</p> <p>Rahmengerüst für die künftige Nahversorgung der Stadt Treuenbrietzen. Die mit ihr formulierten Ziele (Nahversorgung, Konzentrationsziele) und daraus resultierenden Steuerungserfordernisse und Steuerungsempfehlungen bilden damit zugleich die von der Gesetzgebung und aktuellen Rechtsprechung geforderte qualifizierte Grundlage für die Steuerung durch die rechtsverbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) und deren Festsetzungen.</p> <p><b>Selbstbindungsbeschluss:</b> Damit die Planungsrechtliche Stellungnahme „Grundversorgung &amp; Nahversorgung“ (Consilium GmbH, <b>September</b> 2022) das städtebauliche Entwicklungskonzept zur gesamtstädtischen Steuerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB der Stadt Treuenbrietzen bildet, wurde sie mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom <b>xxxxxx.2022 (Beschluss-Nr. xxxxxx)</b> als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und als Grundlage für die konkretisierende verbindliche Bauleitplanung bestimmt.</p> <p>Deutlicher kann man die zuvor im Kommentar beschriebene „Schiefelage“ kaum dokumentieren: Der Investor schreibt sich neben planerischer Tätigkeit und dem Auftreten „seiner eigenen Leute“ nach Außen für Stadt Treuenbrietzen auch gleich noch sein Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Gesamtstadt selbst, welches ihm seine Investition in Abweichung der Vorgängerregelung erst ermöglicht.</p> <p>Ein derartiges Vorgehen dürfte ausgeschlossen sein. Es würde die Stadt Treuenbrietzen nicht „nur“ im derzeitigen Verfahren extrem angreifbar machen, sondern auch bei jeder späteren städtebaulichen / planerischen Entscheidung, die in irgendeiner Weise mit dem vorg. „städtebaulichen Entwicklungskonzept“ zusammenhängt. Jedes Mal wieder wird bzw. würde (warum nennt die Begründung oben kein Datum / Vorlage-Nummer, sofern die Stellungnahme bereits als Entwicklungskonzept beschlossen worden sein sollte, was allerdings an ihrer Unzulänglichkeit nichts ändert) die Frage im Raum stehen, inwieweit es sich wirklich um ein neutral und objektiv entwickeltes Planungskonzept handelt - oder um ein interessegeleitetes Papier eines Investors, für das der Rat einen die gesamte Kernstadt betreffenden Selbstbindungsbeschluss gefasst hat.</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ eine fehlende Auseinandersetzung mit den Zielen des LEP HR zur Erforderlichkeit eines zentralen Versorgungsbereiches für die mit dem EZK 2019 bestimmten Lebensmittelmarktstandorte und</li> <li>▪ die fehlende Auseinandersetzung mit der grundfunktionalen Versorgungsaufgabe gemäß LEP HR und sachlichem Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ Havelland-Fläming und</li> <li>▪ die damit veränderten Steuerungsaufgaben für die einzelnen Standortlagen und die fehlenden erforderlichen Steuerungsempfehlungen für die einzelnen Standortlagen.</li> </ul> <p>Den Anlass, die Planungsrechtliche Stellungnahme zu erarbeiten, ergab sich damit anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, nicht aus den Interessen des Investors, sondern aus mehreren stadtentwicklungsplanerischen Notwendigkeiten.</p> <p>Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 wurde für die Stärkung der Grundversorgungsfunktion der Stadt Treuenbrietzen die Notwendigkeit formuliert, einen Lebensmittel-Vollsortimenter in Treuenbrietzen anzusiedeln, da in der Stadt Treuenbrietzen derzeit ausschließlich Lebensmittel-Discounter und kein Lebensmittel-Vollsortimenter ansässig sind, so dass die Einwohner Treuenbrietzens für einen Vollversorgungseinkauf auf Orte außerhalb des grundfunktionalen Schwerpunktes Treuenbrietzen angewiesen sind und diesen nicht innerhalb Treuenbrietzens bewerkstelligen können. Allerdings sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ nach eingehender Prüfung keine Potenzialflächen vorhanden, die eine Realisierung eines solchen Lebensmittel-Vollsortimenters ermöglichen würden. Damit ergab sich die stadtentwicklungsplanerische Notwendigkeit, einen alternativen Standort für den Lebensmittel-Vollsortimenter außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ zu identifizieren, um die Zielstellungen des EZK 2019 zur grundfunktionalen Stärkung umsetzen zu können.</p> <p>Zugleich war die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im gesamten Stadtgebiet ausgeschlossen, da mit dem Einzelhandelskonzept 2019 außer dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ kein weiterer zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wurde. Mit dem Landesentwicklungsplan "Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg" ist in sogenannten nicht-zentralen Orten wie Treuenbrietzen ein solcher großflächiger Einzelhandelsbetrieb nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Ziel 2.12 LEP HR). Danach wäre der großflächige Einzelhandelsbetrieb ausschließlich in dem einzigen durch das Einzelhandelskonzept 2019 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zulässig gewesen. Damit ergibt sich als weitere stadtentwicklungsplanerische Notwendigkeit, für den alternativen Standort des</p>



# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			<p>Lebensmittel-Vollsortimenters einen weiteren zentralen Versorgungsbereich auszuweisen, um eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung herzustellen. Die auf den Lebensmittel-Vollsortimenter bezogenen Zielstellungen und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes 2019 waren folglich ebenfalls anzupassen.</p> <p>Mit dem raumordnerischen Erfordernis, das großflächige Einzelhandelsbetriebe eines zentralen Versorgungsbereiches bedürfen, war das Einzelhandelskonzept 2019 zugleich hinsichtlich seiner Grundversorgungs- und Nahversorgungsstrategie nicht umsetzbar. Bei den nach den Zielen des EZK 2019 im weiteren Stadtgebiet für die Grundversorgung/Nahversorgung zu sichern den Standorten handelt es sich um solche, an denen bereits ein großflächiger Lebensmittelmarkt ansässig ist (Nahbereich Mitte) oder ein großflächiger Lebensmittelmarkt für die langfristige Wettbewerbsfähigkeit zu ermöglichen ist (Nahbereich Südwest). In beiden Fällen bedarf es gemäß Landesentwicklungsplan "Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg" in sogenannten nicht-zentralen Orten wie Treuenbrietzen die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Sie wären jedoch ausschließlich in dem einzigen durch das Einzelhandelskonzept 2019 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zulässig gewesen. Damit ergibt sich die Notwendigkeit, für diese Standorte einen zentralen Versorgungsbereich auszuweisen, um eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung herzustellen sowie die angestrebte moderne und wettbewerbsfähige Grundversorgung/Nahversorgung im weiteren Stadtgebiet umsetzen zu können.</p> <p>Auch war bei der seinerzeitigen Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes 2019 der Sachliche Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland Fläming (ReP GSP) noch nicht in Aufstellung und konnte daher mit den Zielstellungen und Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 nur in geringer Tiefenschärfe berücksichtigt werden, wie es der damalige Kenntnisstand gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zuließ. Der Sachliche Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland Fläming (ReP GSP) liegt mittlerweile als Satzung vor und überträgt der Stadt Treuenbrietzen eine Grundversorgungsfunktion, welche die Stadt Treuenbrietzen wahrnehmen möchte. Damit ergab sich die Notwendigkeit, die Grundversorgungsfunktion in den Zielstellungen der Einzelhandelsentwicklung konkretisierend zu verankern und die hiermit verwobenen Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 anzupassen. Dies auch, um eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung herzustellen.</p> <p>Die aus dem Vorstehenden resultierenden konzeptionellen Ansätze sind schließlich durch Einzelhandelssteuerung umzusetzen. Hierfür werden die</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			<p>Zielstellungen der Einzelhandelsentwicklung, die Konzentrationsziele und für die einzelnen Standortlagen der Grund-/Nahversorgung das Steuerungserfordernis sowie konkrete Steuerungsempfehlungen konkretisiert.</p> <p>In der Zusammenschau all dessen wird deutlich, dass es sich um stadtentwicklungsplanerische Erfordernisse der Gesamtstadt handelt, die unabhängig von einem Investoreninteresse grundsätzlich zu bewältigen waren.</p> <p>Für die Umsetzung der grundfunktionalen Zielstellung des EZK 2019, einen Lebensmittel-Vollsortimenter in Treuenbrietzen anzusiedeln, hat sich die Planungsrechtliche Stellungnahme der Identifikation des erforderlich gewordenen Alternativstandortes gewidmet. Wäre mit der Erstellung des EZK 2019 erkennbar gewesen, dass ein Standort im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ nicht realisierbar ist, hätte sich diese Aufgabe ebenfalls dem EZK 2019 gestellt und wäre mit ihm so abzuhandeln gewesen, wie mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme erfolgt. Für die Identifikation des Alternativstandortes wäre ebenfalls eine umfassende Abwägung für die Nahbereiche Nordost, Mitte, Südwest und Süd der Stadt sowie für die Nullvarianten dazulegen und ein Standort innerhalb eines favorisierten Nahbereiches als Alternativstandort zu bestimmen gewesen.</p> <p>Im Ergebnis der Prüfung ergeben sich für den südwestlichen und mittleren Nahbereich des Stadtgebietes keine räumlichen Versorgungslücken oder Funktionsschwächen der mit dem Einzelhandelskonzept 2019 festgelegten Nahversorgungsstandorte, die mit der Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenter zu beheben wären. Im südlichen Nahbereich besteht zwar eine räumliche Versorgungslücke, allerdings wäre eine wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Lebensmittel-Vollsortimenters nicht gegeben. Im Nahbereich Nordost besteht dagegen eine Funktionsschwäche in der Nahversorgung und dies in einem Stadtteil, dem nach den stadtentwicklungsplanerischen Zielen der Stadt eine besondere Bedeutung für die Wohnraumversorgung in der Stadt zukommt, der mit mehreren abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren bereits der Weg bereit wurde. Mit der Realisierung des Lebensmittel-Vollsortimenters in diesem Nahbereich wäre als zusätzlicher Effekt zur grundfunktionalen Versorgung sowohl eine Beseitigung der Funktionsschwäche in der Nahversorgung Nordost möglich als auch ein positiver Impuls zugunsten der angestrebten Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes „Nordöstliche Kernstadt“ verbunden. Dem Nahbereich Nordost wird daher gegenüber den anderen Nahbereichen der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Nach erneuter Prüfung und Abwägung ist nicht erkennbar, dass ein anderer Nahbereich für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters besser geeignet wäre.</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			<p>Für den Nahbereich Nordost erfolgt zusätzlich eine Prüfung von Standortalternativen anhand mehrerer objektiver Kriterien, wie bestehende Versorgungsstruktur, Versorgungsaufgaben des Nahbereiches gemäß EZK 2019, Erreichbarkeit mit ÖPNV, Fahrrad und PKW, betreiberseitige Eignung, Grundstücksverfügbarkeiten, städtebauliche Eignung (Immissionen, Verkehrsführung usw.), künftige Wohnbauschwerpunkte etc.. Im Ergebnis sind andere Standortoptionen des Nahbereiches entweder nicht verfügbar, städtebaulich oder stadtentwicklungsplanerisch nicht zu vertreten oder betreiberseitig ungeeignet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Bereiche der Jahnstraße und der Fritz-Reuther-Straße werden nach den stadtentwicklungsplanerischen Zielstellungen der Stadt als Schwerpunktbereich des Wohnens eingeordnet und in der Umsetzung mittels der verbindlichen Bauleitplanung als Wohngebiete gesichert. Sie stehen für eine Entwicklung als Lebensmittelmarktfäche daher grundsätzlich nicht zur Verfügung und wären zudem aufgrund der in das Wohnquartier geführten Verkehrsbelastungen unvereinbar mit den Wohn- und Immissionsschutzbelangen, auch wäre die für einen solchen Standort erforderliche Verkehrsanbindung für den PKW- und Lieferverkehr mit den Wohngebietsstraßen nicht gegeben und es würde es an einer Anbindung für den Radverkehr mangeln.</li> <li>▪ Ein Standort im östlichen Anschluss an die Berliner Siedlung an der Berliner Chaussee wäre für den PKW und Lieferverkehr sehr gut erreichbar sowie an den überörtlichen Radweg der Berliner Chaussee und durch die nahegelegene Haltestelle an den ÖPNV sehr gut angebunden und läge im Anschluss eines Wohnsiedlungsbereiches, allerdings sind seine Flächen mittel- und langfristig nicht verfügbar und lägen auch am äußersten nördlichen Rand des Nahbereiches und damit in großer Distanz zu den südlichen Teilen des Nahbereiches.</li> <li>▪ Die im weiteren Verlauf der Berliner Chaussee nach Süden gelegenen Landwirtschaftsflächen würden eine sehr gute Anbindung für PKW, Lieferverkehr und Rad ermöglichen und eine sehr gute fußläufige Nahdistanz der ÖPNV-Haltestellen (ca. 400 m) aufweisen, sie stehen jedoch mittel- und langfristig nicht zur Verfügung, auch würde es ihnen an einem Wohnsiedlungsanschluss mangeln und die ÖPNV-Anbindung wäre erschwert.</li> <li>▪ Im Siedlungsbereich entlang der Schlalacher Straße außerhalb des Kreuzungsbereiches mit der Berliner Chaussee liegen mit den kleinteiligen Grundstückszuschnitten keine für eine Lebensmittelmarkt erforderlichen Flächengrößen vor.</li> <li>▪ Der Standort des bestehenden Lebensmittel-Discounters (Berliner Chaussee) ist derzeit in Betrieb und steht damit nicht zur Verfügung. Er wäre Verkehrlich über die Berliner Chaussee sehr gut für PKW-, Liefer- und</li> </ul>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Es kommen zwei Aspekte hinzu, die jeder für sich genommen ebenfalls klar gegen einer Verwendbarkeit der „Planungsrechtlichen Stellungnahme“ als Grundlage der gegenständlichen Planung, geschweige denn als sonstiges, bindendes städtebauliches Entwicklungskonzept sprechen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In den folgenden Kapiteln wird herausgearbeitet, dass die „Planungsrechtliche Stellungnahme“ inhaltlich nicht den Mindestanforderungen an ein derartiges städtebauliches Entwicklungskonzept genügt. Schon deshalb scheidet ein derartiger Beschluss, wie ihn S. 10 der Planbegründung ausdrücklich voraussetzt, aus.</li> </ul>	<p>3. Planungsrechtliche Stellungnahme: Mindestanforderung sind zu erfüllen</p>	<p>Radverkehr angebunden und weist eine sehr gute fußläufige Nahdistanz einer ÖPNV-Haltestelle auf (ca. 200 m), auch würde er im Wohnsiedlungsanschluss gelegen sein. Allerdings sind seine Grundstücksgröße zu gering bemessen, als dass sie einen modernen Lebensmittel-Vollsortimenter mit seinem auf die Grundversorgung abstellenden Parkplatzangebot aufnehmen können. Zudem wäre er am äußersten südlichen Rand des Nahbereiches und damit in großer Distanz zu den nördlichen Teilen des Nahbereiches gelegen.</p> <p>Erst in der Zusammenschau all dessen ergibt sich für Standortfrage innerhalb des Nahbereiches Nordost schließlich die Vorzugsvariante „Kreuzungsbereich Schlalacher Straße / Berliner Chaussee“. Nach erneuter Prüfung und Abwägung ist nicht erkennbar, dass ein anderer Standort innerhalb des Nahbereiches Nordost für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters besser geeignet wäre.</p> <p>Die Planungsrechtliche Stellungnahme berücksichtigt dabei die Zielstellungen des EZK 2019 zur Grund-/Nahversorgung, die EZK-Ansätze für die Standortmodelle zur Grund-/Nahversorgung und die Anforderungen der Raumordnung.</p> <p>Aus dem gesamten Prozedere wird offensichtlich, dass sowohl für die Planungsrechtliche Stellungnahme als auch für das städtebauliche Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauNVO die vom Stellungnahmegeber befürchtete einseitige Berücksichtigung der Interessen des Investors ausgeschlossen ist und die gewünschte gesamtstädtische Entwicklung der Stadt Treuenbrietzen im Fokus steht.</p> <p>Mit der Fortschreibung der Planungsrechtlichen Stellungnahme (Grund-/Nahversorgungskonzept 2024) werden die vorstehenden Ausführungen redaktionell ergänzt – soweit nicht bereits erfolgt.</p> <p>3. Wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Hinweise der Gutachterlichen Plausibilitätsprüfung Junker+Kruse beruhen auf der irrtümlichen Annahme, dass mit der Aufhebung des Einzelhandelskonzeptes 2019 auch die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes 2019 nicht mehr als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage und nicht mehr für die Erarbeitung von gesamtstädtischen Konzepten und sektoralen Planungen verwendet werden. Dem ist nicht so.</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>▪ Als Autor der „Planungsrechtlichen Stellungnahme“ taucht nur Herr Dipl.-Ing. Schwade auf. Auch auf seiner Homepage habe ich keinen Hinweis auf Personen in dieser Firma gefunden, die nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) dazu befugt wären, außergerichtliche Rechtsdienstleistungen zu erbringen. Ein Ingenieur ist dies vom Grundsatz her nicht. Nicht unter das RDG fällt die Erstattung wissenschaftlicher Gutachten (§ 2 Abs. 3 Nr. 1 RDG). Es ist aber zu bezweifeln, dass es sich um ein derartiges Gutachten handelt. Vielmehr geht es um die Planungsrechtliche Befassung und Würdigung einer konkreten Situation in Treuenbrietzen. Ebenfalls zweifelhaft erscheint, ob es sich um eine erlaubte Rechtsdienstleistung im Zusammenhang mit einer anderen Tätigkeit handelt (§ 5 RDG). Denn schon der Titel, bei der der Autor die Worte „Planungsrechtliche Stellungnahme“ in den Mittelpunkt rückt und sie zudem als zu beschließendes städtebauliches Entwicklungskonzept in den Mittelpunkt rückt, sprechen gegen eine von § 5 RDG geforderte „Nebenleistung“. Eine abschließende Bewertung, ob es sich ggf. um einen Verstoß gegen das RDG handelt oder nicht, nehmen wir an dieser Stelle nicht vor und können wir auch nicht vornehmen, weil uns hierzu nicht alle Informationen vorliegen. Wir weisen aber auf die bestehenden Zweifel hin und sind der Auffassung, dass sich die Stadt Gedanken hierzu machen sollte, bevor sie eine dergestalt zustande gekommene Stellungnahme als offizielles städtebauliches Konzept mit Selbstbindungswirkung beschließt.</p> <p>Ebenfalls zu rügen ist, dass der städtebauliche Vertrag nicht offengelegt wurde, denn dort werden umweltrelevante Aspekte behandelt, wie z.B. die Einzelheiten der planexternen Kompensation. Zudem findet sich auf S. 129 des</p>	<p>4. Planungsrechtliche Stellungnahme: Fachliche Qualifikation erforderlich</p> <p>5. BPlan Verfahren: Städtebaulicher Vertrag nicht als umweltbezogene Information aufgeführt</p>	<p>Ausgenommen sind lediglich diejenigen Teile, die sich auf die nicht realisierbare Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ beziehen, sowie die darauf aufbauenden Konzeptelemente und Steuerungsgrundsätze.</p> <p>Diese irrtümliche Annahme bildet allerdings die Basis für alle nachfolgenden Prüfschritte der Gutachterlichen Plausibilitätsprüfung Junker+Kruse.</p> <p>Zudem wird die Planungsrechtliche Stellungnahme künftig durch das „Grundversorgungs- und Nahversorgungskonzept der Stadt Treuenbrietzen“ ersetzt.</p> <p>Die mit der Gutachterlichen Plausibilitätsprüfung Junker+Kruse vorgenommene Prüfungsschritte, ob und inwieweit die Anforderungen an die Aufstellung solcher Konzepte erfüllt seien, erübrigen sich damit und sind folglich <u>in vollem Umfang unbeachtlich</u>.</p> <p>Der guten Form halber erfolgt dennoch für die nachfolgenden Punkte eine Darlegung und Abwägung hierzu.</p> <p>4. Wird bereits gefolgt.</p> <p>Die Planungsrechtliche Stellungnahme wird künftig durch das „Grundversorgungs- und Nahversorgungskonzept der Stadt Treuenbrietzen“ ersetzt. Insofern erübrigt sich eine Erörterung des Hinweises des Stellungnahmegebers.</p> <p>Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, ist das Unternehmen Consilium GmbH legitimiert, Expertisen zum Bauplanungsrecht zu erstellen. Dies ergibt sich bereits aus ihrer Tätigkeit im Bauplanungsrecht sowie aus der fachlich zugehörigen akademischen Mitarbeiterausbildung.</p> <p>5. Wird nicht gefolgt.</p> <p>Die vom Stellungnahmegeber benannten Punkte sind Gegenstand eines noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrages, der jedoch noch nicht vorliegt,</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Begründungsentwurfs das Wort „Durchführungsverpflichtung“ bzw. Hinweise auf gegenseitige Verpflichtungen. Sofern sich die Stadt Treuenbrietzen zu einer Planung oder bestimmten Planungsinhalten verpflichtet haben sollte, wäre der B-Plan per se rechtswidrig, § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB.</p>		<p>folglich auch nicht ausgelegt werden konnte. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf in Kapitel 28 „Städtebaulicher Vertrag“ ebenfalls bereits erläutert und offengelegt.</p> <p>Der rechtskräftige Abschluss des Städtebaulichen Vertrages hat gemäß Baugesetzbuch vor Satzungsbeschluss zu erfolgen. Folglich sieht der Bundesgesetzgeber einen noch nicht abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag auch während der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB für vertretbar an. Dies entspricht auch der regelmäßigen Praxis und drängt sich auch auf, da sich aus der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB üblicherweise noch Hinweise ergeben (können), die in den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag einfließen müssen.</p> <p>Mit der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf in Kapitel 28 „Städtebaulicher Vertrag“ wird im Vorgriff auf den noch abzuschließenden Vertrag bereits erläutert und offengelegt, welche Maßnahmen durch diesen künftig zwischen der Stadt Treuenbrietzen und dem Vorhabenträger zu regeln sind. Hierbei werden die Maßnahmen im Einzelnen aufgeführt. Hierzu zählen auch die vom Stellungnahmegeber aufgeführten Maßnahmen. Der Öffentlichkeit wurde damit bekannt gemacht, welche Regelungen mit dem städtebaulichen Vertrag zu erwarten sind.</p> <p>Ergänzend wird in der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes in den einzelnen thematisch zugehörigen Kapiteln nochmals dargelegt, welche Maßnahmen der einzelnen Gutachten durch einen städtebaulichen Vertrag zu regeln sind. Dies erfolgte auch für die vom Stellungnahmegeber benannte externe Kompensation (z.B. Kapitel 18.5 Ersatzmaßnahmen, Kapitel 20 Städtebaulicher Vertrag etc.).</p> <p>Die vom Stellungnahmegeber vermutete Verpflichtung der Stadt Treuenbrietzen zur Planung oder bestimmten Planungsinhalten erfolgt mit dem städtebaulichen Vertrag nicht.</p> <p>Nach erneuter Prüfung ergeben sich aus dem Hinweis des Stellungnahmegebers keine Anhaltspunkte für eine fehlerhafte Öffentlichkeitsbeteiligung.</p>
	<p>Unbestimmtheit der Planung</p> <p>Der Bebauungsplan ist jedenfalls hinsichtlich der in den textlichen Festsetzungen 1 enthaltenen Regelungen unbestimmt und daher rechtswidrig. Dass auch ein Bebauungsplan dem Bestimmtheitsgebot genügen muss, ist seit langem höchststrichterliche Rechtsprechung. Diese hat das OVG Nordrhein-Westfalen z.B. in seinem Urteil vom 15. November 2017 – 7 D 8/16.NE – unter Rn. 21 wie folgt zusammengefasst und betont:</p>	<p>6. BPlan: Textliche Festsetzung Nr. 1.3 Planungsrechtliche Stellungnahme</p>	<p>6. Wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Planungsrechtliche Stellungnahme wird künftig durch das „Grundversorgungs- und Nahversorgungskonzept der Stadt Treuenbrietzen“ ersetzt. Mit dem Grund-/Nahversorgungskonzept der Stadt Treuenbrietzen 2024 wird eine Sortimentsliste vorgelegt, auf die mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 künftig Bezug genommen wird. Die mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 aufgeführten</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p><i>„Das Gebot hinreichender Bestimmtheit von Rechtsnormen ergibt sich aus dem Rechtsstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 3 GG). Es gilt auch für Bebauungspläne. Dies gilt für die zeichnerischen und die textlichen Festsetzungen.“</i></p> <p>Diesem Gebot rechtsstaatlicher Planung genügen die Festsetzungen nicht. So lautet z.B. die textl. Festsetzung 1.3:</p> <p>1.3 Die nahversorgungsrelevanten Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 2008 Nr. 47.11 und 47.2)</li> <li>- Drogerie- und Kosmetikwaren (WZ 2008 Nr. 47.75.0)</li> <li>- Tierfutter - ohne Tierbedarf (WZ 2008 aus Nr. 47.76.2)</li> <li>- Zeitschriften und Zeitungen (WZ 2008 Nr. 47.62.2)</li> </ul> <p>müssen beim Anlagentyp "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt)" einen Gesamtumfang von mindestens 1.840 m² Verkaufsfläche und beim Anlagentyp "Laden" einen Gesamtumfang von mindestens 40 m² Verkaufsfläche umfassen.</p> <p><small>Rechtsgrundlage 1.1 bis 1.3: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 sowie Abs. 3 Nr. 2 BauNVO</small></p> <p>Es handelt sich um eine Sortimentsbegrenzung bzw. -bestimmung. D.h. es muss jederzeit eindeutig zuordnenbar sein, welches Sortiment in welchem Umfang zulässig ist und welches nicht. Den diesbezüglichen Bestimmtheitsanforderungen wird nicht entsprochen. Im Plan selbst finden sich nur kryptische WZ 2008 Bezeichnungen. Auf S. 46 des B-Plan Begründungsentwurfs finden sich folgende Ausführungen:</p> <p><i>Die in der textlichen Festsetzung 1.3 benannten Sortimente entsprechen denen, die in der Stadt Treuenbrietzen den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen sind. Für die Stadt Treuenbrietzen existiert aktuell kein Einzelhandelskonzept, aus dem diese nahversorgungsrelevanten Sortimente im Rahmen einer Sortimentsliste abgeleitet werden könnten, so dass eine Bestimmung im Rahmen der Planungsrechtlichen Stellungnahme „Grundversorgung &amp; Nahversorgung“ (Consilium GmbH, September 2022, Kapitel 9) vorgenommen wurde.</i></p> <p><i>Für die eindeutige Abgrenzung der Sortimente wird auf die Wirtschaftszweigklassifikationen (Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Erläuterungen – Herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden, erschienen im Dezember 2008) zurückgegriffen. Die Wirtschaftszweigklassifikation wird nach ständiger Rechtsprechung anerkannt. Diese ist in der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 jeweils hinter dem aufgeführten Sortiment mit „WZ Nr.“ angegeben. Die Nummerierung entspricht der aktualisierten Fassung der Klassifikation der Wirtschaftszweige aus 2008.</i></p> <p>Die Begründung ist nicht nur deshalb gewagt, weil sie auch an dieser Stelle indirekt verlangt bzw. voraussetzt, dass die wohl im Auftrag des Investors durch einen Ingenieur erstellte „Planungsrechtliche Stellungnahme“ als städtebauliches Konzept mit Bindungswirkung beschlossen wird, weil diese ansonsten rechtlich keinerlei Wirkung hat. Sie ist nicht Bestandteil des B-Plans oder FNPs (also einer Satzung bzw. Norm), sie ist nicht einmal Bestandteil der Planbegründung. Dass sich diese „Planungsrechtliche Stellungnahme“ nicht als städtebauliches</p>		<p>Sortimente werden von den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen 2024 erfasst. Insoweit erübrigt sich eine Erörterung des Hinweises des Stellungnahmegebers.</p>



# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Entwicklungskonzept eignet, haben wir oben unter 1. bereits dargelegt; unter 3. erfolgen weitere Darlegungen durch Fachgutachter (Junker+Kruse) hierzu.</p> <p>Im Übrigen wird im B-Plan selbst (Festsetzungen) nirgendwo auf die vorg. planungsrechtliche Stellungnahme Bezug genommen. Die Planbegründung entspricht daher fehlerhaft nicht dem B-Plan.</p> <p>Weiterhin ist auch die Bezugnahme auf WZ 2008 Klassifikationen untauglich, jedenfalls in der hier vorgenommenen Art und Weise. Sortimentslisten werden fast in jeder Gemeinde und Stadt festgeschrieben. Sie sind zu hunderten Gegenstand der Rechtsprechung. Indessen tauchen in diesem Zusammenhang in der juris-Datenbank weder die Formulierung „WZ 2008“ noch die Formulierung „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ als Bezugnahmekriterium für Sortimente auf. Auch dem Unterzeichner, der sich seit vielen Jahren immer wieder mit B-Plänen für großflächigen Einzelhandel befasst, ist der Versuch, die WZ 2008 für Sortimentslisten nutzbar zu machen, bisher nur bei Consilium begegnet. Andere Planer scheinen nicht so vorzugehen. Das wohl aus gutem Grund, denn die WZ 2008 des statistischen Bundesamtes dienen gerade nicht der Festlegung von Sortimenten, sondern der Gliederung von Wirtschaftsstrukturen. Daher nimmt die oben zitierte Festsetzung auch Abweichungen vor. Beispielsweise heißt es in der textl. Festsetzung 1.3  <i>- Tierfutter - ohne Tierbedarf (WZ 2008 aus Nr. 47.76.2)</i></p> <p>Die Klassifikation 47.76.2 mit Erläuterungen der WZ 2008 lautet:</p> <p><b>47.76.2 Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</b></p> <p>Diese Unterklasse umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelhandel mit lebenden Heim- und Kleintieren, Tieren für Aquarien und Terrarien</li> <li>- Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere</li> <li>- Einzelhandel mit zoologischen Gebrauchsartikeln</li> </ul> <p>D.h., bei der von Consilium aufgerufenen Nr. handelt es sich eigentlich um ein Zoogeschäft mit lebenden Tieren. Ein Zoogeschäft will die Planung aber wohl gerade nicht. Die von Consilium genutzten Begriffe gibt es dort beide nicht: „Tierfutter“ ist weitergehender als „Futtermittel für Haustiere“. Und für den Begriff „Tierbedarf“ gibt es in den gesamten 828 S. der WZ 2008 nicht ein einziges Mal. „Tierfutter“ ist auch „Tierbedarf“. Wo ist da die Abgrenzung? Es gibt in Zoogeschäften massenhaft Artikel, mit denen Tiere spielen, diese aber (teilweise) dabei auch verzehren</p>	<p>7. BPlan: Festsetzung  Bezugnahme auf Planungsrechtliche Stellungnahme erforderlich</p> <p>8. BPlan: Textliche Festsetzung Nr. 1.3  WZ-Klassifikation zu unbestimmt</p>	<p>7. Wird nicht gefolgt.</p> <p>Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, ist mit einer Festsetzung selbst keine Bezugnahme auf das ihr zugrunde liegende Planwerk erforderlich. Mit der Begründung ist darzulegen, welche städtebaulichen Erwägungen der textlichen oder zeichnerischen Festsetzung zugrunde liegen. Ergeben sich die Erwägungen aus einem Planwerk, ist dieses darzulegen. Dies ist für die textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen erfolgt. Nach erneuter Prüfung ist die vom Stellungnahmegeber angenommene Fehlerhaftigkeit nicht zu erkennen.</p> <p>8. Wird teilweise gefolgt; Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 sowie der BPlan-Begründung</p> <p>Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, ist die direkte Bezugnahme einer Festsetzung auf die WZ-Klassifikation als eindeutig bestimmte Grundlage mehrfach durch die Rechtsprechung bestätigt worden und findet daher bei Bebauungsplänen im weiteren Bundesgebiet ebenso Anwendung wie im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (siehe Sortimentsliste LEP HR -Tabelle 1).</p> <p>Unabhängig davon legen die Sortimentslisten der Einzelhandelskonzept zur eindeutigen Bestimmtheit ihrer Sortimentsbezeichnung ebenfalls die WZ-Klassifikationen zugrunde. Mit der Bezugnahme der sortimentssteuernden Festsetzungen eines Bebauungsplanes auf diese Sortimentslisten, gehen auch die ihnen zugrunde liegenden WZ-Klassifikationen in die Festsetzungen als Bezugsgrundlage ein. Auch diese Systematik ist durch die Rechtsprechung bestätigt worden und gängige Festsetzungspraxis.</p> <p>Mit dem Grund-/Nahversorgungskonzept der Stadt Treuenbrietzen 2024 wird eine Sortimentsliste vorgelegt, auf die mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 künftig Bezug genommen wird. Die mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 aufgeführten Sortimente werden von den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen 2024 erfasst.</p> <p>Die vom Stellungnahmegeber aufgezeigten Beschränkungen aus den festgesetzten Warenzweigen und Konflikte mit dem LEP HR entfallen mit der Umstellung auf die Sortimentsliste Treuenbrietzen 2024 und bedürfen daher keiner Abwägung.</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>können. Zulässiges Tierfutter oder unzulässiger Tierbedarf? Die WZ 2008 hilft keinen Deut weiter.</p> <p>Weiter heißt es in der Festsetzung 1.3  <i>- Zeitschriften und Zeitungen (WZ 2008 Nr. 47.62.2)</i></p> <p>Das Problem ist: In der WZ 2008 Nr. 47.62.2 tauchen Zeitschriften und Zeitungen gar nicht auf. Dafür aber Papierwaren, Schul- und Büroartikel (also sogar technische Geräte). Der Verweis auf die WZ 2008 Nr. 47.11 ist schon deshalb untauglich, weil sich letztere in zwei Untergruppen untergliedert, die sich deutlich unterscheiden. Welche gemeint ist, bleibt unbestimmt. Wie ein entsprechender Nachweis der in der WZ 2008 vorgenommenen Untergliederungsanforderungen nach Wertschöpfungsanteilen (!) erfolgen soll, ebenfalls:</p> <p>47.11 Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren</p> <p>47.11.1 Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt</p> <p>Diese Unterklasse umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Einzelhandel mit Waren aus dem Sortiment von 5 oder mehr Klassen der Gruppen 47.2 bis 47.7 (ohne Klasse 47.79), wobei der Anteil an der Wertschöpfung oder einer geeigneten Ersatzgröße jeweils unter 50 % jedoch über 5 % liegt. Der Anteil von Waren aus dem Sortiment der Gruppe 47.2 muss 70 % oder mehr betragen</li> </ul> <p>47.11.2 Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren</p> <p>Diese Unterklasse umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Einzelhandel mit Waren aus dem Sortiment von 5 oder mehr Klassen der Gruppen 47.2 bis 47.7 (ohne Klasse 47.79), wobei der Anteil an der Wertschöpfung oder einer geeigneten Ersatzgröße jeweils unter 50 %, jedoch über 5 % liegt. Der Anteil von Waren aus dem Sortiment der Gruppe 47.2 muss mindestens 35 %, jedoch weniger als 70 % betragen</li> </ul> <p>Die B-Plan-Festsetzungen müssen klare Vorgaben machen, wann die Baugenehmigungsbehörde einen Bauantrag genehmigen bzw. wann sie ihn wegen planungsrechtlicher Nichtübereinstimmung mit Festsetzungen ablehnen muss. Wie soll eine Baugenehmigungsbehörde im Bauantragsverfahren die zuvor abgedruckten Anforderungen der WZ 2008 prüfen?</p> <p>Der alleinige Verweis auf die Nr. 47.2 der WZ 2008 führt ebenfalls ins Leere - denn dies ist nur eine allgemeine Oberkategorie (ohne Erkenntnisgewinn) der Nr. 47.21 bis 47.25.0. Letztere beziehen sich weniger auf großflächigen Einzelhandel, als auf kleinere Spezial-Verkaufsstätten.</p> <p>Dabei ist wiederum die Frage, ob die Stadt sich darüber im Klaren ist, dass die unter 47.2 folgenden Unterkategorien teils erhebliche Einschränkungen enthalten, wie dass keinerlei Speiseeis zum sofortigen Verzehr verkauft werden darf; gleiches gilt u.U. für den Verkauf von Getränken zum Verzehr an Ort und Stelle.</p>		

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Ist der Stadt klar, dass sie unter Bezugnahme auf die Nummern der WZ 2008 in der Festsetzung 1.3 eine Bäckerei (auch wenn nur ein Teil der Erzeugnisse vor Ort in einem Ofen (fertig) gebacken werden) ausschließt? Denn diese sind lt. WZ 2008, S. 188, ausdrücklich und einzig dem Abschnitt C, also dem verarbeitenden Gewerbe der Nr. 10, zugeordnet - wie auch die Fleischweiterverarbeitung (eine solche findet aber teilweise auch in größeren Supermärkten) statt. U.a. lt. S. 44 des Begründungsentwurfs ist aber gerade ein Bäcker vorgesehen. Dem Unterzeichner ist kein moderner Bäcker, zumal im Zusammenhang mit größeren aktuellen Lebensmittelmärkten, bekannt, in dem nicht in den Verkaufsräumen auch gebacken (wenn auch nur teilweise) wird und der nicht auch in gewissem Umfang Getränke (Kaffee u.a.) sowie Backwaren, häufig auch Bockwürstchen oder kleine Tagesgerichte, zum örtlichen oder alsbaldigen Verzehr verkauft werden.</p> <p>Indessen: Auch die „Zubereitung von Nahrungsmitteln zum sofortigen Verzehr an Ort und Stelle oder zum Mitnehmen und alsbaldigen Verzehr“ wäre nach den jetzigen Bezugnahmen auf die WZ 2008 ausgeschlossen, denn derartige Tätigkeiten fallen Lt. S. 188 der WZ 2008 in die Abteilung 56 (Gastronomie).</p> <p>Anstatt von Klarheit schafft die Festsetzung 1.3 demnach vor allem Abgrenzungsprobleme und Unklarheiten. Sie stellt die Baugenehmigungsbehörde vor unlösbare Prüfprobleme und ist daher unbestimmt und rechtswidrig.</p> <p>Zudem führen Fehler bei der Festsetzung der Sortimentsliste unmittelbar zu einem Verstoß gegen das Ziel 2.12 des LEP HR, denn hierfür müssen mind. 75% nahversorgungsrelevante Sortimente wirksam festgesetzt werden (vgl. auch B-Plan-Begründungsentwurf S. 16). Das ist im derzeitigen Festsetzungssystem wie dargelegt nicht der Fall.</p> <p>Ebenfalls unbestimmt ist der Begriff „Gesamtverkaufsfläche“. Zählen dort die Kassenflächen mit? Was ist mit dem Eingangsbereich, dem Bereich für den Pfandautomaten, etc.?</p>	<p>9. BPlan: Textliche Festsetzung Nr. 1.3 Begriff Gesamtverkaufsfläche unbestimmt</p>	<p>9. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung in BPlan-Begründung</p> <p>Eine inhaltliche Definition des Begriffs „Verkaufsfläche“ hat der Gesetzgeber offengelassen und bleibt der Rechtsprechung vorbehalten. Nach dieser zählen zur Verkaufsfläche alle vom Kunden betretbaren Flächen einschließlich Gänge, Treppen und Windfang, die Kassenzone einschließlich Durchgänge, Pack- und Entsorgungszone, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht zu betretenden Flächen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) einschließlich der dahinter liegenden sichtbaren Bewegungsflächen, wo das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt. Hinzu treten die Flächen für Einkaufswagen und die vom Kunden begehbare Pfandrückgabe im Baukörper (seit BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 14.04).</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Festsetzung der Verkaufsflächengrenzen rechtswidrig</p> <p>Die textl. Festsetzung 1.2 lautet:</p> <p><i>Allgemein zulässig ist der Anlagentyp "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" (Lebensmittelmart) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.050 m2 sowie der Anlagentyp "Laden" bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 50 m2.</i></p> <p>Die Planbegründung (S. 44) ist wohl so zu verstehen, dass eigentlich ein großer Lebensmittel-Vollsortimenter und ein Laden (Bäcker) vorgesehen sind. Indessen handelt es sich um einen Angebots-B-Plan. Grundstücke können weiterverkauft, ggf. sogar aufgeteilt werden. Ein einmal errichteter Markt kann aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben, ein Betreiber ggf. insolvent gehen. Daher muss der B-Plan verbindliche und wirksame Verkaufsflächenobergrenzen schaffen. Ansonsten besteht ebenfalls per se eine Verletzung des Ziels 2.12 des LEP HR.</p> <p>Die oben abgedruckte Festsetzung ist baugebietsbezogen. Sie will für das gesamte Baugebiet beim großflächigen Einzelhandel eine Gesamtverkaufsflächenobergrenze von 2.020 m2 festsetzen. Auch die Festsetzung der Mindestgröße für nahversorgungsrelevante Sortimente unter 1.3 erfolgt für das gesamte Baugebiet, also baugebietsbezogen.</p> <p>Für eine derartige Festsetzung fehlt nach ständiger Rechtsprechung u.a. des BVerwG und der Obergerichte die Rechtsgrundlage.</p> <p>Das BVerwG hat im Urteil vom 3. April 2008 - BVerwG 4 CN 3.07 - entschieden, dass es für eine Festsetzung von Verkaufsflächen nach qm jedenfalls dann, wenn mehr als ein Vorhaben im Baugebiet möglich wäre, keine gesetzliche Grundlage gibt. So lautet der 1. Leitsatz dieser Entscheidung:</p>	<p>10. BPlan: Textliche Festsetzung Nr. 1.2 Keine baugebietsbezogene Festsetzung</p>	<p>Dies ist mit der Begründung des Bebauungsplanes zur textlichen Festsetzung bereits dargelegt. Eine Anpassung der Begründung oder der textlichen Festsetzungen ist nicht erforderlich.</p> <p>Durch den Begriff der Gesamtverkaufsfläche wird die Gesamtheit aller Verkaufsflächen eines Einzelhandelsbetriebes bzw. Ladens beschrieben, zu der neben den Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente (textliche Festsetzung Nr. 1.3) auch die weiteren zulässigen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente und nicht-zentrenrelevante Sortimente (ohne Reglementierung durch textliche Festsetzungen) zählen. Die Verwendung des Begriffs in der textlichen Festsetzung 1.2 erfolgt zur klarstellenden Abgrenzung gegenüber den Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß textliche Festsetzung Nr. 1.3. Die Verwendung des Begriffs Gesamtverkaufsfläche ist praxisüblich und – anders als vom Stellungnahmegeber angenommen - durch die Rechtsprechung anerkannt. Die vorstehenden Ausführungen werden in der Begründung redaktionell klarstellend ergänzt.</p> <p>10. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung in textlicher Festsetzung Nr. 1.3</p> <p>Der Stellungnahmegeber legt zugrunde, dass sich im Rahmen der maximal zulässigen 2.050 m² Gesamtverkaufsfläche gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 auch zwei großflächige Lebensmittelmärkte im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet ansiedeln könnten, da die mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 und 1.2 geforderte Großflächigkeit nach aktueller Rechtsprechung bereits ab 800 m² Verkaufsfläche erreicht wird und sich damit im Rahmen der maximal zulässigen 2.050 m² Gesamtverkaufsfläche auch zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit jeweils mindestens 800 m² Verkaufsfläche (insgesamt mindestens 1.600 m² Verkaufsfläche) realisieren ließen. In diesem Fall sein die vorgesehene auf das Baugebiet „Sonstiges Sondergebiet“ bezogene textliche Festsetzung Nr. 1.2 rechtswidrig.</p> <p>Diese Variante schließt sich mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 aus. Nach dieser sind mindestens 1.840 m² Verkaufsfläche der Gesamtverkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebes durch nahversorgungsrelevante Sortimenter gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen 2019 zu belegen. Diese Mindestgrenze würde für beide Lebensmittelmärkte gelten und ließe sich in der Addition (2x 1.860 m² = 3.680 m²) im Rahmen der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.050 m² gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2 nicht nachweisen. In der Konsequenz wäre ein zweiter großflächiger Lebensmittelmart unzulässig.</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p><i>Die durch Bebauungsplan erfolgte Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet ist mangels Rechtsgrundlage unzulässig. (BeckRS 2008, 35435, beck-online)</i></p> <p>Sehr informativ und die Rechtslage klar aufbereitend, vgl.  <i>Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 28. Oktober 2020 – 10 D 43/17.NE –, Rn. 68 ff., juris</i></p> <p>Das OVG NRW den dortigen B-Plan völlig zutreffend wegen der fehlerhaften Verkaufsflächenbegrenzung für rechtswidrig und unwirksam erklärt.</p> <p>Für die von Ihnen vorgenommene baugebietsbezogene Verkaufsflächenregelung gibt es nach wie vor keine Rechtsgrundlage. In einem Angebots-B-Plan - wie dem gegenständlichen - sind sie aber bekanntlich absolut strikt daran gebunden, für jede Festsetzung über eine Rechtsgrundlage zu verfügen. Die im Plan genannte trägt zu diesem Zweck nicht, wie das OVG NRW in Übereinstimmung mit der ständigen und bundesweiten Rechtsprechung ausführt. Und auch andere Vorschriften, wie z.B. die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO, tragen derartige Festsetzungen nicht.</p> <p>Das OVG NRW führt weiterhin aus, dass auch mittels städtebaulicher Verträge oder dem derzeitigen Status, dass es nur einen Eigentümer gibt, nicht über die nicht vorhandene Rechtsgrundlage für diese Art der Festsetzung hinweggegangen werden kann.</p> <p>Durchgehen lassen die Gerichte derartige Festsetzungen ausschließlich dann, wenn in der konkreten Planungssituation ohnehin nur ein einziger Betrieb verwirklicht werden könnte, denn dann handele es sich faktisch nicht um eine baugebiets-, sondern um eine vorhabenbezogene Festsetzung. Ein derartiger Fall liegt bei Ihnen indessen nicht vor. Zulässig sind lt. Festsetzung 1.1 großflächiger Einzelhandel. Einzelhandel ist großflächig ab einer Verkaufsfläche von 800 m2, vgl. BVerwG, Urteil vom 24. November 2005, Az. 4 C 8.05. Das von Ihnen geplante Baufeld eine Größe von geschätzt etwa 2.700 m2 (etwa 75 - 80 m lang und im Mittel etwa 37 m breit). D.h., in diesem Baufeld könnten nicht nur ein großer, sondern es könnten auch zwei kleinere, aber immer noch großflächige (&gt; 800 m2 Verkaufsfläche bzw. &gt; 1.200 m2 Geschossfläche, § 11 Abs. 3 BauNVO) Einzelhandelsbetriebe errichtet werden.</p> <p>Daher bleibt es dabei, dass die benannte Festsetzung klar rechtswidrig ist.</p> <p>Mängel Einzelhandelsgutachten / Verstoß gegen Ziele des LEP HR</p> <p>Treuenbrietzen ist kein Zentraler Ort nach dem LEP HR. Ziel 2.6 des LEP HR lautet:</p>		<p>Zur redaktionellen Klarstellung wird in der textlicher Festsetzung Nr. 1.3 der Bezug auf die Gesamtverkaufsfläche „des großflächigen Einzelhandelsbetriebes“ ergänzt.</p> <p>Im Ergebnis liegt auch die vom Stellungnahmegeber angenommene Verletzung des Ziels 2.12 des LEP HR nicht vor.</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p><i>Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).</i></p> <p>Damit ist (neuer) großflächiger Einzelhandel in Treuenbrietzen durch den LEP HR im Prinzip untersagt. Die Ausnahmeregelung im LEP HR lautet (Z steht für [verbindliches] Ziel):</p> <p><i>Z 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte</i></p> <p><i>(1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. 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.</i></p> <p><i>(2) In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.</i></p> <p>Die Nachweisanforderungen sind erheblich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Standort muss sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befinden. Letzterer muss fehlerfrei bestimmt worden sein, was vorliegend nicht der Fall war (vgl. oben und sogleich).</li> <li>▪ Das Vorhaben muss überwiegend der Nahversorgung dienen, was ebenfalls nicht tragfähig nachgewiesen wurde (dazu sogleich).</li> <li>▪ Mind. 75 der Verkaufsfläche muss mit nahversorgungsrelevantem Sortiment bestückt sein. Wie oben dargelegt sind die diesbezüglichen Festsetzungsverfahren unbestimmt und ohne Rechtsgrundlage.</li> </ul> <p>Lt. S. 67 f. des LEP HR Textes gilt, Hervorhebungen durch den Unterzeichner:</p> <p><i>Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.</i></p> <p><i>[...]</i></p> <p><i>Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der Rechtsprechung des BVerwG räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt eine integrierte Lage voraus.</i></p>		



# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Eine „integrierte Lage“ des neuen Marktes ist weder vorhanden, noch geplant. Vielmehr geht es um einen Solitär (ein großer Vollsorientmentler, ein kleiner Laden mit höchstens 50 m2 VKF, vorgesehen als Bäcker). Außerdem gibt es in ca. 150 m Entfernung, getrennt durch ein viel befahrene Bundesstraße, einen Discounter. Andere Dienstleistungsbetriebe, gastronomische Angebote, etc. sind nicht vorhanden und auch nicht geplant.</p> <p>Bisher sind die nächsten Bushaltestellen / ÖPNV-Angebote weit entfernt.</p> <p>Ob überhaupt und wenn ja in relevantem Umfang - angesichts der viel befahrenen Bundesstraße einerseits und dem örtlichen FFH-Gebiet (s.u.) andererseits - erhebliche weitere Wohnnutzungen samt Dienstleistungen, Gastronomie etc. in diesem Bereich umsetzbar sein werden, ist mehr als zweifelhaft.</p> <p>Das (wirksame) Vorliegen eines neuen zentralen Versorgungsbereichs würde inzident Gegenstand einer Normenkontrolle gegen den gegenständlichen B-Plan.</p>	11. Verträglichkeitsgutachten: Zentraler Versorgungsbereich	<p>11. Wird bereits gefolgt.</p> <p><u>Funktionale Einordnung</u></p> <p>Für die Einstufung einer Standortlage als zentraler Versorgungsbereich ist entscheidend, dass er nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat (BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4C 2.08). Dies ist hier der Fall.</p> <p>Mit der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes wird dargelegt, dass dem zentralen Versorgungsbereich „Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee“ zwei zentrale Versorgungsfunktionen zukommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundfunktionale Versorgung des gesamten Stadtgebietes Treuenbrietzens als großflächiger Lebensmittel-Vollsorientmenter.</li> <li>▪ Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich Nordost als strukturprägender Lebensmittelmarkt; ergänzend zur grundfunktionalen Versorgung</li> </ul> <p><i>Grundfunktionale Versorgungsfunktion:</i></p> <p>Die Stadt Treuenbrietzen hat raumordnerisch die Funktionen der Grundversorgung sicherzustellen (Ziel 3.2 LEP HR). Zugleich wird die Kernstadt Treuenbrietzen mit dem Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ bestimmt, mit der die raumordnerische Aufgabe der Kernstadt verbunden ist, die Funktionen der Grundversorgung für die Stadt Treuenbrietzen (Kernstadt und Ortsteile) sicherzustellen.</p> <p>Zentrale Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Treuenbrietzen 2019 ist die Sicherung der raumordnerischen Funktion der Stadt Treuenbrietzen als grundfunktionaler Schwerpunkt (Seite 66).</p> <p>Voranzustellen ist, dass sich die Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes 2019 nicht umsetzen ließ, innerhalb des kleinteiligen Innenstadtzentrums ein marktgängiges Handelsformat eines großflächigen Lebensmittelmarktes zu realisieren. Hierfür wurden auch die Potenzialflächen gemäß EZK 2019 auf ihre Machbarkeit geprüft. Im Ergebnis musste jedoch festgestellt werden, dass an diesen Standorten die zusammenlegbaren Grundstücksgrößen für einen großflächigen moderner Lebensmittel-Vollsorientmenter nicht ausreichend sind. Die Potenzialfläche „ehemalige Gärtnerei“ an der Bismarckstraße ließ sich bautechnisch nicht umsetzen (Hochwasserschutzzone), auch erfüllt sie nicht die betreiberseitigen Anforderungen eines modernen Vollsorientmenters (v.a. hinsichtlich der Sichtbarkeit und der verkehrlichen Erschließung).</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			<p>Das Innenstadtzentrum ist für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Allgemeinen sowie zur Ansiedlung eines großflächigen modernen Vollsortimenters im Besonderen ungeeignet. Während das in seiner Baustruktur vorrangig kleinteilige Innenstadtzentrum eher als Dienstleistungszentrum sowie als Standort für den beratungsintensiven Einzelhandel mit Fachgeschäftsscharakter fungiert, muss die grundfunktionale Versorgungsfunktion für das großflächige Lebensmittel-Vollsortiment zwangsläufig an einen Standort außerhalb des Innenstadtzentrums ausgelagert werden. Dies steht auch im Einklang mit dem mehrpoligen Standortmodell für die Grundversorgung, wie es das EZK 2019 für das Stadtgebiet mit Standorten außerhalb des Innenstadtzentrums (Lebensmittel-Discounter Leipziger Straße 8 und 152) vorsieht.</p> <p>In seiner grundfunktionalen Versorgungsfunktion übernimmt der Standort eine zentrale Funktion bezogen auf die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich, nämlich eine gesamtstädtische Versorgung für die Einwohner der gesamten Stadt Treuenbrietzens. Der zentrale Versorgungsbereich ist mit seiner Lage an der Berliner Chaussee als eine der Hauptverkehrsachsen der Stadt, mit seinen Haltestellen des ÖPNV in sehr guter fußläufiger Nahdistanz (ca. 400 m) (nicht wie vom Stellungnahmegeber angenommen, weit entfernt) und mit seinem Anschluss an das Radwegesystem der Berliner Chaussee auch auf Grund seiner verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung aus dem gesamten Stadtgebiet gut zu erreichen und damit der Lage nach geeignet, seine Funktion als zentraler Versorgungsbereich für die gesamtstädtische Grundversorgung wahrzunehmen. Mit seinen Angebotsformen deckt er wesentliche Bestandteile der Grundversorgung entsprechend der Zweckbestimmung des zentralen Versorgungsbereiches ab und ist damit auch der Art nach geeignet, die dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnete Funktion wahrzunehmen.</p> <p>Im Ergebnis ist die vorgenommene Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches begründet.</p> <p>Der Landkreis Potsdam-Mittelmark, die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg und die Regionale Planungsgemeinschaft als zuständige Fachträger sehen mit ihren Stellungnahmen folglich auch keine Bedenken hinsichtlich der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches.</p> <p><i>Nahversorgungsfunktion:</i></p> <p>In der Standortfindung für den großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter bzw. für den zentralen Versorgungsbereich war es seitens der Stadt</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			<p>Treuenbrietzen auch das Ziel, dass der künftige Standort ergänzend die Nahversorgung eines Nahbereiches der Stadt wahrnehmen soll – ergänzend, nicht jedoch vorrangig oder gar alleinig (wie vom Stellungnahmegeber angenommen).</p> <p>Dies entspricht dem Ansatz des EZK 2019, die Standorte der grundfunktionalen Versorgung durch eine Nahversorgungsfunktion zu ergänzen und diese Kombination mit dem Standortmodell für die Nahversorgung auch für die strukturprägenden Lebensmittelmarkt-Standorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ vorzusehen (Leipziger Straße 8 und 152).</p> <p>In seiner die Grundversorgungsfunktion ergänzenden Nahversorgungsfunktion übernimmt der Standort ebenfalls die geforderte zentrale Funktion bezogen auf die Versorgungsfunktion der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich, nämlich eine Versorgung für die Einwohner des Nahbereiches Nordost. Mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet deckt er seinen Nahbereich Nordost in weiten Teilen ab und entspricht damit der beabsichtigten wohnortnahen Versorgung bzw. fußläufigen Erreichbarkeit.</p> <p>Mit seiner verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung ist er auch für die weiteren Teile des Nahbereiches Nordost per ÖPNV, PKW und Fahrrad sehr gut aus dem Nahbereich zu erreichen. Mit seinen Angebotsformen deckt er wesentliche Bestandteile der Nahversorgung ab und ist damit auch der Art nach geeignet, die dem zentralen Versorgungsbereich ergänzend zugeordnete Funktion als Nahversorgungsstandort wahrzunehmen.</p> <p>Selbst bei dieser, allein auf die Nahversorgungsfunktion abstellenden Prüfung des Stellungnahmegebers, wäre die vorgenommene Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches begründet.</p> <p>Wie vorstehend beschrieben sehen der Landkreis Potsdam-Mittelmark, die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg und die Regionale Planungsgemeinschaft als zuständige Fachträger mit ihren Stellungnahmen auch keine Bedenken hinsichtlich der städtebaulichen Integration.</p> <p><u>zu ergänzenden Nutzungen</u></p> <p>Mit dem zentralen Versorgungsbereich sollen ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter sowie ein Laden (Bäcker) angesiedelt werden. Der zentrale Versorgungsbereich soll in der mehrpoligen Funktionsteilung vorrangig das großformatige Grundbedarfsangebot an Nahrungs- und Genussmitteln bereitstellen, so dass weitere Nutzungen am zentralen Versorgungsbereich Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee explizit städtebaulich nicht erwünscht sind,</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			<p>um die dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zukommende multifunktionale grundfunktionale Versorgung durch Fachgeschäfte und beratungsintensive Angebote, sowie mit kleinteiligen Dienstleistungsbetrieben, Gastronomiebetrieben und weiteren zentrenbildenden Einrichtungen (z.B. Rathaus, Kirchen, Kindergarten etc.) nicht zu konterkarieren. Hierüber ist auch gewährleistet, dass der zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereich „Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee“ zwar in eine städtebaulich und versorgungsstrukturell notwendige Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ tritt, dessen Funktion als grundfunktionaler Standort und multifunktionales Zentrum aber nicht ersetzt.</p> <p>Für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches ist eine Kombination mit anderen Nutzungen, wie etwa diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote, nicht zwingend erforderlich (anders als von Stellungnahmegeber angenommen). Vielmehr bedarf es einer Nutzung, mit der sich die beabsichtigte zentrale Funktion des zentralen Versorgungsbereiches erreichen lässt. Auch eine Ansiedlung von (ausschließlich) Einzelhandelsbetrieben kann einen zentralen Versorgungsbereich bilden (BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4C 2.08). Dies wird auch in der vom Stellungnahmegeber zitierten Quelle mit „häufig ergänzt“ (und nicht zwingend erforderlich) ersichtlich. Für die Hierarchieebene eines außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ gelegenen Standortes kann zudem nicht derselbe Maßstab an den Funktions- bzw. Nutzungsumfang angelegt werden wie für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“.</p> <p><u>zur Städtebauliche Integration</u></p> <p>Ungeachtet dessen ist der zentrale Versorgungsbereich auch als städtebaulich integriert zu werten.</p> <p>Die Siedlungsstruktur des Nahbereiches Nordost ist durch eine disperse Siedlungsstruktur gekennzeichnet, die durch einen Wechsel von locker bebauten Wohngebieten und größeren Frei- und Landwirtschaftsflächen geprägt wird, und dadurch zu einer weiträumigen Ausdehnung des Nahbereiches führt. Dadurch lassen sich unabhängig vom gewählten Standort nicht alle Wohngebiete des Nahbereiches mit dem für sie gängigen fußläufigen Radius von rund 700 m abdecken. Der zentrale Versorgungsbereich gewährleistet jedoch mit seiner zentralen Lage etwa mittig im Nahbereich eine sehr gute Erreichbarkeit aus allen Richtungen der dispersen Siedlungsstruktur in sehr guter fußläufiger Nahdistanz (ca. 400 m) und ist zudem durch seine sehr gute verkehrliche Anbindung per ÖPNV und per Rad auch für die nicht-motorisierten Bevölkerungsteile leicht erreichbar.</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			<p>Mit seiner gesamtstädtischen Versorgungsfunktion (grundfunktionale Versorgung) käme es für die Lage des zentralen Versorgungsbereiches zwar nicht auf einen unmittelbaren Wohngebietsanschluss an, wie er für einen reinen Nahversorgungsstandort erforderlich wäre, dennoch schließt er unmittelbar an den Siedlungsbereich mit Wohnnutzungen beidseitig der Schlalacher Straße mit anschließender Wohnnutzung der Berliner Chaussee an, so dass die vom Stellungnahmegeber geforderte siedlungsräumliche Integration bereits hierdurch gegeben ist.</p> <p>Für die Einordnung der städtebaulichen Integration ist auch das für die Zukunft angestrebte Standortmodell der Stadt Treuenbrietzen zu berücksichtigen, das durch das EZK 2019 festgelegt wird. Diesem liegt für die „Grundversorgung“ eine mehrpolige räumliche Funktionsteilung zugrunde, bei dem die strukturprägenden, städtebaulich integrierten Lebensmittelmarkt-Standorte in funktionale Ergänzung zur grundfunktionalen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ treten. Diesen strukturprägenden, städtebaulich integrierten Lebensmittelmarkt-Standorten wird mit dem EZK 2019 angesichts derselben räumlichen Zielstellung für die Grundversorgung und Nahversorgung (möglichst flächendeckend, wohnortnah) zusätzlich zur Grundversorgungsfunktion auch eine ergänzende Nahversorgungsfunktion zugewiesen. Der geplante Standort entspricht diesem EZK-Ansatz sowohl hinsichtlich der mehrpoligen räumlichen Funktionsteilung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ als auch hinsichtlich der Kombination aus Grundversorgungsfunktion und ergänzenden Nahversorgungsfunktion.</p> <p>Wie vorstehend beschrieben sehen der Landkreis Potsdam-Mittelmark, die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg und die Regionale Planungsgemeinschaft als zuständige Fachträger mit ihren Stellungnahmen auch keine Bedenken hinsichtlich der städtebaulichen Integration.</p> <p><u>zu Anbindung an öffentlichen Nahverkehr</u></p> <p>Zugleich verfügt der Standort über eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit den Haltestellen in sehr guter fußläufiger Nahdistanz (ca. 400 m). Das Planvorhaben ist zugleich an die übergeordnete Radwegeverbindung parallel zur Berliner Chaussee angebunden, über die die Wohnsiedlungsgebiete des Nahbereiches Nordost und das weitere Stadtgebiet angeschlossen sind.</p> <p>Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf bereits dargelegt.</p> <p><u>zu Wohnbauentwicklung</u></p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen


## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Wegen allen weiteren Gesichtspunkten zu diesem Themenkomplex nehmen wir vollinhaltlich Bezug auf die als - Anlage 1 - beigefügte GUTACHTERLICHE PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG eines Verträglichkeitsgutachtens von Dr. Lademann &amp; Partner zur geplanten Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarktes in Treuenbrietzen (2020) sowie einer Stellungnahme von Consilium zur Grundversorgung &amp; Nahversorgung für die Stadt Treuenbrietzen (2022) Junker+Kruse, September 2022 und machen diese vollständig zum Gegenstand unserer Ausführungen. Die Bewertungen zum Gutachten von Dr. Lademann &amp; Partner werden mit „DLP“ bezeichnet, die Planungsrechtliche Stellungnahme als „Consilium“. Junker+Kruse tragen reihenweise sehr gut und klar begründete Kritik zusammen.</p> <p>Sehr knapp zusammengefasst kommen Junker+Kruse zutreffend zu dem Ergebnis, dass die DLP-Untersuchung als Abwägungsgrundlage ungeeignet sei; u.a. sei durch die Einbeziehung von Luckenwalde und Jüterbog eine „Atomisierung“ der</p>	<p>12. Verträglichkeitsgutachten - Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Verträglichkeitsgutachten als Abwägungsgrundlage ungeeignet.</p>	<p>Für das Planvorhaben ist eine Beeinträchtigung der Erhaltungs- und Schutzziele des FFH-Gebietes "Obere Nieplitz" auszuschließen (siehe Punkt 92). Dies wäre grundsätzlich auch für eine Wohnbebauung südlich des zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten, da sie in einer mit dem Planvorhaben vergleichbaren Entfernung zum FFH-Gebiet gelegen und eine damit verbundene Beeinträchtigung der Erhaltungs- und Schutzziele des FFH-Gebietes "Obere Nieplitz" ebenfalls nicht zu befürchten wäre. Eine vertiefende Analyse wäre unabhängig davon der Inhalt des für dieses Wohngebiet aufzustellenden Bebauungsplanes.</p> <p>Auch steht nicht die vom Stellungnahmegeber benannte unmittelbare Nähe zur Berliner Chaussee entgegen. Diese führt vollständig durch die Stadt Treuenbrietzen und weist in ihrem Verlauf sowohl unmittelbar anschließende Wohngrundstücke als auch eine durch Wohnnutzung geprägte Bebauung auf, dies auch stadteinwärts und stadtauswärts, so dass eine Wohnnutzung entlang der Berliner Chaussee nicht bereits dem Grund nach wegen ihrer Funktion oder Frequentierung auszuschließen ist. Sofern es sich nicht um Wohnbaunachverdichtungen bestehender Grundstücke, sondern um neu zu entwickelnde Flächen handelt, lassen sich Maßnahmen zum Lärmschutz in der Fläche, wie z.B. durch eine städtebaulich ansprechende vorgelagerte dicht bepflanzte Grünfläche, oder mit baulichen Anlagen oder mit einer Kombination aus beidem realisieren. In der Zusammenschau ist nicht zu erkennen, dass die vom Stellungnahmegeber vorgetragenen Belange einer Wohnnutzung im direkten Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches entgegenstehen würden.</p> <p>12. Wird nicht gefolgt.</p> <p>Die der vom Stellungnahmegeber vorgetragenen Zusammenfassung zugrunde liegenden Hinweise aus der Gutachterlichen Plausibilitätsprüfung werden mit den nachfolgenden Hinweisen aus Gutachterlicher Plausibilitätsprüfung Junker+Kruse gesondert abgewogen. Hierfür werden die Hinweise aus der Gutachterlichen Plausibilitätsprüfung nachfolgend ergänzt und gekennzeichnet mit „Hinweise aus Gutachterlicher Plausibilitätsprüfung Junker+Kruse“.</p>



# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Umsatzverluste / -verschiebungen erfolgt. Auf S. 25 halten Junker+Kruse zu DLP als Fazit fest:</p> <div>  <p>Die Vorgehensweise des Gutachters DLP im Rahmen der <b>Verträglichkeitsanalyse</b> zum Vorhaben der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Edeka) in Treuenbrietzen zeichnet sich durch vereinzelte <b>unplausible Annahmen</b> aus, die im Ergebnis nach Einschätzung von Junker + Kruse dazu führen, dass die Auswirkungen zu gering dargestellt werden. Es handelt sich demnach nicht um die rechtlich notwendige realitätsnahe Worst-Case-Betrachtung.</p> <p>Vor dem Hintergrund des geringen Vorhabenumsatzes, des weit gefassten Untersuchungsraums und des geringen Anteils des umverteilungsrelevanten Umsatzes im Zuge der Erweiterung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die Grundaussage zu einer städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens bei Heilung der Schwächen nicht Bestand hätte. Deshalb kann die Analyse <b>nicht als Abwägungsmaterial</b> für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 (3) BauNVO dienen.</p> </div> <p>Wegen der Einzelheiten nehmen wir auf die vorg. gutachterliche Untersuchung Bezug und erwarten, dass diese ebenfalls Wort für Wort in Ihre Abwägungstabelle aufgenommen wird. Denn ansonsten fehlen die entsprechenden Einwendungen / inhaltlichen Stellungnahmen.</p> <p><u>Hinweise aus Gutachterlicher Plausibilitätsprüfung Junker+Kruse</u></p> <p>Kapitel 2: Bewertung des Verträglichkeitsgutachtens von Dr. Lademann &amp; Partner 2022</p> <p>Im Folgenden wird herausgearbeitet, inwieweit der fachliche und methodische Aufbau des Verträglichkeitsgutachtens von DLP 2020 und die darin getroffenen Annahmen plausibel sind. Die Plausibilitätsprüfung gliedert sich entsprechend der gängigen Bausteine eines Verträglichkeitsgutachtens:</p> <p>2.1 Beschreibung des Vorhabens und Ermittlung seiner absatzwirtschaftlichen Kennwerte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Rahmen der Beschreibung des Mikrostandortes (DLP 2020, S. 4f) werden die städtebauliche und funktionale Lage des Vorhabenstandortes sowie die verkehrliche Situation (Anbindung) differenziert aufgeführt.</li> <li>Die Projektplanung und die Projektdaten werden grundsätzlich nachvollziehbar dargestellt (DLP 2020, S. 4ff).</li> </ul>	<p>13. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Städtebauliche und funktionale Lage sowie verkehrliche Situation differenziert ausgeführt</p> <p>14. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Projektplanung und Projektdaten nachvollziehbar</p>	<p>13. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ergänzend wird in der aktualisierten Fassung des Verträglichkeitsgutachtens hervorgehoben, dass der Vorhabenstandort auch fußläufig und mit dem Rad erreichbar ist und das Vorhaben zusätzlich zu seiner gesamtstädtischen Versorgungsfunktion für die Stadt und unmittelbar benachbarten Gemeinden ergänzend eine Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich Nordost übernehmen wird.</p> <p>14. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Dabei werden die Verkaufsflächen des Vorhabens von DLP aber nur in kumulierter Form nach periodischem Bedarf und aperiodischem Bedarf ausgewiesen. Während das für die Randsortimente nachvollziehbar ist, würde eine Differenzierung des periodischen Bedarfs nach den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege zur Transparenz der Ergebnisse beitragen. Zumal es sich bei dem Kernsortiment des Vorhabens eindeutig um Nahrungs- und Genussmittel handelt, auf welches sowohl der Verkaufsflächen als auch der Umsatzschwerpunkt entfällt.</p>	<p>15. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Differenzierung für periodischen Bedarf wünschenswert</p>	<p>15. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung des Verträglichkeitsgutachtens</p> <p>Der Stellungnahmegeber regt eine gesonderte Darstellung für die Sortimente „Gesundheit und Körperpflege“ an. Dies umfasst die Sortimente der Drogeriewaren.</p> <p>Im gesamten Einzugsgebiet des Vorhabens gibt es keinen strukturprägenden Anbieter von Drogeriewaren. Das Drogeriewarenangebot entfällt somit zum deutlich überwiegenden Teil auf die Lebensmittelmärkte, welche Drogeriewaren (wie auch der geplante Verbrauchermarkt) auf 5 bis maximal 10 % ihrer Gesamtverkaufsfläche und somit als untergeordnetes Randsortiment anbieten. Da sich die Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels von ihrer „Philosophie“ her als umfassende Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente verstehen, wird die Bereitstellung des Sortiments Drogerieartikel anbieterseitig eher unter dem Aspekt gesehen, den Kunden das gesamte Spektrum des nahversorgungsrelevanten Bedarfs – zu dem auch Drogeriewaren gehören – anzubieten. Mit anderen Worten: Der Bereitstellung dieses Sortimentsbereichs kommt in erheblichem Maße die Funktion und der Charakter eines ergänzenden Kundenbindungsinstruments zu. Umgekehrt suchen die Konsumenten Lebensmittelmärkte i.d.R. ursächlich für den Einkauf von Nahrungs- und Genussmitteln auf, wohingegen Drogeriewaren eher ein „Mitnahmesortiment“ darstellen.</p> <p>Dementsprechend übt das von dem geplanten Lebensmittelmarkt auf etwa 100 qm Verkaufsfläche vorgehaltene Randsortiment „Gesundheits- und Pflegeartikel“ letztlich keinen „eigenen“ signifikanten Einfluss auf die durch das Vorhaben ausgelösten Kaufkraftumlenkungseffekte im Untersuchungsraum aus. Maßgeblich hierfür ist das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, auf welches (wie vom Stellungnahmegeber angeführt) eindeutig der Verkaufsflächen- und Umsatzschwerpunkt des Vorhabens entfällt. Drogeriewaren haben einen deutlich untergeordneten Randsortimentscharakter und werden dementsprechend keine kritischen Auswirkungen auslösen, zumal es im Einzugsgebiet überhaupt keine Drogeriemärkte gibt, die hiervon unmittelbar betroffen wären. Drogeriewaren werden v.a. vom Lebensmitteleinzelhandel vorgehalten. Eine vom Stellungnahmegeber angeregte Aufsplittung des periodischen Bedarfs in die Teilsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Pflegeartikel und die separate Betrachtung der Auswirkungen im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel würde entsprechend keine anderen Ergebnisse zu Tage fördern als die kumulierte Betrachtung und ist daher nicht notwendig.</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Die einschlägige Rechtsprechung<sup>1</sup> legt das Aufzeigen der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens („Worst-Case-Szenario“) im Rahmen der gutachterlichen Prognose nahe. Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Zugrundelegung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwartenden schädlichen Auswirkungen – zu ermöglichen. Es gilt – insbesondere, wenn es sich wie im vorliegenden Fall um ein konkretes Vorhaben handelt – einen plausiblen Worst-Case-Ansatz abzubilden, der zwar das maximale Ausmaß der zu erwartenden Auswirkungen aufzeigt, sich aber gleichzeitig in einem realistischen bzw. realitätsnahen Spektrum bewegt<sup>2</sup>.</p> <p>1) vgl. u. a. das sog. <i>Preußen-Park-Urteil</i> des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff. 2) vgl. Urteile des OVG NRW vom 02. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE und vom 28. September 2016 – 7 D 96/14.NE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Vorhabenumsatz wird schließlich im Rahmen der Wirkungsanalyse (DLP, Kapitel 6.1, S. 34f) unter Berücksichtigung eines Marktanteilmodells aufgeführt. Es handelt sich hierbei um einen betriebswirtschaftlich orientierten Ansatz. Die zugrunde gelegten Annahmen, die der Gutachter im Hinblick auf die erzielbaren Marktanteile trifft, werden ausführlich und differenziert nach Branchen und Zonen dokumentiert.</li> <li>Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich bei den dargestellten Marktanteilen letztendlich um durch den Gutachter „gesetzte“ Werte handelt, die dieser mit eigenen Berechnungen „auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen“ sowie „der Entfernung zum Vorhabenstandort“ und der „Wettbewerbssituation im Raum“ begründet (DLP, Kapitel 6.1, S. 34). Eine Nachprüfbarkeit der Herleitung der Vorhabenumsätze ist demnach nur bedingt gegeben. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang jedoch vor allem die Fragestellung, ob die resultierenden Umsätze und Flächenproduktivitäten des Vorhabens als bestimmende Eingangsparameter der Wirkungsanalyse plausibel und dem rechtlich geforderten realitätsnahen „Worst-Case-Ansatz“ angemessen sind.</li> </ul>	<p>16. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Maximale Flächenproduktivität zugrunde zu legen</p> <p>17. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Vorhabenumsatz – Allgemeine Erläuterung</p> <p>18. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Vorhabenumsatz – Herleitung der Marktanteile erschwert nachprüfbar</p>	<p>Die vorstehenden Ausführungen werden zur redaktionellen Klarstellung im Verträglichkeitsgutachten ergänzt – soweit erforderlich.</p> <p>16. Wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit dem Verträglichkeitsgutachten wird bereits ein realitätsnaher Worst-case zugrunde gelegt. Ein solcher sollte die konkreten Gegebenheiten im Untersuchungsraum zugrunde legen und auf dieser Grundlage die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nehmen [BVerwG Urteil vom 27.03.2013 - 4 CN 7.11]. Das mehrfache Abstellen auf theoretische Worst-Case-Annahmen auf mehreren Ebenen, wie vom Stellungnahmegeber angeregt, würde dagegen zu einer Potenzierung des Worst-case und somit zu einem unrealistischen Prognoseszenario führen. Hiervon wird im Verträglichkeitsgutachten daher Abstand genommen.</p> <p>17. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>18. Wird nicht gefolgt, redaktionelle Klarstellung im Verträglichkeitsgutachten</p> <p>Die mit dem Verträglichkeitsgutachten angenommenen Marktanteile werden für den entsprechenden Bezugsraum (im konkreten Fall das begründet abgegrenzte Einzugsgebiet des Vorhabens) auf der Basis empirischer Untersuchungen und unter besonderer Berücksichtigung der tatsächlichen (v.a. wettbewerblichen) Gegebenheiten vor Ort hergeleitet. Nach erneuter Prüfung des Verträglichkeitsgutachtens sind die zugrunde liegenden Annahmen plausibel und entsprechen dem geforderten realitätsnahen „Worst-Case-Ansatz“.</p> <p>Einen aus gutachterlicher Sicht wichtigen Parameter bei der Ermittlung/der Prognose des Marktanteils eines Vorhabens stellt die Umsatzverteilung im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland dar. Auf dem Statistikportal „statista“ lassen sich für die Jahre 2003 bis 2021 Daten abrufen, die von den renommierten Marktforschungsinstituten GfK und IRI erhoben wurden und zeigen, zu welchen Anteilen sich der Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland auf die unterschiedlichen, strukturprägenden Betriebsformen (Discounter, Vollsortimenter, SB-Warenhäuser, Drogeriemärkte) verteilt. Die Umsatzanteile</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			<p>dieser strukturprägenden Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel lassen sich u.a. für das Jahr 2021 auch dem HAHN Retail Real Estate Report 2022/2023 entnehmen, wobei die von den beiden Datenquellen ausgewiesenen Werte nicht gravierend voneinander abweichen. Auf der Basis dieser empirisch gesicherten Daten kann sich gutachterlich an die von einem Einzelhandelsvorhaben erreichbaren Marktanteile im jeweiligen Bezugsraum angenähert werden.</p> <p>Dabei ist jedoch zu beachten, dass im Rahmen dieser empirischen Untersuchungen spezialisierte Anbieter (wie z.B. Getränkemärkte, Biosupermärkte, Bäcker etc.) ausgeblendet wurden. Da auch diese Anbieter (wenn auch überschaubare) Teile der Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs binden, fallen die Marktanteile der strukturprägenden Betriebsformen am Gesamtumsatz im deutschen Lebensmitteleinzelhandel faktisch also etwas geringer aus.</p> <p>Für die konkrete Fallgestaltung ist festzuhalten, dass im Rahmen der Vorhabenprognose davon auszugehen ist, dass der geplante Markt einen Marktanteil im periodischen Bedarf innerhalb seines Einzugsgebiets von etwa 25 % erreichen kann und somit ein erhebliches versorgungsstrukturelles Gewicht erlangen wird. In der Kernstadt von Treuenbrietzen (also im Kerneinzugsgebiet des Vorhabens) wurde angesichts der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort sogar ein Marktanteil von rd. 33% (Fortschreibung 2023: 34%) angesetzt. Dieser entspricht in etwa jenem Anteil am von den strukturprägenden Betriebsformen generierten Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland, der nach Zahlen der Marktforschungsinstitute GfK und IRI im Jahr 2021 von Lebensmittelvollsortimentern generiert werden konnte. Für die Annahme, dass ein noch höherer Marktanteil im Kerneinzugsgebiet des Vorhabens bzw. im gesamten Einzugsgebiet des Vorhabens nicht realistisch erscheint, sprechen die folgenden Gründe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemäß den oben genannten Datenquellen entfallen mehr als 40 % des von den strukturprägenden Betriebsformen generierten Umsatzes im deutschen Lebensmitteleinzelhandel auf Lebensmitteldiscounter. Das Discountsegment wird in Treuenbrietzen derzeit von drei Anbietern (2 x Netto Marken-Discount und Penny) repräsentiert und ist somit gut abgedeckt. Die unterdurchschnittlichen Kaufkraftverhältnisse deuten zudem darauf hin, dass die Verbraucher aus Treuenbrietzen (bzw. dem Einzugsgebiet des Vorhabens) tendenziell verstärkt auf preisorientierte Angebotsformate zurückgreifen. Ein wesentlicher Teil des Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet (etwa die Hälfte) wird also (auch weiterhin) von discounterorientierten Anbietern gebunden werden können.</li> </ul> <p>Während die Discountformate im Laufe der Corona-Pandemie (und damit auch im Jahr 2021) aufgrund des veränderten Einkaufsverhaltens der Verbraucher Marktanteile an die Super-/Verbrauchermärkte abgeben</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			<p>mussten, haben die jüngsten wirtschaftlichen Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Ukraine-Konflikt eine stärkere Orientierung der Verbraucher auf discountorientierte Formate herbeigeführt. Um den erheblichen Preisanstieg bei Lebensmitteln ein Stück weit kompensieren zu können, weichen viele Verbraucher derzeit verstärkt auf preisgünstigere Produkte aus und kaufen daher verstärkt bei Lebensmitteldiscountern ein. Im Umkehrschluss werden teurere Marken- und Bioartikel sowie frische Waren weniger stark nachgefragt, was v.a. die Lebensmittelvollsortimenter zu spüren bekommen. Es kommt derzeit insofern zu einer Trendumkehr, die zumindest in der nahen Zukunft in einen rückläufigen Marktanteil der Vollsortimenter und einen Anstieg des Marktanteils der discountorientierten Formate münden dürfte.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Größere Anteile am Gesamtumsatz im Lebensmitteleinzelhandel entfallen zudem auf SB-Warenhäuser sowie Drogeriefachmärkte (insgesamt um die 20 %). Beide Betriebsformen sind innerhalb des Einzugsgebiets zwar nicht ansässig, befinden sich allerdings an verkehrlich gut zu erreichenden und (u.a. aufgrund erheblicher Agglomerationseffekte) sogkräftigen Standorten außerhalb des Einzugsgebiets. Anzuführen sind hierbei das erst kürzlich neu aufgestellte Marktkauf-SB-Warenhaus in Luckenwalde (am Marktkauf-Standort befindet sich u.a. einer der nächstgelegenen Bau- und Gartensmärkte und zudem das nächstgelegene größere Möbelhaus) sowie die Drogeriefachmärkte in Beelitz und Jüterbog. Es werden auch künftig Teile der im Einzugsgebiet vorhandenen Nachfrage an diese Betriebsformen außerhalb des Einzugsgebiets abfließen.</li> <li>▪ Von nach der Vorhabenrealisierung weiterhin bestehenden Nachfrageabflüssen ist auch deshalb auszugehen, weil der in rd. 10 Fahrminuten zu erreichende Kaufland-Verbrauchermarkt in Linthe für die Treuenbrietzen Bevölkerung v.a. hinsichtlich des großvolumigen und zugleich preisgünstigen Versorgungseinkaufs auch künftig, wenn auch in geringerem Maße als aktuell, eine relevante Einkaufsalternative darstellen wird. Bei dem Kaufland-Markt handelt es sich um einen „eingefahrenen“ Versorgungsstandort, der sich als eine Art „Großflächen-Discounter“ präsentiert, damit sowohl preisorientiert agiert als auch eine breite Angebotspalette (Kaufland-Märkte bieten durchschnittlich 30.000 Artikel an) offeriert und sich betrieblich-konzeptionell von einem „klassischen“ Vollsortimenter, wie der geplante Edeka-Verbrauchermarkt einen solchen darstellen wird, unterscheidet. Insofern werden die Verbraucher aus dem Vorhabeneinzugsgebiet den Kaufland-Markt in Linthe auch künftig noch regelmäßig oder zumindest gelegentlich aufsuchen. Das im Einzugsgebiet vorhandene nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial wird somit auch künftig nicht in vollem Umfang von den Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Einzugsgebiets gebunden werden können.</li> </ul>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>▪ Für den Verbrauchermarkt Edeka wird in der Planung eine Flächenproduktivität von rund 3.600 Euro pro m2 Verkaufsfläche veranschlagt. Diese liegt rund 20 Prozentpunkte unter dem in der Fachliteratur ausgewiesenen Durchschnittswert der Fa. Edeka, welcher 2020 – zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Verträglichkeitsanalyse von DLP – bei rund 4.500 Euro pro m2 Verkaufsfläche lag. Eine Auseinandersetzung mit der betriebstypischen Raumleistung der Fa. Edeka findet bei DLP 2020 nicht statt. DLP 2020 weist lediglich in einer Fußnote auf die niedrigere Flächenproduktivität des Vorhabens im Vergleich zum Angebotsbestand hin und begründet dies mit den diversen Lebensmitteldiscountern im Einzugsgebiet, die üblicherweise höhere Flächenproduktivitäten erzielen als Lebensmittelvollsortimenter. Das ist soweit nachvollziehbar.</p> <p>Als weiterer Aspekt, der sich gemäß DLP 2020 mindernd auf die Flächenproduktivität des Vorhabens auswirken soll, wird angeführt, „[...] dass sich die im Untersuchungsraum bestehenden Vollsortimenter zuletzt stark am Markt positioniert haben (EDEKA in Jüterbog) bzw. perspektivisch neu aufstellen werden (Rewe-Planvorhaben in Beelitz) und damit eine starke Sogkraft auf die Verbraucher im Untersuchungsraum ausüben bzw. perspektivisch ausüben werden“ (DLP, Kapitel 6.1, S. 35). Dies erscheint vor dem Hintergrund ökonomischer Interessen der Fa. Edeka unplausibel und die für das Vorhaben in Ansatz gebrachte Flächenproduktivität im Vergleich zu der durchschnittlichen</p>	<p>19. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Vorhabensumsatz - Flächenproduktivität höher anzusetzen</p>	<p>▪ Diesbezüglich ist ergänzend auch auf den deutlich negativen Pendlersaldo der Stadt Treuenbrietzen (- 703 Personen im Jahr 2022) zu verweisen. Vor dem Hintergrund häufiger Kopplungsbeziehungen zwischen Arbeits- und Versorgungsweg – insbesondere im Segment des periodischen bzw. kurzfristigen Bedarfs – werden Nachfrageabflüsse hierdurch begünstigt.</p> <p>▪ Des Weiteren kann ein (wenn auch überschaubarer) Teil des örtlichen Nachfragepotenzials im periodischen Bedarf auch von Spezialanbietern nahversorgungsrelevanter Sortimente gebunden werden. Hierzu zählen u.a. Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Fleischer) sowie Getränkemärkte und Tankstellenshops. Derartige Anbieter (z.B. Getränke Hoffmann, Backshops/Fleischereien im Ortskern) sind in Treuenbrietzen allesamt vorhanden und wurden in die Verträglichkeitsuntersuchung einbezogen, was gängige Praxis ist.</p> <p>Im Ergebnis kann – anders als vom Stellungnahmegeber angenommen – nicht davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben innerhalb seines Einzugsgebietes einen noch höheren Marktanteil wird erreichen können. Die Marktanteilsprognose bildet daher einen realitätsnahen Worst-Case ab.</p> <p>Die vorstehenden Ausführungen werden im Verträglichkeitsgutachten redaktionell ergänzt, soweit nicht bereits erfolgt.</p> <p>19. Wird teilweise gefolgt; redaktionelle Klarstellung im Verträglichkeitsgutachten</p> <p>Mit dem Verträglichkeitsgutachten wird eine Marktanteilsprognose zugrunde gelegt, die einen realitätsnahen Worst-Case abbildet (siehe vorstehender Punkt 18). Folglich entspricht auch die für das Planvorhaben angesetzte bzw. aus der Marktanteilsprognose abgeleitete Flächenproduktivität dem realitätsnahen Worst-Case-Ansatz.</p> <p>Mit Blick auf die durchschnittliche Flächenproduktivität der Firma Edeka ist Folgendes festzuhalten:</p> <p>▪ Hinsichtlich der Prognose der Flächenproduktivität war zunächst das örtliche Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. Treuenbrietzen verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 91,2 (vgl. MB Research 2022), die sich damit etwa 10% unterhalb des Bundesschnitts bewegt. Dies wirkt sich grundsätzlich dämpfend auf die erzielbaren Einzelhandelsumsätze aus. Die von der Fachliteratur angeführte durchschnittliche Flächenproduktivität der Firma Edeka bezieht sich auf das gesamte Bundesgebiet, sodass in deren Berechnung auch die überdurchschnittlich hohen Flächenleistungen der Märkte in den besonders kaufkraftstarken Bundesländern wie Bayern und Baden-Württemberg sowie in den Großstädten einfließen.</p>



# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Flächenproduktivität der Fa. Edeka insgesamt zu niedrig. Eine ausreichende Begründung liefert DLP 2020 nicht.</p> <p>Die angesetzte Flächenproduktivität entspricht folglich nicht dem rechtlich geforderten, realitätsnahen Worst-Case-Ansatz.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Dimensionierung des Vorhabens (2.100 m2) im Zusammenspiel mit der verkehrsgünstigen Lage an der Bundesstraße 2 und einer großzügigen Stellplatzanlage (gemäß DLP 2020 sind 140 Parkplätze geplant) sowie der Fakt, dass es sich um den einzigen Lebensmittelvollsortimenter im Treuenbrietzen Stadtgebiet handeln wird, tragen dazu bei, dass sich der Standort zu einer hoch frequentierten, auf Pkw-Kunden ausgerichtete Einzelhandelslage entwickeln wird. Auch unter Berücksichtigung einer unter dem Bundesdurchschnitt liegenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft dürfte die Flächenproduktivität des geplanten Edeka-Marktes in Treuenbrietzen in etwa im Bundesdurchschnitt der Fa. Edeka liegen.</li> </ul> <p>In Anbetracht des Durchschnittswertes würde sich ein höherer umverteilungsrelevanter Umsatz ergeben, was nicht zuletzt zu höheren Umverteilungsquoten führen würde.</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Bezüglich der durchschnittlichen Flächenleistung der Fa. Edeka ist weiterhin anzumerken, dass der von der Fachliteratur (v.a. 17. Retail Real Estate Report von der Hahn-Gruppe) für das Jahr 2021 angeführte Wert (5.130 €/qm VK) durch die Einflüsse bzw. Folgeeffekte der Corona-Pandemie erheblich verzerrt ist. Infolge umfangreicher Schließungen von Gastronomiebetrieben, Kantinen und Mensen („Lockdowns“ im Frühjahr 2020 sowie Winter 2020/21) stellte der klassische Lebensmitteleinzelhandel über einen längeren Zeitraum zwangsläufig die einzige verlässliche Bezugsquelle für Lebensmittel dar. Es kam somit zu einer (temporären) Verlagerung von Gastronomieumsätzen in den Lebensmitteleinzelhandel.</li> </ul> <p>Da zudem viele kostenintensive Freizeitaktivitäten wie z.B. Reisen, Freizeitparkbesuche usw. coronabedingt nicht ausgeübt werden konnten, hatten viele Haushalte schlagartig mehr ungebundenes Kapital zur Verfügung. Hierdurch verstärkte sich (zumindest vorübergehend) auch der Trend hin zu einer stärkeren Bereitschaft der Verbraucher mehr Geld für Lebensmittel auszugeben. Damit einhergehend konnten die großen Lebensmittelhandelsketten hohe Umsatzzuwächse verzeichnen, weshalb der Lebensmitteleinzelhandel als ein „Gewinner“ der Corona-Pandemie bezeichnet werden kann. Aufgrund ihres breiten und tiefen Sortiments und ihres umfangreichen Frischeangebots konnten die Super-/Verbrauchermärkte (wie z.B. Edeka und Rewe) von dem veränderten Einkaufsverhalten während der Pandemie (Einkäufe wurden seltener und verstärkt an nur einem Ort („One-Stop-Shopping“) getätigt, fielen dafür aber großvolumiger aus) besonders profitieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wenngleich die Flächenproduktivitäten der Lebensmittelmärkte in Deutschland aufgrund der wirtschaftlichen Folgen des anhaltenden Ukraine-Konflikts (v.a. steigende Lebensmittelpreise) insgesamt auf Corona-Niveau verblieben sein dürften, gilt auch dies nicht für alle Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels gleichermaßen. So lässt sich derzeit eine stärkere Orientierung der Verbraucher auf Discountformate beobachten, während der Kundenzulauf der Lebensmittel-Vollsortimenter etwas abebbt. Diese Verlagerung von Konsumausgaben zwischen den Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels führt im Übrigen auch der HAHN Retail Real Estate Report 2022/2023 auf der Seite 30 an.</li> <li>Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich die für das Planvorhaben in Treuenbrietzen geplante Verkaufsfläche von etwa 2.100 qm sehr deutlich über der durchschnittlichen Verkaufsflächengröße der insgesamt 120 Edeka-Märkte im Land Brandenburg bewegen wird. Den Berechnungen des Gutachters auf der Grundlage vorliegender Daten des Marktforschungsinstituts Nielsen – Trade Dimensions zufolge lag diese im Juni 2022 bei rd. 1.300 qm Verkaufsfläche. Dieser Wert deckt sich mit der Verkaufsflächen-größe einer durchschnittlichen Edeka-Filiale bezogen auf das gesamte</li> </ul>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			<p>Bundesgebiet, welche der HAHN Retail Real Estate Report 2022/23 auf rd. 1.290 qm beziffert.</p> <p>Da eine größere Gesamtfläche auch dazu dient, den gestiegenen Anforderungen der Kunden Rechnung zu tragen und die internen Betriebsabläufe zu optimieren, wirken sich größere zur Verfügung stehende Verkaufsflächen i.d.R. sowohl auf die Regalanordnung im Verkaufsraum (verbesserte Übersichtlichkeit und Warenpräsentation) als auch auf die Gangbreite (Generationenfreundlichkeit, Erhöhung der Regaltiefen) aus. Bei größeren Formaten fällt der Anteil der umsatzneutralen Verkehrsflächen (Gänge) an der Gesamtverkaufsfläche daher größer aus als bei kleineren Märkten. Der Umsatz eines Lebensmittelmarkts steigt i.d.R. also nicht proportional zu seiner Verkaufsfläche an, weshalb auf größeren Verkaufsflächen regelmäßig geringere Flächenleistungen erzielt werden. Dies lässt den Schluss zu, dass die Flächenleistung des in Treuenbrietzen geplanten Markt unterdurchschnittlich ausfallen wird.</p> <p>▪ Bei dem geplanten Markt wird es sich um den einzigen Vollsortimenter im Stadtgebiet von Treuenbrietzen handeln. Da sich im Umland jedoch zahlreiche weitere Vollsortimenter (z.B. Edeka-Markt in Jüterbog, neuer Rewe-Markt in Beelitz) befinden, die eine intensive Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum induzieren und die räumliche Ausstrahlungskraft des geplanten Marktes in Treuenbrietzen wesentlich begrenzen, wird das Einzugsgebiet des Planvorhabens nur geringfügig über das Stadtgebiet von Treuenbrietzen hinausgehen. Gutachterlich wird deshalb davon ausgegangen, dass der geplante Markt ein Einzugsgebiet mit einem Kundenpotenzial von lediglich etwa 8.700 Personen (Fortschreibung 2023: 8.900) ansprechen kann.</p> <p>Da moderne Verbrauchermärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2.000 qm üblicherweise Einzugsgebiete mit 10.000 bis 15.000 Einwohnern ansprechen, wird der geplante Markt also in einen Marktraum mit begrenztem Nachfragepotenzial eintreten. Dies deutet daraufhin, dass der Betreiber für seinen Markt in Treuenbrietzen keine besonders große Umsatzerwartung haben wird. Vielmehr dient das Vorhaben dazu, das eigene Filialnetz weiter zu verdichten bzw. eine Lücke im bestehenden Filialnetz zu schließen (Ausdifferenzierung der Marktaufteilung). Da der geplante Markt den einzigen Lebensmittelvollsortimenter im Treuenbrietzener Stadtgebiet darstellen wird, lässt daher nicht zwangsläufig auf eine besonders hohe Flächenproduktivität schließen, da der lokale Absatzmarkt ohnehin nicht groß genug ausfällt um mehreren modernen Vollversorgern eine ökonomische Tragfähigkeit zu sichern.</p> <p>Der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens wird sich bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 3.600 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt rd. 7,5 Mio. € belaufen. Damit wird sich der für den geplanten</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			<p>Edeka-Markt gutachterlich prognostizierte Umsatz trotz der geschilderten Restriktionen (v.a. begrenzter Marktraum) deutlich oberhalb des durchschnittlichen Filialumsatzes der Firma Edeka, welcher sich aus den im HAHN Retail Real Estate Report 2022/23 veröffentlichten Daten errechnen lässt und bei rd. 6,6 Mio. € liegt, bewegen. Dabei sei nochmals darauf verwiesen, dass der Umsatz eines Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst, sondern eine größere Verkaufsfläche insbesondere auch dazu dient, die umsatzneutralen Verkehrsflächen auszudehnen (Stichwort: Kundenkomfort) und eine möglichst ansprechende Inszenierung der angebotenen Waren, die von den Kunden gerade bei Vollsortimentern erwartet wird, zu gewährleisten.</p> <p>Im Ergebnis legt das Verträglichkeitsgutachten auch bezogen auf die Flächenproduktivität einen plausiblen und realitätsnahen Worst-Case zugrunde.</p> <p>Mit der Fortschreibung des Verträglichkeitsgutachtens wurde dennoch eine höhere durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.200 € je qm Verkaufsfläche und ein daraus resultierender Umsatz von insgesamt rd. 8,9 Mio. € zugrunde gelegt, der damit nochmals deutlich oberhalb des durchschnittlichen Umsatzes von rd. 6,6 Mio. € liegt.</p> <p>Die Flächenproduktivität des Vorhabens war nach oben zu korrigieren, weil sich die Konsumausgaben für Lebensmittel in den vergangenen Jahren signifikant erhöht haben.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Während der Pro-Kopf-Ausgabesatz für Nahrungs- und Genussmittel im Jahr 2020 (Erarbeitungsjahr des Verträglichkeitsgutachtens) gemäß MB-Research noch bei rd. 2.920 € (bzw. rd. 3.350 € im periodischen Bedarf) lag, waren es im Jahr 2023 bereits rd. 3.250 € (bzw. rd. 3.780 € im periodischen Bedarf). Damit korrelierend ist zugleich auch das Nachfragepotenzial für Güter des täglichen Bedarfs nicht unerheblich angestiegen. Dieser Anstieg der Konsumausgaben lässt sich u.a. auf ein stetig steigendes Gesundheits- und Umweltbewusstsein seitens der Verbraucher zurückführen, was sich in der jüngeren Vergangenheit u.a. durch einen enormen Anstieg des Umsatzes mit Bio-Lebensmitteln geäußert hat (während im Jahr 2014 noch rd. 8,7 Mio. € Umsatz durch den Verkauf von Bio-Lebensmitteln erwirtschaftet werden konnten, waren es im Jahr 2020 bereits rd. 15 Mio. €). Da bio-zertifizierte Produkte in aller Regel (z.T. deutlich) teurer sind als vergleichbare konventionelle Produkte, müssen die Verbraucher für einen umweltbewussten Lebensstil mehr Geld aufwenden, womit die haushaltsbezogenen Ausgaben für Lebensmittel und Drogeriewaren angestiegen sind.</li> <li>▪ Der Zuwachs der Pro-Kopf-Ausgaben wurde zuletzt aber nicht nur von veränderten Konsummustern befördert, sondern war auch in bedeutendem Maße inflationsgetrieben. In Anbetracht der jüngsten Preissteigerungen im</li> </ul>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>2.2 Abgrenzung des Einzugsgebietes / Untersuchungsraums und Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens</p> <p>Abgrenzung des Einzugsgebietes / Untersuchungsraums</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Vorhabenstandortes. Im Sinne einer realitätsnahen Worst-Case-Betrachtung gilt es, eine unter Berücksichtigung von Erreichbarkeitsaspekten und gegebenenfalls Konkurrenzstandorten plausibel begründete, nicht zu weitläufige Abgrenzung des Untersuchungsraumes verbunden mit der Annahme einer angemessen hohen Umsatzumverteilung in diesem Untersuchungsraum herzuleiten.</li> <li>Die von DLP vorgenommene Abgrenzung des Einzugsgebietes basiert auf einer Analyse der Wettbewerbssituation in der Region (DLP 2020, S. 14ff). Entsprechend der in dieser Analyse gewonnenen Erkenntnisse nimmt DLP zudem eine interne Zonierung in Nahbereich (Zone 1) und weiteres Einzugsgebiet (Zone 2) vor. Demnach umfasst die Zone 1 den Kernsiedlungsbereich Treuenbrietzens</li> </ul>	<p>20. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Einzugsgebiet - Allgemeine Erläuterung</p> <p>21. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Einzugsgebiet - Herleitung plausibel</p>	<p>Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich (zwischen Dezember 2021 und Dezember 2022 sind die Lebensmittelpreise um ca. 20,7 % angestiegen) und weil die Einsparpotenziale für die Verbraucher bei Gütern des periodischen Bedarfs stark begrenzt sind und viele Haushalte mittlerweile entsprechend deutlich mehr Geld für Waren des täglichen Bedarfs ausgeben müssen, muss davon ausgegangen werden, dass sich die Flächenleistungen im deutschen Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel zuletzt deutlich erhöht haben.</p> <p>Vor diesem Hintergrund kann (bzw. muss) für die Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente in Treuenbrietzen davon ausgegangen werden, dass sie in den vergangenen Jahren bzw. zwischen 2020 und 2023 Umsatzzuwächse verzeichnen konnten. Dies spiegelt sich im Gutachten bzw. in dessen Fortschreibung insofern wieder, als dass der Brutto-Umsatz des Bestandseinzelhandels (im Vergleich zum Gutachtenstand 2020) angehoben wurde. Zudem wurde diesem Umstand auch im Rahmen der Vorhabenprognose Rechnung getragen und für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter entsprechend eine höhere erwartbare Flächenleistung angesetzt.</p> <p>Im Ergebnis fällt der Vorhabenumsatz zwar höher aus, dieser trifft jedoch auf eine höhere Umsatzbasis der Bestandsbetriebe, mit der Folge, dass sich die Umsatzumverteilungsquoten nicht wesentlich erhöhen. So ist für das Planvorhaben weiterhin eine städtebauliche Verträglichkeit zu attestieren.</p> <p>Die vorstehenden Ausführungen werden im Verträglichkeitsgutachten redaktionell ergänzt, soweit nicht bereits erfolgt.</p> <p>20. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>21. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>und die Zone 2 die weiteren Ortsteile von Treuenbrietzen sowie die nordwestliche Gemeinde Mühlenfließ und den im Norden angrenzenden Beelitzer Ortsteil Buchholz. Die Herleitung des Einzugsgebietes wird grundsätzlich plausibel dargestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Untersuchungsraum wird von DLP im weiteren Verlauf der Untersuchung größer gefasst als das Einzugsgebiet (DLP 202, Kapitel 5, S. 21ff.). Dabei beinhaltet er ausgewählte Angebotsstrukturen in den Kommunen Jüterbog, Luckenwalde, Beelitz und Linthe. Eine ausreichende Begründung für diese Abgrenzung liefert DLP nicht.</li> <li>In Folge der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise möglichst in der Nähe des Wohnortes getätigt. Insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel besteht aufgrund der Regelmäßigkeit der Versorgungseinkäufe und des üblicherweise dichten Angebotsnetzes eine hohe Distanzempfindlichkeit bei dem räumlichen Einkaufsverhalten der Kunden.</li> <li>Vor diesem Hintergrund ist nicht nachvollziehbar, warum der Untersuchungsraum Jüterbog und Luckenwalde umfasst. Die relevanten Wettbewerber in den beiden Städten liegen mind. 20 Pkw-Minuten-Fahrzeit von dem Vorhabenstandort entfernt.</li> </ul> <p>Unter dem Aspekt der Raum-Zeit-Distanz hätten dann eher die Stadt Niemegk und die Gemeinde Niedergörsdorf berücksichtigt werden müssen. Die Stadt Niemegk, unmittelbar westlich an Treuenbrietzen angrenzend und durch die B 102 verkehrlich gut angebunden, weist relevante Angebotsstrukturen in einer Entfernung von ca. 15 Pkw-Minuten-Fahrzeit auf. Auch der einzige strukturprägende Lebensmittelanbieter der Gemeinde Niedergörsdorf, unmittelbar südlich an Treuenbrietzen angrenzend und auch durch die B 102 verkehrlich gut angebunden, ist in max. 15 Pkw-Minuten-Fahrzeit erreichbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Insgesamt ist der Untersuchungsraum insbesondere durch die Hinzunahme starker Angebotsstandorte u. a. in Jüterbog und Luckenwalde zu groß gefasst. Der auch für diesen Aspekt einzuhaltende „realitätsnahe Worst-Case-Ansatz“ wird nicht eingehalten (Stichwort: Atomisierung der Auswirkungen).</li> </ul>	<p>22. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Untersuchungsraum – Enger zu fassen</p>	<p>22. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung im Verträglichkeitsgutachten.</p> <p>Der Untersuchungsraum des Verträglichkeitsgutachtens ist, anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, größer zu fassen als das abgegrenzte Einzugsgebiet. Eine über das Einzugsgebiet hinausgehende Ausdehnung des Untersuchungsraums ist geboten, um auch die Umsatzrückgänge an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets ermitteln und bewerten zu können und die Vollständigkeit des Verträglichkeitsgutachtens zu gewährleisten.</p> <p>Dies liegt darin begründet, dass aufgrund der bestehenden Angebotslücke im Vollsortiment bzw. dem daraus resultierenden qualitativen Versorgungsdefizit in der Nahversorgungsstruktur der Stadt Treuenbrietzen von erheblichen Kaufkraftabflüssen an jene Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets ausgegangen werden muss, die ein Angebot offerieren, welches in dieser Form in Treuenbrietzen nicht vorhanden ist (Lebensmittelvollsortiment). Da mit der Vorhabenrealisierung genau ein solches Angebot in Treuenbrietzen geschaffen wird und damit die bestehende Angebotslücke geschlossen werden kann, wird diese dazu führen, dass sich die beschriebenen Nachfrageabflüsse signifikant reduzieren werden. Entsprechend wird das Vorhaben zu Umsatzrückgängen an Einzelhandelsstandorten führen, die derzeit in verstärktem Maße von den Nachfragezuflüssen aus Treuenbrietzen bzw. dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren können.</p> <p>Die versorgungsstrukturellen Aspekte und die daraus abgeleitete Ausprägung der Verbraucherströme im Raum, die eine über das Einzugsgebiet hinausreichende Ausdehnung des Untersuchungsraums begründen, wurden im Rahmen von Kapitel 5.1. umfassend beschrieben. In Anlehnung daran, wird im Rahmen von Kapitel 5.2 sachlogisch festgehalten, dass es derzeit v.a. Vollsortimenter sind, die von Nachfragezuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren können. Derartige und überwiegend sehr leistungsfähig aufgestellte Anbieter befinden sich in den umliegenden Städten und Gemeinden Linthe, Beelitz, Jüterbog und Luckenwalde.</p> <p>Es ist richtig, dass die Verbraucher beim Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs aufgrund der erhöhten Bedarfshäufigkeit stärker zeit- und distanzsensibel reagieren als beim Einkauf anderer Waren. Diese Distanzempfindlichkeit ist v.a. dann stark ausgeprägt, wenn ein dichtes Angebotsnetz vor Ort etabliert ist, wie dies v.a. in stärker städtisch geprägten Räumen regelmäßig der Fall ist. Für Treuenbrietzen lässt sich dieses allerdings nicht konstatieren, denn die</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			<p>örtlichen Verbraucher können nicht auf ein vollständiges Grundversorgungsangebot im Stadtgebiet zurückgreifen. Es wird derzeit lediglich das Discountsegment abgedeckt.</p> <p>Da sich die Konsumenten hinsichtlich der Deckung ihres täglichen Grundbedarfs im Allgemeinen jedoch durch unterschiedliche Nachfragemuster kennzeichnen lassen, lassen sich Kundengruppen identifizieren, die für ihren Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs hochwertigere Angebotsformate mit breiter Angebotspalette und einem umfangreichen Frischeangebot klar bevorzugen oder regelmäßig auf das Angebot verschiedener Betriebsformen zurückgreifen. Diese Verbrauchergruppe ist, wenn nötig, deshalb auch dazu bereit, erhöhte Zeit- und Wegeaufwände in Kauf zu nehmen, um ein Angebotsformat aufzusuchen, welches den eigenen Bedürfnissen voll entspricht.</p> <p>Im Hinblick auf den großvolumigen Versorgungseinkauf, der i. d. R. wöchentlich bis monatlich stattfindet und zumeist mit dem Auto abtransportiert werden muss, reagieren Verbraucher generell weniger distanzsensibel (als z.B. bei Ergänzungskäufen) und greifen verstärkt auf Formate zurück, die mit einem breit gefächerten Angebot aufwarten können und somit den Einkauf aller benötigten/gewünschten Bedarfsgüter „in einem Rutsch“ ermöglichen. Ein solches Format kann in Treuenbrietzen derzeit nicht vorgefunden werden. Als Anbieter mit dem umfangreichsten Warensortiment und einer besonders hohen Service- und Frishekompetenz (durch eine solche lässt sich der Kaufland-Markt in Linthe derzeit nur begrenzt kennzeichnen) lassen sich im Umfeld von Treuenbrietzen der im Jahr 2020 neu eröffnete Edeka-Markt in Jüterbog, der auf rd. 2.500 qm Verkaufsfläche mehr als 28.000 Artikel dauerhaft anbietet, sowie das erst im vergangenen Jahr umfangreich modernisierte Marktkauf SB-Warenhaus in Luckenwalde, dessen Warensortiment rd. 55.000 Artikel umfasst und auf einer entsprechend großzügigen Verkaufsfläche von rd. 5.500 qm Verkaufsfläche präsentiert wird, benennen.</p> <p>Während der Edeka-Markt in Jüterbog für die Verbraucher aus Treuenbrietzen in weniger als 20 Fahrminuten erreicht werden kann und somit (gemeinsam mit dem Rewe-Markt in Beelitz) zu den nächstgelegenen „klassischen“ und zeitgemäß aufgestellten Vollsorimentern zählt, ist das Marktkauf SB-Warenhaus zwar etwas weiter von Treuenbrietzen entfernt, entfaltet als Großflächenformat mit einem besonders umfangreichen Warensortiment, das auch in größerem Umfang aperiodische Bedarfsgüter umfasst, und einem vitalen Agglomerationsumfeld (v.a. Baumarkt, Möbelmarkt) aber eine regionale Ausstrahlungskraft. Insofern ist durchaus davon auszugehen, dass die Verbraucher aus Treuenbrietzen bzw. aus dem Einzugsgebiet des Planvorhabens die benannten Versorgungsstandorte in Jüterbog und Luckenwalde derzeit zumindest gelegentlich (oder z.T. sogar regelmäßig) aufsuchen. Diese Standorte, die von</p>



# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			<p>vorhabeninduzierten Umsatzrückgängen entsprechend betroffen sein werden, wurden daher in die Untersuchung einbezogen.</p> <p>Letztlich ist zu berücksichtigen, dass die Verbraucher in eher ländlich geprägten und weniger dicht besiedelten Räumen, wo das Angebotsnetz naturgemäß nicht so engmaschig ausfällt wie in städtischen Räumen, zwangsläufig erhöhte Zeit- und Wegeaufwände in Kauf nehmen müssen, um sich in adäquater Form mit Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen. Die dort lebenden Verbraucher sind entsprechend an einen Einkauf mit dem Pkw und erhöhte Fahrzeiten gewöhnt. Die Distanzempfindlichkeit ist dort entsprechend weniger stark ausgeprägt als in urbanen Räumen mit einer hohen Angebotsdichte und -qualität. Dies verdeutlicht auch noch einmal, dass das Planvorhaben einen wesentlichen Beitrag zur (qualitativen) Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung und der Reduzierung von Zeit- und Wegeaufwänden leisten kann.</p> <p>Die Standorte des Lebensmitteleinzelhandels in der Stadt Niemegk und der Gemeinde Niedergörsdorf sind zwar durchaus schneller zu erreichen als andere in die Untersuchung einbezogene Einkaufsstandorte, jedoch weisen diese beiden Kommunen eben gerade keine Angebotsstrukturen auf, die in Treuenbrietzen nicht vorhanden sind. In Niemegk ist neben zwei Discontnern (Netto und Norma), die sich hinsichtlich ihres Warenangebots nicht von den in Treuenbrietzen verorteten Anbietern abheben können, noch ein kleiner Nahkauf-Supermarkt ansässig. Dessen Verkaufsflächendimensionierung (&lt; 800 qm Verkaufsfläche) lässt die Präsentation eines modernen Vollsortiments allerdings nicht zu, womit sich auch dieser Anbieter hinsichtlich der Sortiments- und Frischekompetenz gegenüber den Lebensmitteldiscontnern in Treuenbrietzen kaum abheben kann. Gleiches gilt auch für den in Niedergörsdorf ansässigen Netto-Discounter.</p> <p>Im Gegensatz zu den in Tabelle 6 des Verträglichkeitsgutachtens aufgelisteten vollsortimentierten Anbietern, die sich gegenüber den Lebensmitteldiscontnern in Treuenbrietzen in mehrfacher Hinsicht (und dabei v.a. im Hinblick auf die Sortiments- und Frischekompetenz) z.T. deutlich abheben können, lassen sich für die Angebotsstandorte in Niemegk und Niedergörsdorf keine gewichtigen Gründe dafür ableiten, dass Verbraucher aus Treuenbrietzen regelmäßig dort einkaufen. Entsprechend wurden diese Standorte auch nicht in die Untersuchung einbezogen.</p> <p>In der Zusammenschau ist nach erneuter Abwägung nicht erkennbar, dass der Untersuchungsraum des Verträglichkeitsgutachtens enger zu fassen ist. Eine „Atomisierung der Auswirkungen“ wird mit den gutachterlichen Annahmen nicht herbeigeführt. Im Gegenteil: Da ausschließlich die Vollsortimenter unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets in die Wirkungsprognose einbezogen</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Umsatzanteile der einzelnen Zonen nimmt DLP zunächst auf Basis eines Marktanteilmodells an, um daraufhin weitere Annahmen zu wesentlichen Veränderungen der Kaufkraftströme im Einzugsgebiet zu treffen, die sich wiederum auf die Umsatzanteile auswirken (DLP 2020, S. 34f).</li> <li>Der Gutachter geht davon aus, dass 90% des prognostizierten Vorhabenumsatzes im Einzugsgebiet generiert werden und 10% als Streuumsatz (DLP 2020, 34f.). Insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel besteht aufgrund der Regelmäßigkeit der Versorgungseinkäufe und des üblicherweise dichten Angebotsnetzes eine hohe Distanzempfindlichkeit beim räumlichen Einkaufsverhalten der Kunden. Der Anteil des Streuumsatzes ist deshalb mit 10% zu hoch angesetzt und entspricht nicht der realitätsnahen Betrachtung des Worst-Case-Ansatzes.</li> </ul>	<p>23. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Umsatzanteile - Allgemeine Erläuterung</p> <p>24. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Streuumsatz des Planvorhabens ist niedriger anzusetzen</p>	<p>wurden, kommt es zu keiner Nivellierung der Auswirkungen durch einen nicht begründbaren Einbezug von Lebensmitteldiscountern, die für die Verbraucher aus Treuenbrietzen als Einkaufsalternativen derzeit kaum relevant sein dürften (wie es vom Stellungnahmegeber angeregt wird). Im Ergebnis wird mit dem Verträglichkeitsgutachten ein realitätsnaher Worst-Case zugrunde gelegt.</p> <p>Die vorstehenden Ausführungen werden im Verträglichkeitsgutachten redaktionell ergänzt, soweit nicht bereits erfolgt.</p> <p>23. Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>24. Wird nicht gefolgt.</p> <p>Der mit dem Verträglichkeitsgutachten angesetzte Streuumsatzanteil in Höhe von 10% stellt keine für einen unmittelbar an einer regional bedeutsamen Bundesstraße gelegenen Lebensmittelvollsortimenter unübliche gutachterliche Annahme dar.</p> <p>Die vom Stellungnahmegeber angenommene Überhöhung des Streuumsatzanteils läge dann vor, wenn eine besonders weiträumige Abgrenzung des Einzugsgebiets vorgenommen worden wäre. Dies ist allerdings nicht der Fall. Das abgegrenzte Einzugsgebiet geht nur geringfügig über das Stadtgebiet von Treuenbrietzen hinaus und umfasst ein Kundenpotenzial von lediglich rd. 8.900 Personen (wie bereits beschrieben sprechen große Verbrauchermärkte eher Einzugsgebiete mit 10.000 bis 15.000 Personen an).</p> <p>Das Streuumsatzpotenzial bezieht sich somit nicht nur auf Berufspendler und Touristen (gebietsfremde Verbraucher), sondern inkludiert auch Personen, die unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets leben und den geplanten Markt sporadisch, aber eben nicht regelmäßig aufsuchen werden. Dies gilt z.B. für die Bevölkerung aus der nicht zum Einzugsgebiet des Vorhabens zählenden Gemeinde Linthe. Diese kann mit dem an der BAB 9 gelegenen Kaufland-Verbrauchermarkt zwar auf einen vollsortimentierten Anbieter im unmittelbaren Nahumfeld zurückgreifen, jedoch ist Kaufland als discountorientierter Vollsortimenter anders positioniert als ein „klassischer“ Vollsortimenter wie das Planvorhaben. Insbesondere hinsichtlich der Warenpräsentation sowie der Service- und Frischekompetenz kann sich das Planvorhaben gegenüber Kaufland abheben, was durch die geplante großzügige Verkaufsflächendimensionierung des geplanten Marktes begünstigt wird. Es ist somit sehr wahrscheinlich, dass</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>▪ DLP berücksichtigt auf Basis der Analyseergebnisse (Zentralität im Einzugsgebiet 0,54) einen Kaufkraftrückgewinn, der sich zusätzlich mindernd auf den umzuverteilenden Umsatz auswirkt (DLP 2020, S. 38f.). Das ist soweit grundsätzlich plausibel.</p> <p>Allerdings setzt DLP als Bezugsraum das komplette Einzugsgebiet an, welches nicht nur die Stadt Treuenbrietzen umfasst, sondern auch die Gemeinde Mühlenfließ und einen Ortsteil von Beelitz. Damit weist DLP der Stadt Treuenbrietzen mehr einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu, als ihr von Seiten der landesplanerisch zugewiesenen Versorgungsfunktion zusteht. Denn als grundfunktionaler Schwerpunkt soll die Stadt Treuenbrietzen insbesondere mit Blick auf die Nahversorgung eine Versorgungsfunktion für ihr eigenes Stadtgebiet übernehmen und nicht darüber hinaus.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist der mit rund 3,8 Mio. Euro angesetzte Kaufkraftrückgewinn, also rund 52% des Vorhabenumsatzes im Einzugsgebiet, deutlich zu hoch angesetzt.</p> <p>Dies entspricht nicht dem rechtlich geforderten realitätsnahen Worst-Case-Ansatz.</p>	<p>25. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Umsatzanteile - Kaufkraftrückgewinn plausibel</p> <p>26. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Umsatzanteile - Kaufkraftrückgewinn zu umfangreich und widerspricht LEP HR</p>	<p>auch Verbraucher aus Linthe gelegentlich beim Planvorhaben in Treuenbrietzen einkaufen werden.</p> <p>Eingeschränkt könnte dies auch auf die Stadt Niemegk zutreffen, wo derzeit kein zeitgemäß aufgestellter Vollsortimenter verortet ist. Der Vorhabenstandort in Treuenbrietzen ist für die Bevölkerung aus Niemegk ähnlich schnell zu erreichen wie die Standorte vergleichbarer Vollsortimenter in Bad Belzig (Edeka-Markt am Busbahnhof, entstehender Rewe-Markt an der Brücker Landstraße).</p> <p>Nach erneuter Prüfung und Abwägung entspricht ein 10%-Streuumsatz dem realistischen Fall, so dass dem Verträglichkeitsgutachten auch ein realitätsnaher Worst-Case-Ansatz vorliegt.</p> <p>25. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>26. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung im Verträglichkeitsgutachten.</p> <p>Die für die Raumordnung fachlich zuständigen Raumordnungsbehörden (Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming) wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplanes ebenfalls beteiligt. Beide Raumordnungsbehörden haben sowohl die mit dem Bebauungsplan dargelegte Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung auf Grundlage der Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens als auch das Verträglichkeitsgutachten selbst (zusammen mit dem Bebauungsplan ausgelegt) geprüft und attestieren dem Planvorhaben eine Vereinbarkeit mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg und des Regionalplanes (siehe Stellungnahmen 1 und 2).</p> <p>Zunächst ist zu unterscheiden zwischen dem raumordnerisch definierten Verflechtungsbereich der Stadt Treuenbrietzen, als ein planerisches und somit theoretisches Instrument, sowie den realen Einkaufsströmen im Untersuchungsraum. Der Stadt/Kernstadt Treuenbrietzen wurde von Seiten der Landes- und Regionalplanung ein grundfunktionaler Versorgungsauftrag zugewiesen, der die Versorgung der Stadt Treuenbrietzen umfasst. In der Realität wird der geplante Markt in einem über Streuumsätze hinausgehenden Maße auch Verbraucher aus den unterversorgten Teilen des Treuenbrietzeners Umlands (v.a. aus der Gemeinde Mühlenfließ) ansprechen können. Dies ist dann raumordnerisch vertretbar, wenn es nicht in einem gravierenden Ausmaß geschieht und mit keiner Beeinträchtigung des zentralörtlichen</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			<p>Versorgungssystems einhergeht. Dass dies nicht der Fall ist, belegt das Verträglichkeitsgutachten in Kapitel 7.2.</p> <p>Die Ermittlung der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität (und der hieraus abgeleitete Kaufkraftrückgewinn) basiert auf einer Analyse der realen Einkaufsströme im Untersuchungsraum und somit auf einem marktanalytischen Ansatz. Der Edeka-Markt wird faktisch einen Teil seines Umsatzes mit Verbrauchern von außerhalb des Stadtgebiets erzielen. Diese kaufen derzeit aber nicht ausschließlich in Treuenbrietzen ein, da hier Angebotslücken bestehen. Stattdessen suchen sie auch vollsortimentierte Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets (z.B. in der Stadt Beelitz oder der Gemeinde Linthe) auf.</p> <p>Der geplante Vollsortimenter in Treuenbrietzen wird für die in den außerhalb des Stadtgebiets von Treuenbrietzen gelegenen Teilen des Einzugsgebiets lebenden Personen perspektivisch aber die nächstgelegene vollsortimentierte Einkaufsalternative darstellen, weshalb mit einer Umorientierung dieser Kunden und einer Rückholung von derzeit aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens abfließender Kaufkraft zu rechnen ist. Dies wirkt sich bezogen auf die Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Einzugsgebiets wirkungsmildernd aus und führt zu Umsatzrückgängen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets. Dies ist im Rahmen einer absatzwirtschaftlichen Wirkungsprognose, in welche die örtlichen Gegebenheiten einfließen und welche auf die realen Einkaufsverflechtungen im Raum abstellen sollte, zu berücksichtigen.</p> <p>Mit dem überarbeiteten Verträglichkeitsgutachten (Juli 2023) wird zusätzlich eine Betrachtung der Einzelhandelszentralität nur bezogen auf das Stadtgebiet von Treuenbrietzen ergänzt. Für die anschließende Vorhaben- und Wirkungsprognose, die sich nicht nur auf das Stadtgebiet von Treuenbrietzen bezieht, ist aber auch weiterhin die für das gesamte Einzugsgebiet ermittelte nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität bzw. der hierüber abgeleitete Kaufkraftrückholeffekt maßgeblich.</p> <p>Die vom Stellungnahmegeber monierte Höhe des Kaufkraftrückgewinns wurde nicht willkürlich festgelegt, sondern lässt sich unmittelbar aus der Analyse der Angebotssituation sowie der Marktanteilsprognose ableiten.</p> <p>Zunächst wurde auf der Grundlage der in Kapitel 5 des Verträglichkeitsgutachtens erfolgten Analyse der Angebotssituation (Betriebstypenverteilung, nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität etc.) für die beiden Einzugsgebietszonen 1 und 2 jeweils eine Kaufkraftbindungsquote abgeschätzt. Während die in der Zone 2 vorhandene Kaufkraft aufgrund des Fehlens eines nahversorgungsrelevanten Angebots vollständig an Versorgungsstandorte</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>2.3 Analyse der angebots- und nachfrageseitigen Kennwerte im Untersuchungsraum</p>		<p>innerhalb der Einzugsgebietszone 1 sowie an außerhalb des Einzugsgebiets gelegene Angebotsstandorte abfließt, muss davon ausgegangen werden, dass die Lebensmitteldiscounter im Treuenbrietzen Stadtgebiet einen erheblichen Teil der in Zone 1 (bzw. auch innerhalb des Einzugsgebiets) vorhandenen Nachfrage binden können.</p> <p>Dabei wurde für die Einzugsgebietszone 1 bzw. die Kernstadt von Treuenbrietzen eine Kaufkraftbindungsquote von etwa 60% angenommen, die sich deutlich oberhalb jenes Anteils am von den strukturprägenden Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels erzielten Gesamtumsatz bewegt, der aktuell von den Lebensmitteldiscountern erwirtschaftet wird (rd. 40% gemäß Marktforschungsinstitute GfK und IRI im Jahr 2021). Hiermit wurde zum einen dem Umstand Rechnung getragen, dass sich die Verbraucher beim Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs durch eine erhöhte Distanzempfindlichkeit kennzeichnen und die in Treuenbrietzen vorhandenen Discounter entsprechend eine erhöhte Marktdurchdringung erreichen können. Zum anderen wurde berücksichtigt, dass die Discountformate von den aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen in Deutschland profitieren können. Zudem entspricht diese Annahme dadurch dem der Untersuchung zugrunde liegenden Worst-Case-Ansatz.</p> <p>Die nicht vom Bestandseinzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets bzw. innerhalb der jeweiligen Einzugsgebietszone gebundene Kaufkraft fließt gegenwärtig in erster Linie den vollsortimentierten Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets zu. Der Anteil, den das Planvorhaben von diesen derzeit abfließenden Nachfragezuflüssen wird zurückholen können, bemisst sich letztendlich an der Höhe des Marktanteils des Vorhabens in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets.</p> <p>In der Zusammenschau all dessen fällt der Kaufkraftrückholeffekt tatsächlich vergleichsweise hoch aus – dies liegt aber in der geringen Kaufkraftbindung innerhalb von Treuenbrietzen begründet. Je geringer die Kaufkraftbindung, desto höher der Kaufkraftrückholeffekt.</p> <p>Nach erneuter Prüfung und Abwägung ist der vorhabeninduzierte Kaufkraftrückgewinn realitätsnah abgeleitet und kein niedriger Kaufkraftrückgewinn anzusetzen. Die Ermittlung der konkreten Höhe des Kaufkraftrückgewinns erfolgte auf der Basis umfassend begründeter Annahmen, die den Worst-Case-Ansatz abbilden.</p> <p>Die vorstehenden Ausführungen werden im Verträglichkeitsgutachten redaktionell ergänzt, soweit nicht bereits erfolgt.</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>▪ Zur Methodik der Angebotsanalyse im Einzugsgebiet gibt DLP an, dass „im November 2020 durch Dr. Lademann &amp; Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestandes im prospektiven Einzugsgebiet“ (DLP 2020, S. 21) stattgefunden habe. Die weiteren Angaben zur Erhebungsmethodik von DLP sind als unzureichend zu bewerten.</p> <p>Des Weiteren fehlt ein Hinweis darauf, ob eine – auch rechtlich notwendige – sortimentsspezifische Erfassung von Randsortimenten stattgefunden hat oder die gesamte Verkaufsfläche (sowie in Folge der Umsatz) der Betriebe ihrem Angebotsschwerpunkt zugerechnet wurde.</p> <p>▪ Die Ergebnisse der Angebotsanalyse (Verkaufsflächen und Umsätze) wurden kartografisch und in tabellarischer Form differenziert nach Zone bzw. Lagen (Ortskern und sonstige Lagen) dargestellt (DLP 2020, S. 21ff.). Dabei wird im Rahmen der Angebotsanalyse nicht erläutert, ob es sich bei den sonstigen Lagen um integrierte und / oder nicht integrierte Lagen handelt. Dies ist jedoch im Hinblick auf die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung der Ergebnisse i. S. v. § 11 (3) BauNVO von Relevanz.</p> <p>▪ Im weiteren Untersuchungsraum hat DLP eine selektive, auf die Lebensmittelvollsortimenter beschränkte Erhebung vorgenommen und dies wie folgt begründet: „Da von den derzeit bestehenden Kaufkraftabflüssen vornehmlich die verkehrlich gut erreichbaren, vollsortimentierten Anbieter profitieren und diese somit auch ganz überwiegend von den vorhabeninduzierten Umsatzrückgängen betroffen sein werden, wurden die Erhebungen an den untersuchten Standortlagen auf diese Anbieter beschränkt“ (DLP 2020, S. 26ff.). Die Analyse nur auf systemgleiche Anbieter abzustellen ist allein vor dem Hintergrund, dass die</p>	<p>27. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Angebotsanalyse - Unzureichende Angaben zur Erhebungsmethodik</p> <p>28. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Angebotsanalyse - Sortimentsspezifische Erfassung von Randsortimenten erforderlich</p> <p>29. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Angebotsanalyse – Differenzierung der sonstigen Lagen erforderlich</p> <p>30. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Angebotsanalyse – LM-Discounter im Umland zu berücksichtigen</p>	<p>27. Wird zur Kenntnis genommen; redaktionelle Klarstellung im Verträglichkeitsgutachten.</p> <p>Mit dem überarbeiteten Verträglichkeitsgutachten (Juli 2023) werden die Angaben zur Erhebungsmethodik zur redaktionellen Klarstellung weiter ausgeführt.</p> <p>28. Wird zur Kenntnis genommen; redaktionelle Klarstellung im Verträglichkeitsgutachten.</p> <p>Mit dem Verträglichkeitsgutachten erfolgte eine Erhebung nach dem Angebotsprinzip. D.h. die erhobenen Verkaufsflächen wurden nicht dem Hauptsortiment zugeschlagen, sondern nach Haupt- und Randsortiment differenziert nach Teilsortimenten aufgenommen. Entsprechend wurde die rechtlich notwendige sortimentsspezifische Erfassung der Verkaufsflächenbestände vorgenommen. Der Verkaufsflächendefinition liegen die rechtlichen Abgrenzungskriterien zugrunde, v.a. das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (4 C 10.04).</p> <p>Die vorstehenden Ausführungen werden im Verträglichkeitsgutachten redaktionell ergänzt, soweit nicht bereits erfolgt.</p> <p>29. Wird gefolgt; Fortschreibung Verträglichkeitsgutachten.</p> <p>Wie vom Stellungnahmegeber angeregt, wird in dem fortgeschriebenen Verträglichkeitsgutachten (Juli 2023) eine noch stärkere räumliche Differenzierung der untersuchten Standortlagen vorgenommen. Die Standortkategorie „Streulage“ wird für die Zone 1 aufgelöst. Es erfolgt stattdessen eine separate Betrachtung der unterschiedlichen Nahversorgungslagen (Nordost, Mitte, Südwest). In diesem Zuge werden Aussagen dazu ergänzt, welcher Stellenwert den einzelnen Lagen innerhalb des Nahversorgungsgefüges der Stadt Treuenbrietzen beizumessen ist. Entsprechend werden die Auswirkungen des Vorhabens in noch stärkerer räumlicher Differenzierung ermittelt und hinsichtlich ihrer städtebaulichen/versorgungsstrukturellen Relevanz bewertet.</p> <p>30. Wird nicht gefolgt.</p> <p>Es ist grundsätzlich korrekt, dass auch discountorientierte Formate ihr Sortiment in den vergangenen Jahren erweitert und damit verbunden auch ihr Marken- und Frischeangebot ein Stück weit ausgedehnt haben. Gleiches gilt allerdings auch für die Super- und Verbrauchermärkte, welche hierauf ebenfalls mit einer weiteren Ausdifferenzierung ihres Sortiments (v.a. in den Bereichen</p>



# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Lebensmitteldiscounter sowohl ihr Marken- als auch ihr Frischeangebot immer weiter ausbauen, weder nachvollziehbar noch sachgerecht. Lebensmitteldiscounter tragen ebenfalls wesentlich zur Grundversorgung bei und können von solch einem Vorhaben betroffen sein. Dabei können sie insbesondere in zentralen Versorgungsbereichen und in städtebaulich integrierten Lagen als Nahversorgungsstandorte wichtige Versorgungsfunktionen einnehmen. Eine sachgerechte Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist aufgrund dieses Vorgehens nicht möglich.</p>		<p>Regionalität, Bio, Fair Trade, vegan) reagiert haben, um sich als hochwertige Vollsortimenter auch weiterhin entscheidend von den Discountformaten abheben zu können. Zudem sind Frischebedientheken, wie sie für zeitgemäß aufgestellte Verbrauchermärkte typisch sind, nur in absoluten Ausnahmefällen Teil des Filialkonzepts eines Discounters. Im Bereich Frische sind die Vollversorger den Discountern somit noch immer deutlich voraus.</p> <p>Es bestehen zwischen Discountformaten und Lebensmittelvollsortimentern zudem nach wie vor erhebliche Differenzen im Hinblick auf die Sortimentsvielfalt. Während das Sortiment eines durchschnittlichen Netto Marken-Discounters nach unternehmenseigenen Angaben etwa 5.000 Artikel umfasst, was eine für einen Discounter bereits beachtliche Artikelanzahl darstellt, und Penny-Märkte im Schnitt etwas mehr als 2.000 Produkte fest im Sortiment haben, umfasst das Sortiment der „klassischen“ Vollsortimenter wie Edeka und Rewe zwischen 12.000 und 25.000 Artikel. Für einen zeitgemäß aufgestellten Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsflächengröße von mehr als 1.500 qm, wie der am Vorhabenstandort geplante Markt, ist dabei eher von einer Artikelanzahl am oberen Ende dieser Spannweite auszugehen. Verglichen mit einem durchschnittlichen Netto Marken-Discounter führt ein großer Vollsortimenter somit etwa fünfmal so viele Artikel dauerhaft in seinem Sortiment und offeriert damit eine deutlich größere Auswahl.</p> <p>Angesichts der betrieblich-konzeptionellen Unterschiede zielen die beiden Betriebsformen im Kern auf unterschiedliche Zielgruppen ab und ergänzen sich durchaus in ihrem Angebot. Dies wird auch dadurch verdeutlicht, dass Vollsortimenter und Discounter regelmäßig im Verbund auftreten, sich gegenseitig nur zum Teil als direkte Wettbewerber sehen und an den entsprechenden Verbundstandorten vielmehr von wechselseitigen Kundenaustauschbeziehungen profitieren („One-Stop-Shopping“).</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist es sachgerecht, die Wirkungsbetrachtungen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets auf solche Anbieter zu beschränken, für die von wesentlichen Angebots- und Zielgruppenüberschneidungen mit dem geplanten Vollsortimentsmarkt auszugehen ist. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil die Treuenbrietzenener Bevölkerung auf ein umfassendes discountorientiertes Angebot vor Ort zurückgreifen kann und sich bezogen auf das Discountsegment nicht die Notwendigkeit ergibt, an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets auszuweichen – vor allem, wenn diese weit vom Wohnort entfernt liegen. Es mag zwar durchaus sein, dass (z.B. besonders markenaffine) Verbraucher aus Treuenbrietzen gelegentlich andere Discountformate (Lidl oder Aldi) an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets aufsuchen, diese Kundenströme würden durch die Vorhabenrealisierung allerdings nicht in wesentlichem Maße beeinflusst werden.</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Verkaufsflächen und Umsätze im Einzugsgebiet und an den übrigen Standorten im Untersuchungsraum werden von DLP nur in kumulierter Form nach periodischem Bedarf und aperiodischem Bedarf ausgewiesen. Auch hier würde eine Differenzierung des periodischen Bedarfs nach den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege zur Transparenz der Ergebnisse beitragen.</li> <li>Die Darstellung der Nachfrageseite für das Einzugsgebiet beruht auf sekundärstatistischen Daten aus dem Jahr 2019, was gängige Praxis ist. Für die</li> </ul>	<p>31. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Angebotsanalyse – Differenzierung des periodischen Bedarfs wünschenswert</p> <p>32. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung:</p>	<p>Für das Discountsegment kommt es derzeit nicht zu signifikanten Nachfrageabflüssen aus dem Stadtgebiet von Treuenbrietzen bzw. dem Einzugsgebiet des Vorhabens, von welchen Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets profitieren würden. Dementsprechend wird das Planvorhaben andererseits auch nicht in signifikantem Maße dazu in der Lage sein, das Discountsegment betreffende Nachfrageabflüsse zurückzugewinnen. Umsatzrückgänge an discountorientierten Angebotsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets und damit verbundene städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen an eben diesen Standortbereichen induziert das Planvorhaben somit nicht bzw. nicht in spürbarem Maße.</p> <p>Würde man, wie vom Stellungnahmegeber angeregt, die nicht spürbar von dem Planvorhaben betroffenen discountorientierten Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets aber dennoch in die Wirkungsprognose einbeziehen, käme es zu einer erheblichen Nivellierung und Verfälschung der Auswirkungen des Planvorhabens, da der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz auf eine deutlich breitere Umsatzplattform treffen würde. Der mit dem Verträglichkeitsgutachten gewählte selektive Ansatz entspricht dagegen einem realitätsnahen Worst-Case-Szenario.</p> <p>31. Wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahmegeber bezieht sich mit den Sortimenten „Gesundheit und Körperpflege“ auf die Sortimente der Drogeriewaren.</p> <p>Das Drogeriewarenangebot im Einzugsgebiet entfällt zum deutlich überwiegenden Teil auf die Lebensmittelmärkte, welche Drogeriewaren (wie auch der geplante Verbrauchermarkt) auf 5 bis maximal 10% ihrer Gesamtverkaufsfläche und somit als untergeordnetes Randsortiment anbieten. Drogeriewaren haben werden dementsprechend keine kritischen Auswirkungen auslösen, zumal es im Einzugsgebiet überhaupt keine Drogeriemärkte gibt, die hiervon unmittelbar betroffen wären. Eine vom Stellungnahmegeber angeregte Aufsplittung des periodischen Bedarfs in die Teilsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Pflegeartikel und die separate Betrachtung der Auswirkungen im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel würde entsprechend keine anderen Ergebnisse zu Tage fördern als die kumulierte Betrachtung und ist daher nicht notwendig.</p> <p>Weitere Ausführungen hierzu können Punkt 15 entnommen werden.</p> <p>32. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>einzelhandelsrelevante Kaufkraft wird auf Daten von MB-Research und für die Einwohnerzahlen auf Angaben des statistischen Landesamtes Berlin-Brandenburg zurückgegriffen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im periodischen und aperiodischen Bedarf sowie die Einwohnerzahlen werden für das Einzugsgebiet differenziert nach Zonen dargelegt (DLP 2020, S. 18 und Kapitel 4.4, S. 19).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>DLP ermittelt schließlich auf Basis der Angebotssituation und des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet eine Zentralität im periodischen Bedarf von 0,54 (DLP 2020, S. 25), was auf deutliche Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet hindeutet. Dies ist für DLP im weiteren Verlauf der Untersuchung die Grundlage für die Herleitung eines Kaufkraftrückgewinns durch das Vorhaben.</li> </ul> <p>Treuenbrietzen übernimmt landesplanerisch, wie bereits erwähnt (s. Kapitel 2.2), eine Versorgungsfunktion für das eigene Stadtgebiet. Deshalb ist es nicht sachgerecht, des einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial für das gesamte Einzugsgebiet, welches neben Treuenbrietzen auch die Gemeinde Mühlefließ und einen Ortsteil der Stadt Beelitz umfasst, zugrunde zu legen.</p> <p>Somit fehlt eine transparente Darstellung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der daraus abgeleiteten Zentralität in der Stadt Treuenbrietzen.</p>	<p>Nachfrageanalyse – Allgemeine Erläuterung</p>	
	<p>2.4 Ermittlung und Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die einzelnen Standorte im Einzugsgebiet ermittelt der Gutachter DLP auf Basis eines Prognosemodells, was grundsätzlich eine anerkannte Berechnungsmethode darstellt. Die das Modell beeinflussenden Faktoren und Annahmen werden nachvollziehbar dargestellt (DLP 2020, S. 36ff.).</li> <li>Im Gutachten findet sich für das Einzugsgebiet eine tabellarische Übersicht über die an den einzelnen Standorten ermittelten Umsatzumverteilungen (DLP 2020, S. 38). Grundsätzlich werden die Umsatzumverteilungen übersichtlich und in ausreichender Differenzierung dargestellt. Eine Ausnahme stellt die Ausweisung für die „Streulagen“ dar. Wie bereits bei der Angebotsanalyse werden diese nicht nach integrierten und nicht-integrierten Lagen unterschieden,</li> </ul>	<p>33. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Nachfrageanalyse – Ermittlung Kaufkraftpotenzial entspricht nicht Funktion nach LEP HR</p>	<p>33. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung im Verträglichkeitsgutachten.</p> <p>Die für die Raumordnung fachlich zuständigen Raumordnungsbehörden (Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming) wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplanes ebenfalls beteiligt. Beide Raumordnungsbehörden haben sowohl die mit dem Bebauungsplan dargelegte Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung auf Grundlage der Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens als auch das Verträglichkeitsgutachten selbst (zusammen mit dem Bebauungsplan ausgelegt) geprüft und attestieren dem Planvorhaben eine Vereinbarkeit mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg und des Regionalplanes (siehe Stellungnahmen 1 und 2).</p> <p>Nach erneuter Prüfung und Abwägung ist der vorhabeninduzierte Kaufkraftrückgewinn realitätsnah abgeleitet und kein niedrigerer Kaufkraftrückgewinn anzusetzen. Die Ermittlung der konkreten Höhe des Kaufkraftrückgewinns erfolgte auf der Basis umfassend begründeter Annahmen, die den Worst-Case-Ansatz abbilden.</p> <p>Weitere Ausführungen hierzu können Punkt 26 entnommen werden.</p> <p>Die vorstehenden Ausführungen werden im Verträglichkeitsgutachten redaktionell ergänzt, soweit nicht bereits erfolgt.</p>
		<p>34. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Auswirkungen – Berechnungsmethode und Annahmen plausibel</p>	<p>34. Wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>35. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Auswirkungen – Differenzierung der sonstigen Lagen erforderlich</p>	<p>35. Wird gefolgt.</p> <p>Siehe Abwägung zu Punkt 29.</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>was bei der Bewertung der Ergebnisse hinsichtlich einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO entscheidend ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Einzugsgebiet verteilt DLP schließlich knapp 39% des Vorhabenumsatzes um. Dieser Wert resultiert hauptsächlich aus dem hohen Kaufkraftrückgewinn (s. Kapitel 2.2 und 2.3), den DLP für das Vorhaben ansetzt und der sich folglich mindernd auf den umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatz im Einzugsgebiet auswirkt.</li> <li>Die resultierenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Einzugsgebiet sind bereits unter diesen Annahmen sehr hoch und erreichen insbesondere in den Streulagen in Zone 1 mit knapp 22% (DLP 2020, S. 38) einen Wert, der deutlich oberhalb einer städtebaulichen Relevanzschwelle liegt, die i. d. R. bei weniger als 10% einzuziehen ist und für die negative Auswirkungen nicht unmittelbar ausgeschlossen werden können.</li> </ul> <p>Vor dem Hintergrund der zu gering angesetzten Flächenproduktivität für das Ansiedlungsvorhaben (s. Kapitel 2.1) und des zu hoch angesetzten Kaufkraftrückgewinns ist davon auszugehen, dass sich noch höhere Umverteilungsquoten ergeben würden.</p>	<p>36. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Auswirkungen – Allgemeine Erläuterung</p> <p>37. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Auswirkungen – Höhere Umverteilungsquoten zu erwarten</p>	<p>36. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>37. Wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit dem Verträglichkeitsgutachten erfolgt im Rahmen von Kapitel 7.3 eine detaillierte städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung der ermittelten Umsatzumverteilungsquoten. Dies auch für die Streulagen der Einzugsgebietszone 1. Der vom Stellungnahmegeber angenommene pauschale Ausschluss von negativen städtebaulichen Auswirkungen erfolgt dagegen nicht.</p> <p>Anders als vom Stellungnahmegeber vermutet, sind die Flächenproduktivität und der Kaufkraftrückgewinn mit dem Verträglichkeitsgutachten zutreffend ermittelt, die gutachterlichen Annahmen wurden umfassend begründet und entsprechen dem realitätsnahen Worst-Case-Ansatz (weitere Ausführungen hierzu siehe vorstehend unter Punkte 16, 18, 19 und 26). Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten spiegeln nach nochmaliger Prüfung zutreffend die maximal zu erwartenden ökonomischen Auswirkungen des Vorhabens wider.</p> <p>Mit der Fortschreibung des Verträglichkeitsgutachtens wird dennoch eine höhere Flächenproduktivität angenommen. Die Flächenproduktivität des Vorhabens war nach oben zu korrigieren, weil sich die Konsumausgaben für Lebensmittel in den vergangenen Jahren zwischen 2020 (Erarbeitungsjahr des Verträglichkeitsgutachtens) und 2023 signifikant erhöht haben. Damit verbunden ist für die Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente in Treuenbrietzen davon auszugehen, dass sie in den vergangenen Jahren bzw. zwischen 2020 und 2023 ebenfalls Umsatzzuwächse verzeichnen konnten. Im Ergebnis fällt der Vorhabenumsatz zwar höher aus, dieser trifft jedoch auf eine höhere Umsatzbasis der Bestandsbetriebe, mit der Folge, dass sich die Umsatzumverteilungsquoten nicht wesentlich erhöhen. So ist für das Planvorhaben weiterhin eine städtebauliche Verträglichkeit zu attestieren (siehe unter Punkt 19).</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>In einer weiteren tabellarischen Übersicht sind die ermittelten Umsatzumverteilungen für die ausgewählten Standorte im weiteren Untersuchungsraum dargestellt. Für die untersuchungsrelevanten Standorte außerhalb des Einzugsgebiets hat DLP lediglich eine überschlägige Berechnung durchgeführt (DLP 2022, Kapitel 6.2.2, S. 39). Eine Begründung für dieses Vorgehen wird nicht gegeben.</li> </ul>	<p>38. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Auswirkungen – Methodik der überschlägigen Berechnung für Standorte außerhalb des Einzugsgebietes ist darzulegen</p>	<p>38. Wird teilweise gefolgt; redaktionelle Klarstellung im Verträglichkeitsgutachten.</p> <p>Mit dem Verträglichkeitsgutachten wird im Kapitel 6.2.2 im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes der gesamte Umsatz, den das Vorhaben aus der Rückholung von derzeit aus dem Einzugsgebiet abfließender Nachfrage generieren wird,</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Dabei hat DLP den durch Kaufkraftrückgewinn erzielten Vorhabenumsatz (3,8 Mio. Euro) auf die untersuchungsrelevanten Standorte umverteilt. Die errechneten Umverteilungsquoten liegen zwischen 3,5% bis maximal 11,3%. Die höchsten monetären Umverteilungen ergeben sich für die beiden größten Lebensmittelmärkte, die SB-Warenhäuser Kaufland in Linthe und Marktkauf in Luckenwalde. Dabei entfallen auf Kaufland in Linthe rund 29% des umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes. Da dieser nur rund 10 Pkw-Minuten vom Vorhabenstandort entfernt ist, erscheint diese Annahme noch plausibel.</p> <p>Auf den Marktkauf in Luckenwalde entfällt ein weiteres Viertel des umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes. Das ist fachlich nicht nachvollziehbar, ist doch dieser Anbieter mehr als 20 Pkw-Minuten entfernt. Die Hinzunahme dieses Einzelanbieters in den Untersuchungsraum, der bezogen auf Verkaufsfläche sowie Umsatz der größte Markt ist, führt zu einer Atomisierung der Auswirkungen auf die übrigen Standorte. Dieses Vorgehen entspricht nicht dem realitätsnahen Worst-Case-Ansatz.</p>	<p>39. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Auswirkungen – Umverteilung für Kaufland Linthe plausibel</p> <p>40. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Auswirkungen – Berücksichtigung Marktkauf Luckenwalde nicht plausibel</p>	<p>gegenüber jenen vollsortimentierten Angebotsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets umverteilt, für welche davon auszugehen ist, dass sie derzeit in signifikantem Maße von den Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren können. Hiermit wurde einer Nivellierung der Auswirkungen durch einen Einbezug von faktisch nicht signifikant von dem Vorhaben betroffenen Angebotsstandorten (z.B. Discounter außerhalb des Einzugsgebiets) vorgebeugt (weitere Ausführungen hierzu siehe Punkt 30).</p> <p>Das Verträglichkeitsgutachten nimmt damit in Kapitel 6.2.2 auf die Ausführungen in Kapitel 5.2. Bezug, um eine durchgängige Vorgehensweise im Umgang mit den in die Untersuchung einbezogenen Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets auch unmittelbar bei der Darstellung der Ergebnisse der Wirkungsprognose beizubehalten. Dabei wurde nochmals explizit darauf verwiesen, dass sich die Wirkungen faktisch auf noch mehrere „Schultern“ verteilen werden und es sich bei den ermittelten Werten somit um ein Worst-Case-Szenario handelt.</p> <p>Die vorstehenden Ausführungen werden im Verträglichkeitsgutachten redaktionell ergänzt, soweit nicht bereits erfolgt.</p> <p>39. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>40. Wird teilweise gefolgt; Fortschreibung des Verträglichkeitsgutachtens.</p> <p>Das Marktkauf SB-Warenhaus in Luckenwalde wird in der Verträglichkeitsuntersuchung mit einbezogen, da ein vollsortimentierter Einkauf in Treuenbrietzen derzeit nicht möglich ist. Es ist zwar etwas weiter von Treuenbrietzen entfernt, entfaltet aber als Großflächenformat mit einem umfangreichen Warensortiment, das auch in größerem Umfang aperiodische Bedarfsgüter umfasst, und mit einem vitalen Agglomerationsumfeld (v.a. Baumarkt, Möbelmarkt) eine regionale Ausstrahlungskraft. Insofern ist durchaus davon auszugehen, dass die Verbraucher aus Treuenbrietzen bzw. aus dem Einzugsgebiet des Planvorhabens den Versorgungsstandort in Luckenwalde derzeit zumindest gelegentlich (oder z.T. sogar regelmäßig) aufsuchen. Es wird daher auch von vorhabeninduzierten Umsatzrückgängen betroffen sein und wurde daher in die Untersuchung einbezogen (weitere Ausführungen hierzu siehe vorstehend unter</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>2.5 Bewertung des Umschlagens der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In gesamtheitlicher Betrachtung muss zunächst darauf hingewiesen werden, dass die der Bewertung zugrunde liegenden Umsatzumverteilungen nach Einschätzung von Junker + Kruse, wie vorab dargestellt, keine angemessene Basis einer städtebaulichen Bewertung bilden, da sie den Worst-Case-Ansatz nicht angemessen wiedergeben (zu geringer sortimentspezifischer Vorhabenumsatz, zu großer Untersuchungsraum, nicht nachvollziehbare Erhebungsmethodik, zu hoher Kaufkraftrückgewinn durch das Vorhaben).</li> <li>Bei isolierter Betrachtung ist herauszustellen, dass eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch DLP stattfindet. Dabei werden für das Einzugsgebiet und die weiteren Untersuchungsstandorte vertiefende städtebauliche Bewertungen der ermittelten Umsatzumverteilungen vorgenommen (DLP 2020, S. 48ff.).</li> <li>Dabei konstatiert DLP, dass sowohl innerhalb als auch außerhalb des Einzugsgebietes „ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung [...] ausgeschlossen werden“ (DLP 2020, S. 55.) kann. Diese Bewertung ist – insbesondere was die Stadt Treuenbrietzen betrifft – nicht nachvollziehbar.</li> </ul>	<p>41. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Auswirkungen – Umsatzumverteilungen geben Worst-Case-Ansatz nicht angemessen wieder</p> <p>42. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Auswirkungen – Allgemeine Erläuterung</p> <p>43. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Auswirkungen – Innenstadtzentrum kleinteilige Anbieter betroffen</p>	<p>Punkt 22). Mit der Fortschreibung des Verträglichkeitsgutachtens werden die vorstehenden Ausführungen zur Klarstellung redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Anregung des Stellungnahmegebers wird jedoch insoweit gefolgt, als dass der auf das Marktkauf SB-Warenhaus in Luckenwalde entfallende Anteil des an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevant werden den Vorhabenumsatzes von 6% auf 3% deutlich reduziert wurde. Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass das Marktkauf SB-Warenhaus bereits etwas mehr als 20 Fahrminuten von Treuenbrietzen entfernt liegt und von den dort lebenden Verbrauchern entsprechend nur gelegentlich aufgesucht werden wird. Damit erhöht sich die Umverteilungslast für die weiteren Standorte außerhalb des Einzugsgebiets. Selbst unter dieser Annahme ist für das Planvorhaben eine städtebauliche Verträglichkeit zu attestieren.</p> <p>41. Wird nicht gefolgt.</p> <p>Die vom Stellungnahmegeber vermuteten Ansätze (höherer sortimentspezifischer Vorhabenumsatz, engerer Untersuchungsraum, geringerer Kaufkraftrückgewinn, Mängel in der Erhebungsmethodik) treffen für das Verträglichkeitsgutachten nicht zu (weitere Ausführungen hierzu siehe vorstehend unter Punkte 16, 18, 19, 22, 24, 26 und 27).</p> <p>In der Zusammenschau entsprechen die gutachterlich getroffenen Annahmen des Verträglichkeitsgutachtens einem Worst-Case-Ansatz vollständig. Die auf der Grundlage dieser Annahmen ermittelten Umsatzumverteilungsquoten bilden somit eine angemessene Basis für eine städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung.</p> <p>42. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>43. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung im Verträglichkeitsgutachten.</p> <p>Mit dem Verträglichkeitsgutachten wird dargelegt, dass den Anbietern im Treuenbrietzen Innenstadtzentrum durch das Vorhaben Umsätze entzogen werden (Tabelle 9; siehe unter Ortskern). Der für den gesamten zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ ermittelte absolute Umsatzrückgang beträgt rd. 0,2 Mio. €. Dieser verteilt sich auf zahlreiche Betriebe des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“. Von den vorhabeninduzierten</p>



# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>▪ DLP führt aus, dass weder die Funktionsfähigkeit der Innenstadt von Treuenbrietzen noch deren Entwicklungsperspektiven durch die Realisierung des Vorhabens negativ beeinflusst werden. Als Begründung wird angeführt, dass es innerhalb der Innenstadt keinen strukturprägenden Lebensmittelmarkt gibt und die bestehenden kleinflächigen Anbieter nicht „[...] im unmittelbaren Wettbewerb zum Vorhaben stehen [...]“ (DLP 2020, S. 50). Diese Einschätzung ist nicht nachvollziehbar. Denn es ist zweifelsfrei davon auszugehen, dass auch den bestehenden kleinteiligen Anbietern Umsatz entzogen wird, wobei deren Existenz bereits bei geringen Umsatzeinbußen gefährdet ist. Mit der Ansiedlung des Edeka-Marktes in der geplanten Dimensionierung und in der geplanten Lage wird ein hochfrequentierter Standort abseits der Innenstadt geschaffen. Das Angebot wird dabei neben dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel auch Randsortimente umfassen, die rein quantitativ innerhalb des Marktes eine untergeordnete Rolle spielen (wie Drogeriewaren, Papier / Büroartikel / Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Glas / Porzellan, Keramik / Haushaltswaren). Aber in der Summe werden sie dazu führen, dass auch diese Angebote in der Innenstadt, die durch kleinteilige und inhabergeführte Geschäfte geprägt ist, gänzlich wegbrechen oder perspektivisch nicht mehr angesiedelt werden (Stichwort: Entwicklungsperspektiven). Das geplante Vorhaben läuft dem von der Stadt Treuenbrietzen selbst formulierten Ziel der Stärkung und Belebung der Altstadt als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort<sup>4</sup> eindeutig zuwider.</p> <p><i>4) Quelle: Stadtkontor, Sanierung in Treuenbrietzen, abrufbar unter <a href="https://www.stadtkontor.de/stadtentwicklung/6437-2/treuenbrietzen/sanierungsgebiet/">https://www.stadtkontor.de/stadtentwicklung/6437-2/treuenbrietzen/sanierungsgebiet/</a> (letzter Zugriff am 11.08.2022)</i></p>		<p>Kaufkraftumlenkungseffekten werden vor allem die typähnlichen/typgleichen Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum, die periodische Sortimente in größerem Umfang anbieten, betroffen sein. Innerhalb des Treuenbrietzenener zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ befindet sich jedoch kein strukturprägender Lebensmittelmarkt, der dort als Magnetbetrieb fungieren und in einen direkten Wettbewerb mit dem Vorhaben treten würde. Insoweit tritt das Vorhaben auch in keinen unmittelbaren Wettbewerb zu den kleinteiligen Spezialanbietern im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“.</p> <p>Mit dem im Planvorhaben vorgesehenen Bäcker wird ein Angebotsformat etabliert, welches im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zweifach vertreten ist. Eine (auch dauerhafte) Abwanderung der bisher von diesen beiden Bäckern gebundenen Kunden wird nicht vollständig zu verhindern sein, weshalb nicht auszuschließen ist, dass einer der beiden Bäckern im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ vorhabeninduziert schließen wird. Dass gleich beide Bäckern vorhabeninduziert aus dem Markt austreten werden, lässt sich aus gutachterlicher Sicht vollständig ausschließen. Denn im Falle des Marktaustritts einer der beiden im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ ansässigen Bäckern würden Umsatzpotenziale „frei“ werden, die in gewissem Maße dem anderen (offensichtlich ohnehin leistungsfähigeren) Bäcker zugutekämen. Der verbleibende Bäcker würde künftig zudem über ein Alleinstellungsmerkmal innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ verfügen, auch weil Bäcker in Innenstadtlage typischerweise zugleich als Gastronomiebetriebe (im Sinne eines Cafés) fungieren und entsprechend in größerem Umfang „handelsfremde“ und von dem Vorhaben nicht (oder nur geringfügig) tangierte Umsätze generieren können.</p> <p>Für die im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ ansässige Fleischerei kann nach gutachterlicher Einschätzung ausgeschlossen werden, dass es hier zu einer vorhabeninduzierten Betriebsschließung kommt. Es handelt sich um die einzige Fachfleischerei in der gesamten Stadt Treuenbrietzen, womit sich dieser genügend Umsatzpotenziale bieten. Zudem hat eine Fachfleischerei (eine gute Führung vorausgesetzt) ausreichend Möglichkeiten sich gegenüber dem Angebot der Frischebedientheke eines Lebensmittel-Vollsortimenters abzuheben.</p> <p>Das Bau- und Raumordnungsrecht sieht keinen einzelbetrieblichen Schutz vor Konkurrenz vor, sondern stellt auf die Funktionsfähigkeit der Versorgungsstruktur ab. Die Betriebsschließung einer der beiden Bäckern käme keiner grundlegenden Störung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ gleich, da ein weiterer Bäcker als typischer Fachanbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente auch weiterhin erhalten bliebe, ebenso wie die bestehende Fleischerei, und mithin eine flächendeckende Aufgabe der</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			<p>im Innenstadtzentrum ansässigen kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Anbieter ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Am Vorhabenstandort werden bewusst keine Versorgungsstrukturen etabliert, die die Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ prägen und zu dessen Multifunktionalität beitragen (v.a. Fachgeschäfte, Dienstleistungen, Gastronomie). Mit der geplanten Entwicklung des Nahversorgungsstandorts an der Schlalacher Straße/Berliner Chaussee wird eine (unter qualitativen Gesichtspunkten auch notwendige) Weiterentwicklung der grundfunktionalen Versorgungsstruktur in Treuenbrietzen bezweckt, die im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ aufgrund der (erhaltungswürdigen) kleinteiligen Bebauungsstruktur oder mangelnden Flächeneignung nicht vollzogen werden kann. Der geplante Standort wird somit in Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ treten, dieses aber gleichwohl nicht ersetzen.</p> <p>Auch für die Randsortimente, die im geplanten Vollsormenter als aperiodische Randsortiment geführt werden (z.B. Papier / Büroartikel / Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Glas / Porzellan, Keramik / Haushaltswaren), ist ebenfalls eine flächendeckende Aufgabe der im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ ansässigen kleinteiligen Einzelhändler und ein hiermit verbundener Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ bzw. negative städtebauliche Auswirkungen als Folge des Planvorhabens ausgeschlossen. Für die Gesamtheit der aperiodischen Sortimente ist ein Marktanteil von maximal rund 2% zu erwarten. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimente (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bäcker, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die Marktanteile eines einzelnen aperiodischen Sortiments sehr gering ausfallen und damit auch die von ihm ausgehende Umverteilungswirkung. Zudem gehen die mit ihm verbundenen Umverteilung nicht zu Lasten eines einzelnen Standortes (z.B. Innenstadtzentrum), sondern verteilen sich auch auf die weiteren Standorte des Einzugsgebietes. In der Zusammenschau verbleibt für jeden Standort des Einzugsgebietes (z.B. Innenstadtzentrum) eine Umverteilungslast unterhalb der rechnerischen Nachweisbarkeit für jedes aperiodische Sortiment. Eine vorhabeninduzierte Funktionsstörung kann daher für alle Standorte des Einzugsgebietes ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ Treuenbrietzens, da eine flächendeckende Aufgabe aperiodischer Anbieter als Folge des Planvorhabens ausgeschlossen werden kann. Die kleinteiligen Anbieter mit aperiodischen Sortimenten könnten sich zudem gegenüber dem generalisierten Angebot des Vollsormenters (geringe Sortimentsbreite und -tiefe) weiterhin als Spezialist</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>▪ Die bestehenden drei strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Treuenbrietzen befinden sich außerhalb der Innenstadt. Zunächst beschreibt DLP, dass diese Anbieter sich hinsichtlich Sortimentskonzept, Warenpräsentation, Preispolitik sowie Service- und Frischequalität von dem Vorhaben unterscheiden, weshalb sie nicht in unmittelbarem Wettbewerb stehen und sich vielmehr ergänzen (DLP 2020, S. 49). Auch vor dem Hintergrund, dass Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter regelmäßig damit werben, wie der andere zu sein<sup>5</sup>, ist die Beurteilung von DLP somit unzutreffend.</p> <p><i>5) Zum Beispiel warb Netto Marken-Discount 2021 mit dem Slogan „Einer für alles. Alles für günstig“ und Edeka wirbt aktuell mit „In jedem Edeka steckt ein Discounter“.</i></p> <p>▪ DLP kommt schließlich dennoch zu dem Ergebnis, dass Betriebsaufgaben nicht ausgeschlossen werden können. Diese sind aber „[...] infolge der Ansiedlung des geplanten Vollsortimenters und einer damit verbundenen erheblichen Aufwertung der Nahversorgungssituation in Treuenbrietzen [...] hinnehmbar“ (DLP 2020, S. 50). Bei einer quantitativen und qualitativen Betrachtung mag das zunächst zutreffen, jedoch auf räumlicher Ebene nicht.</p> <p>Sollte der unmittelbar in der Nähe befindliche Netto-Markt an der Berliner Chaussee schließen, ist das als unkritisch zu bewerten. Der Markt befindet sich</p>	<p>44. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Auswirkungen – Lebensmittel-Discounter wie Vollsortimenter zu werten</p> <p>45. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Auswirkungen – Für Netto-Markendiscount Berliner Chaussee kritisch</p>	<p>behaupten oder sich als solcher in ihrem Hauptsortiment etablieren. Dies gilt ebenfalls für die ggf. künftig hinzutretenden kleinteiligen Betriebe (Entwicklungsperspektive).</p> <p>Für die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Städte/Gemeinden im Umland können negative städtebauliche Auswirkungen ebenfalls ausgeschlossen werden. Die Umverteilungswirkungen bewegen sich bereits bezogen auf die räumlich näher zum geplanten Vorhabenstandort gelegenen Handelsstandorte unterhalb der rechnerischen Nachweisbarkeitsschwelle, sodass sie auch an weiter entfernt gelegenen Handelsstandorten in den umliegenden Städten und Gemeinden so gut wie nicht mehr spürbar sein werden.</p> <p>Die vorstehenden Ausführungen werden im Verträglichkeitsgutachten redaktionell ergänzt, soweit nicht bereits erfolgt.</p> <p>44. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung im Verträglichkeitsgutachten.</p> <p>Zwischen Lebensmitteldiscountern und modernen Vollsortimentern bestehen (auch heute noch) wesentliche betrieblich-konzeptionelle Unterschiede. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die vom Stellungnahmegeber aufgeführten Punkte (z.B. Service- und Frishekompetenz). Die beiden Betriebsformen zielen im Kern auf unterschiedliche Zielgruppen ab und ergänzen sich durchaus in ihrem Angebot. Dies wird auch dadurch verdeutlicht, dass Vollsortimenter und Discounter regelmäßig im Verbund auftreten, sich gegenseitig nur zum Teil als direkte Wettbewerber sehen und an den entsprechenden Verbundstandorten vielmehr von wechselseitigen Kundenaustauschbeziehungen profitieren („One-Stop-Shopping“). Nach erneuter gutachterlicher Prüfung und Abwägung ist die Annahme des Verträglichkeitsgutachtens weiterhin realitätsbezogen.</p> <p>Weitere Ausführungen hierzu siehe unter Punkt 30.</p> <p>Die vorstehenden Ausführungen werden im Verträglichkeitsgutachten redaktionell ergänzt, soweit nicht bereits erfolgt.</p> <p>45. Wird bereits gefolgt; redaktionelle Klarstellung im Verträglichkeitsgutachten.</p> <p>Im Verträglichkeitsgutachten wird eine Gesamtbetrachtung für die Lebensmittelmärkte der drei Nahbereiche Mitte, Südwest und Nordost vorgenommen. Eine Einzelbetrachtung für die drei Nahbereiche wird im Verträglichkeitsgutachten zur Klarstellung redaktionell ergänzt.</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>in einer städtebaulichen nicht integrierten Lage und das Vorhaben würde seine räumliche Versorgungsfunktion übernehmen.</p> <p>Anders ist das für die beiden im westlichen Teilbereich von Treuenbrietzen gelegenen Märkte Netto Marken-Discount und Penny an der Leipziger Straße zu beurteilen. Beide Anbieter übernehmen derzeit jeweils eine wichtige fußläufige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche. Eine Betriebsaufgabe eines oder beider Märkte, welche aufgrund der hohen Umverteilungsquote nicht auszuschließen ist, würde zu einem Wegbrechen der fußläufigen Nahversorgung der Bevölkerung führen. Eine solche Aussage fehlt bei DLP und ist vor dem Hintergrund einer deutlichen Verschärfung der Auswirkungen durch einen realitätsnahen Worst-Case-Ansatz im Hinblick auf die Umsatzerwartung, das Einzugsgebiet, den Untersuchungsraum unerlässlich.</p>	<p>46. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Auswirkungen – Bewertung für LM-Märkte im Nahbereich Mitte und Ost ergänzen</p>	<p>Für den Nahversorgungsstandort Nordost bzw. den an der Berliner Chaussee 27a ansässigen Netto Marken-Discounter ermittelt sich aufgrund der räumlichen Nähe und der größten (Kern-)Einzugsgebietsüberschneidungen die höchste Umsatzumverteilungsquote, die deutlich oberhalb von 10% liegt. Vor diesem Hintergrund und weil dieser Anbieter mit geringer Verkaufsfläche nur suboptimal aufgestellt ist, den aktuellen Marktstandards im Lebensmitteleinzelhandel im Allgemeinen sowie im Discountsegment im Speziellen nicht mehr entsprechen kann und den weiteren strukturprägenden Lebensmittel-Discountern sowie dem Vorhaben hinsichtlich seiner Attraktivität somit deutlich unterlegen ist, ist es aus gutachterlicher Sicht wahrscheinlich, dass der Netto Marken-Discounter an der Berliner Chaussee 27a (Nahversorgungsstandort Nordost) seinen Betrieb vorhabeninduziert einstellen wird. Wie der Stellungnahmegeber anführt, ist dies aber als städtebaulich unkritisch zu bewerten, da der geplante Vollsortimenter die Nahversorgungsfunktion des Netto Marken-Discounters ebenfalls übernehmen wird und mit dessen Marktaustritt entsprechend keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf die Nahversorgung verbunden wären.</p> <p>Die vorstehenden Ausführungen werden im Verträglichkeitsgutachten redaktionell ergänzt, soweit nicht bereits erfolgt.</p> <p>46. Wird gefolgt; redaktionelle Klarstellung im Verträglichkeitsgutachten.</p> <p>Eine Einzelbetrachtung für die beiden Nahbereiche wird im Verträglichkeitsgutachten zur Klarstellung ebenfalls redaktionell ergänzt.</p> <p>Für die Grund-/Nahversorgungsstandorte Mitte (Netto Marken-Discount) und Südwest (Penny) ermitteln sich auch Umsatzumverteilungsquoten von jeweils mehr als 10%, womit eine sorgfältige städtebauliche/versorgungsstrukturelle Bewertung dieser Umverteilungsquoten vorgenommen werden muss. Im Ergebnis ist gutachterlich ausschließen, dass es über die wahrscheinliche Betriebsaufgabe des Netto Marken-Discounters an der Berliner Chaussee 27a hinaus zu Marktaustritten von strukturprägenden Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet von Treuenbrietzen kommen wird. Entsprechend können auch negative städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Grundversorgung und verbrauchernahe Versorgung im Raum ausgeschlossen werden. Die fußläufige Nahversorgung der Bevölkerung aus den im Umfeld der beiden Nahversorgungsstandorten Mitte und Südwest gelegenen Wohngebieten wird auch weiterhin gesichert bleiben.</p> <p>Dass die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte Netto Marken-Discount (Nahversorgungsstandort Mitte) und Penny (Nahversorgungsstandort</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			<p>Südwest) in ihrem Fortbestand nicht gefährdet sein werden, steht im Zusammenhang mit dem anzunehmenden Marktaustritt des Netto Marken-Discounters an der Berliner Chaussee 27a, mit dem in erheblichem Umfang Umsatzpotenziale „frei“ werden, die daraufhin anderen Anbietern nahversorgungsrelevanter Sortimente zufließen würden. Wenngleich von den freigesetzten Umsatzpotenzialen auch das Planvorhaben einen Teil binden könnte, würden diese zu einem wesentlichen Teil von den mit dem aus dem Markt ausscheidenden Netto Marken-Discounter unmittelbar vergleichbaren Discountmärkten absorbiert werden können. Hierdurch könnten wiederum die vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge nahezu vollständig kompensiert werden, sodass die beiden verbleibenden Lebensmitteldiscounter Penny und Netto Marken-Discount im Zuge der Vorhabenrealisierung per saldo keine spürbaren Umsatzrückgänge hinnehmen müssten.</p> <p>Ohnehin ist zu berücksichtigen, dass der bestehende Netto Marken-Discounter an der Leipziger Straße 8 (Nahbereich Mitte) in jüngerer Vergangenheit modernisiert und erweitert wurde. Damit verbunden konnte der Anbieter seine Attraktivität deutlich steigern. Mittlerweile präsentiert der Markt sein Warenangebot auf einer Verkaufsfläche oberhalb der 800 qm-Schwelle zur Großflächigkeit (statt vorher etwa 700 qm), was einer für moderne Lebensmitteldiscounter zeitgemäßen Verkaufsflächendimensionierung deutlich näherkommt. Insgesamt verfügt der Netto Marken-Discounter über einen modernen Marktauftritt und ist entsprechend zukunftsfähig aufgestellt. Auch vor diesem Hintergrund erscheint es sehr wahrscheinlich, dass die Fa. Netto eher ihren suboptimal aufgestellten Markt an der Berliner Chaussee und nicht ihren durch erhebliche Investitionen modernisierten Markt an der Leipziger Straße aufgeben wird.</p> <p>Der Penny-Markt im Nahbereich Südwest (City-Center), der von den strukturprägenden Anbietern in Treuenbrietzen aufgrund der zunehmenden räumlichen Distanz zum Planstandort ohnehin am geringsten von dem Planvorhaben betroffen wäre, profitiert (anders als die beiden Netto Marken-Discounters) von den Agglomerations- und Synergieeffekten mit den weiteren im City-Center ansässigen Anbietern (Getränkemarkt, Bekleidungsdiscounter) und generiert im gesamtstädtischen Kontext hierüber ein gewisses Alleinstellungsmerkmal. Zudem ist er von Wohnnutzungen umgeben, was ihm neben einer verkehrsgünstigen Lage durch die Anbindung an die B 2 eine solide Nachfrageplattform im unmittelbaren Standortumfeld sichert. Für die umliegende Wohnbevölkerung im südwestlichen Stadtgebiet wird der Penny-Markt hinsichtlich der (auch fußläufigen) Nahversorgung auch künftig eine präferierte Einkaufsalternative darstellen, zumal er eher in Angebotsergänzung zum geplanten Vollsormenter treten wird.</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen


## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>2.6 Landesplanerische Vorgaben</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eine Überprüfung der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019 (LEP HR) ist ebenfalls Bestandteil des Gutachtens von DLP (DLP 2020, S. 41ff.).</li> <li>▪ Die Stadt Treuenbrietzen ist gemäß Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (in Kraft getreten am 23. Dezember 2020) als grundfunktionaler Schwerpunkt definiert. Das Ziel 2.12 LEP HR regelt den Umgang mit großflächigen Betrieben außerhalb der zentralen Orte und innerhalb grundfunktionaler Schwerpunkte. Danach kann ein Vorhaben u. a. nur dann angesiedelt werden, wenn es in einem zentralen Versorgungsbereich liegt.</li> <li>▪ Hinweis: Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens von DLP war der Beschluss des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Treuenbrietzen bereits aufgehoben, so dass kein politisch beschlossener zentraler Versorgungsbereich in Treuenbrietzen vorlag.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DLP kommt bei der Überprüfung der Kompatibilität des Vorhabens mit dem Ziel 2.12 zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben zwar gegen das Integrationsgebot verstößt, was allerdings als vertretbar eingeschätzt wird, „da hierüber die Entwicklung eines leistungsfähigen Vollsortimenters ermöglicht werden soll“ (DLP Kapitel 7.4, S. 57). Zudem führt der Gutachter an, dass es in der Treuenbrietzen Innenstadt „keinerlei Flächenpotenziale für die Ansiedlung moderner Nahversorger“ gibt und plädiert für eine Sicherung der Nahversorgung „an hierfür geeigneten Standorten außerhalb des Ortskerns“ (DLP Kapitel 7.4, S. 57). Dieser Einschätzung kann Junker + Kruse nicht folgen. Es handelt sich bei dem Vorhabenstandort eben nicht um einen geeigneten Standort zur Sicherung der Nahversorgung, da er die entsprechenden Merkmale nicht aufweist. Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs in einer Siedlungsrandlage. Aufgrund der vornehmlich verkehrsgünstigen Lage wird der Edeka-Markt hauptsächlich Pkw-Kunden orientiert sein. Der</li> </ul>	<p>47. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Raumordnung – Allgemeine Erläuterung</p> <p>48. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Einzelhandelskonzept aufgehoben</p> <p>49. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Raumordnung – Keine Lage in einem Zentralen Versorgungsbereich</p>	<p>Die vorstehenden Ausführungen werden im Verträglichkeitsgutachten redaktionell ergänzt, soweit nicht bereits erfolgt.</p> <p>47. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>48. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung im Verträglichkeitsgutachten. Das Verträglichkeitsgutachten wurde zeitlich vor der Beschlussfassung des zentralen Versorgungsbereiches „Schlalacher Straße/Berliner Chaussee“ erstellt. Das Planvorhaben ist mittlerweile in einem beschlossenen, zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich gelegen. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Kapitel 3.2 „Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgung Schlalacher Straße/Berliner Chaussee“) sowie in der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2022 (Kapitel 11.1) bereits dargelegt.  Die vorstehenden Ausführungen werden im Verträglichkeitsgutachten redaktionell ergänzt, soweit nicht bereits erfolgt.</p> <p>49. Wird nicht gefolgt, redaktionelle Klarstellung im Verträglichkeitsgutachten. Das Verträglichkeitsgutachten wurde zeitlich vor der Beschlussfassung des zentralen Versorgungsbereiches „Schlalacher Straße/Berliner Chaussee“ erstellt und weist daher noch darauf hin, dass das Planvorhaben aufgrund einer fehlenden Lage in einem zentralen Versorgungsbereich gegen das Integrationsgebot des LEP HR verstößt.  Das Planvorhaben ist mittlerweile in einem beschlossenen, zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich gelegen. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Kapitel 3.2 „Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgung Schlalacher Straße/Berliner Chaussee“) sowie in der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2022 (Kapitel 11.1) bereits dargelegt.</p>




# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Vorhabenstandort liegt städtebaulich nicht integriert und ist zudem auch nur für vergleichsweise wenige Menschen fußläufig erreichbar. In einem Radius von rund 600 m leben nach Berechnungen von Junker + Kruse rund 500 Menschen. Damit kann der Standort keine wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage vorweisen, die ein wichtiges Kriterium für Nahversorgungsstandorte ist. Folglich ist das Vorhaben nicht kompatibel mit Ziel 2.12 und eine begründete Abweichung nicht gegeben.</p> <p><b>4 Fazit</b></p> <div>  <p>Die Vorgehensweise des Gutachters DLP im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse zum Vorhaben der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Edeka) in Treuenbrietzen zeichnet sich durch vereinzelte <b>unplausible Annahmen</b> aus, die im Ergebnis nach Einschätzung von Junker + Kruse dazu führen, dass die Auswirkungen zu gering dargestellt werden. Es handelt sich demnach nicht um die rechtlich notwendige realitätsnahe Worst-Case-Betrachtung.</p> <p>Vor dem Hintergrund des geringen Vorhabenumsatzes, des weit gefassten Untersuchungsraums und des geringen Anteils des umverteilungsrelevanten Umsatzes im Zuge der Erweiterung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die Grundaussage zu einer städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens bei Heilung der Schwächen nicht Bestand hätte. Deshalb kann die Analyse nicht als <b>Abwägungsmaterial</b> für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 (3) BauNVO dienen.</p> </div>		<p>Nach gutachterlicher Prüfung im Rahmen der Fortschreibung des Verträglichkeitsgutachtens (Juli 2023) kommen die Gutachter zu der Einschätzung, dass die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs am Vorhabenstandort gerechtfertigt ist (weitere Ausführungen hierzu siehe Punkt 11). In der Zusammenschau kommt die Fortschreibung des Verträglichkeitsgutachtens (Juli 2023) zu der Einschätzung, dass das Planvorhaben aufgrund seiner Lage innerhalb eines (zu entwickelnden) zentralen Versorgungsbereichs mit dem Ziel 2.12 LEP HR 2019 vereinbar ist.</p> <p>Zu diesem Ergebnis kommen auch die für die Raumordnung fachlich zuständigen Raumordnungsbehörden (Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming), die im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplanes ebenfalls beteiligt wurden. Beide Raumordnungsbehörden haben die mit dem Bebauungsplan dargelegte Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung geprüft und attestieren dem Planvorhaben eine Vereinbarkeit mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg und des Regionalplanes (siehe Stellungnahmen 1 und 2). Hinsichtlich der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs sehen der Landkreis Potsdam-Mittelmark und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg als zuständige Fachträger mit ihren Stellungnahmen ebenfalls keine Bedenken (siehe Stellungnahmen 1 und 3).</p> <p>Die gutachterlichen Ausführungen hierzu werden in der Fortschreibung des Verträglichkeitsgutachtens (Juli 2023) redaktionell ergänzt – soweit nicht bereits erfolgt.</p> <p><b>50. Wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die vom Stellungnahmegeber vermuteten unplausiblen Annahmen (insbesondere Vorhabenumsatz, Untersuchungsraum, umverteilungsrelevanter Umsatz) liegen nach erneuter gutachterlicher Prüfung und Abwägung nicht vor, auch wird der rechtlich notwendige realistische Worst-Case-Fall mit dem Verträglichkeitsgutachten abgebildet (weitere Ausführungen hierzu siehe vorstehende Punkte 11 bis 49). Das Verträglichkeitsgutachten ist nach erneuter gutachterlicher Prüfung auch als Abwägungsmaterial für die Beurteilung der Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO geeignet.</p> <p>Das Verträglichkeitsgutachten wurde im Mai/Juli 2023 fortgeschrieben. Neben einer Aktualisierung der Angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen erfolgten insbesondere redaktionelle Klarstellungen und es wurden</p>
		<p><b>50. Verträglichkeitsgutachten – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Mängelliste</b></p>	

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Bezüglich der planungsrechtlichen Consilium-Stellungnahme kommen Junker+Kruse (auf S. 25 f.) zu vielen, sehr erheblichen Fehlern. Die Stellungnahme sei nicht neutral, weise fachliche Mängel auf und wichtige Bausteine würden fehlen:</p> <div data-bbox="230 643 604 1220">  <p>Bei der Stellungnahme von Consilium handelt es sich weniger um ein eigenständiges Gutachten, sondern mehr um eine Verschneidung der Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens von DLP mit Bausteinen des Einzelhandelskonzeptes 2019 mit dem Ziel den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgung Schlalacher Straße / Berliner Straße“ zu legitimieren und dort die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters uneingeschränkt zuzulassen. Die Stellungnahme ist nicht neutral, weist fachliche Mängel auf und wichtige Bausteine fehlen.</p> <p>Mit Blick auf die Analysebausteine der Stellungnahme von Consilium sind folgende Kritikpunkte hervorzuheben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unzureichende und intransparente Darlegung des methodischen Vorgehens</li> <li>• Fehlende Auseinandersetzung mit Entwicklung und Trends im Einzelhandel, insbesondere der Corona-Pandemie</li> <li>• Unplausible Einordnung des Standortes Schlalacher Straße / Berliner Straße im Sinne einer wohnsiedlungsräumlich integrierten Lage</li> <li>• Fehlende Angaben zur Höhe des zukünftigen Einwohnerpotenzials durch die geplanten Wohngebiete</li> <li>• Fehlende kritische Auseinandersetzung mit den Ergebnissen des Verträglichkeitsgutachtens von DLP</li> </ul> <p>Die konzeptionellen Bausteine der Stellungnahme von Consilium weisen folgende Kritikpunkte auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlendes räumliches Zentrenmodell</li> <li>• Fehlende fachliche Auseinandersetzung mit dem Thema „Zentrale Versorgungsbereiche“ und den städtebaulichen sowie funktionalen Abgrenzungskriterien</li> <li>• Fehlende räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt von Treuenbrietzen</li> <li>• Nicht sachgerechte Ausweisung und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgung Schlalacher Straße / Berliner Straße“, da dieser Standort nicht die Abgrenzungskriterien und Merkmale erfüllt, die an einen rechtssicher abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich anzulegen sind</li> <li>• Fehlende, fachlich fundiert hergeleitete ortstypische Sortimentsliste für die Stadt Treuenbrietzen</li> <li>• Nicht sachgerechte und z. T. widersprüchliche Umsetzungsempfehlungen basierend auf fehlerhaften Annahmen</li> <li>• Nicht sachgerechte Querbezüge und Verweise zu dem Einzelhandelskonzept 2019, dessen Beschluss aufgehoben wurde</li> </ul> <p>Die Stellungnahme stellt somit keine fundierte Bewertungsgrundlage für sachgerechte Grundentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen in Treuenbrietzen dar.</p> </div>	<p>51. Planungsrechtl. Stellungnahme – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Aufgabe, das aufgehobene Einzelhandelskonzept als Ganzes oder zumindest das aufgehobene Zentrenkonzept und Nahversorgungskonzept zu ersetzen</p>	<p>Begründungszusammenhänge präzisiert. Die Fortschreibung des Verträglichkeitsgutachtens (Juli 2023) kommt jedoch weiterhin zu dem Ergebnis, dass mit dem Planvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und Grund-/Nahversorgungsstandorte in Treuenbrietzen und Nachbarstädten/-gemeinden verbunden sein werden und eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung besteht.</p> <p>Nach erneuter Prüfung und Abwägung verändern sich für den Bebauungsplan-Entwurf damit die Rahmenbedingungen für die Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht.</p> <p>51. Wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Hinweise des Stellungnahmegebers zur Planungsrechtlichen Stellungnahme sowie die ihnen zugrunde liegende Gutachterliche Plausibilitätsprüfung Junker+Kruse beruhen auf der irrtümlichen Annahme, dass mit der Aufhebung des Einzelhandelskonzeptes 2019 auch die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes 2019 nicht mehr als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage und nicht mehr für die Erarbeitung von gesamtstädtischen Konzepten und sektoralen Planungen verwendet werden. Dem ist nicht so.</p> <p>Ausgenommen sind lediglich diejenigen Teile, die sich auf die nicht realisierbare Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ beziehen, sowie die darauf aufbauenden Konzeptelemente und Steuerungsgrundsätze.</p> <p>Diese irrtümliche Annahme bildet allerdings die Basis für alle nachfolgenden Prüfschritte der Gutachterlichen Plausibilitätsprüfung Junker+Kruse.</p> <p>So sieht die Gutachterliche Plausibilitätsprüfung Junker+Kruse aufgrund des aufgehobenen Einzelhandelskonzeptes für die Planungsrechtliche Stellungnahme die Aufgabe, das entfallene Einzelhandelskonzept als Ganzes oder zumindest das entfallene Zentrenkonzept und Nahversorgungskonzept zu ersetzen und müsse daher auch den Anforderungen solcher Konzepte genügen. Dies ist allerdings nicht die Aufgabenstellung der Planungsrechtlichen Stellungnahme. Sie setzt auf den Analyseergebnissen und -bewertungen des EZK 2019 auf, legt seine konzeptionellen Zielstellungen sowie seine Steuerungsgrundsätze zugrunde (sofern sie sich nicht auf die Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters beziehen).</p> <p>Sie schließt darauf aufbauend die Lücken, insbesondere bezogen auf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die nicht umsetzbare Verortung des Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ und</li> </ul>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Wegen der Einzelheiten nehmen wir auf die vorg. gutachterliche Untersuchung Bezug und erwarten, dass diese ebenfalls Wort für Wort in Ihre Abwägungstabelle aufgenommen wird. Denn ansonsten fehlen die entsprechenden Einwendungen / inhaltlichen Stellungnahmen.</p> <p><u>Hinweise aus Gutachterlicher Plausibilitätsprüfung Junker+Kruise</u></p> <p>Kapitel 3 Bewertung der Stellungnahme von Consilium 2022</p> <p>Im Sommer 2020 wurde der Beschluss des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Treuenbrietzen als städtebauliches Konzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB <u>aufgehoben</u>. Damit fehlt der Stadt Treuenbrietzen eine Bewertungsgrundlage und Orientierungshilfe für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen sowie eine Argumentations- und Begründungshilfe im Rahmen der Bauleitplanung.</p> <p>Die – auch insbesondere rechtliche – Notwendigkeit (im Sinne der späteren bauleitplanerischen Umsetzung) und die Bedeutung eines solchen städtebaulichen Konzepts i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB ist in einschlägigen Urteilen, z.B. BVerwG<sup>6</sup>, deutlich hervorgehoben worden: „Ein für die gesamte Stadt geltendes, methodisch fehlerfreies und dementsprechend widerspruchsfreies Einzelhandels- und Zentrenkonzept entlastet die Gemeinde bei der konkreten Bauleitplanung von weiteren Differenzierungen hinsichtlich der zugelassenen und ausgeschlossenen</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ eine fehlende Auseinandersetzung mit den Zielen des LEP HR zur Erforderlichkeit eines zentralen Versorgungsbereiches für die mit dem EZK 2019 bestimmten Lebensmittelmarktstandorte und</li> <li>▪ die fehlende Auseinandersetzung mit der grundfunktionalen Versorgungsaufgabe gemäß LEP HR und sachlichem Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ Havelland-Fläming und</li> <li>▪ die damit veränderten Steuerungsaufgaben für die einzelnen Standortlagen und die fehlenden erforderlichen Steuerungsempfehlungen für die einzelnen Standortlagen.</li> </ul> <p>Ungeachtet dessen wird die Planungsrechtliche Stellungnahme künftig durch das „Grundversorgungs- und Nahversorgungskonzept der Stadt Treuenbrietzen“ ersetzt.</p> <p>Die mit der Gutachterlichen Plausibilitätsprüfung Junker+Kruise vorgenommene Prüfungsschritte, ob und inwieweit die Anforderungen an die Aufstellung solcher Konzepte erfüllt seien, erübrigen sich damit und sind folglich <u>in vollem Umfang unbeachtlich</u>.</p> <p>Der guten Form halber erfolgt dennoch für die nachfolgenden Punkte eine Darlegung und Abwägung hierzu.</p>

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung											
	<p>Sortimente. Das Konzept muss hierfür abwägungsgerecht und widerspruchsfrei sein, damit ihm im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung eine rechtfertigende Wirkung für Einzelhandelsausschlüsse zukommt“<sup>7</sup>.</p> <p>Da folglich kommunale Einzelhandelskonzepte für die sachgerechte Planung zur Steuerung des Einzelhandelshandels zumeist unverzichtbar sind<sup>8</sup>, soll die von Consilium erarbeitete Stellungnahme diese Aufgabe übernehmen. Gemäß Consilium soll das Gutachten als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen werden (Consilium 2022, S. 6 und 11).</p> <p>Damit ein kommunales Einzelhandelskonzept im Sinne der Rechtssicherheit die „[...] Funktion einer sachgerechten Grundlage und Abwägungsdirektive gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für gemeindliche Planungen erfüllen [...]“<sup>9</sup> kann, sind folgende Bausteine unverzichtbar:</p> <p>6) BVerwG, Urteile vom 27.03.2013 – 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11 7) Kuschnerus, U., Bischopink, O., Wirth, A. (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Rdnr. 512 8) Ebd., Rdnr. 509 9) Ebd.</p> <table><tr><td rowspan="2">Analysebausteine</td><td>Beschreibung der Funktion der Gemeinde als Einzelhandelsstandort (auch im Hinblick auf landes- und regionalplanerische Vorgaben)</td></tr><tr><td>Analyse des Einzelhandelsbestandes und der Nachfragesituation</td></tr><tr><td rowspan="5">Konzeptionelle Bausteine</td><td>Analyse und Bewertung möglicher Entwicklungsmöglichkeiten (z.B. Standorte, Erweiterungen, Bevölkerungsentwicklung)</td></tr><tr><td>Entwicklung eines räumlichen Zentrenmodells</td></tr><tr><td>Darstellung und konkret räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (möglichst parzellenscharf); Benennung der Versorgungsfunktion</td></tr><tr><td>Darstellung der übrigen bedeutsamen Einzelhandelsstandorte (nicht zentrale Versorgungsbereiche); z.B. als Sonderstandorte</td></tr><tr><td>Vorschlag für eine ortstypische Sortimentsliste</td></tr><tr><td></td><td>Ggf. Umsetzungsempfehlungen</td></tr></table> <p><small>Quelle: Darstellung Junker + Kruse nach Kuschnerus, U., Bischopink, O., Wirth, A. (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Rdnr. 509ff.</small></p> <p>Bei der Bewertung der Stellungnahme von Consilium 2022 unter fachlichen und rechtlichen Gesichtspunkten sind insbesondere die nachfolgende Kritikpunkte herauszustellen.</p> <p>3.1 Vorbemerkung</p> <p>Bevor die eigentliche Überprüfung des Gutachtens von Consilium erfolgt, gilt es bereits vorab zwei wesentliche Punkte klar zu stellen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Die Stellungnahme des Büros Consilium 2022 und das Einzelhandelskonzept der Stadt Treuenbrietzen 2019 von Junker + Kruse unterscheiden sich grundlegend in ihrer Zielsetzung, folglich auch in der Herangehensweise und schließlich im Ergebnis. Grund dafür ist die von dem jeweiligen Büro verfolgte Perspektive.</li></ul>	Analysebausteine	Beschreibung der Funktion der Gemeinde als Einzelhandelsstandort (auch im Hinblick auf landes- und regionalplanerische Vorgaben)	Analyse des Einzelhandelsbestandes und der Nachfragesituation	Konzeptionelle Bausteine	Analyse und Bewertung möglicher Entwicklungsmöglichkeiten (z.B. Standorte, Erweiterungen, Bevölkerungsentwicklung)	Entwicklung eines räumlichen Zentrenmodells	Darstellung und konkret räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (möglichst parzellenscharf); Benennung der Versorgungsfunktion	Darstellung der übrigen bedeutsamen Einzelhandelsstandorte (nicht zentrale Versorgungsbereiche); z.B. als Sonderstandorte	Vorschlag für eine ortstypische Sortimentsliste		Ggf. Umsetzungsempfehlungen	<p>52. Planungsrechtl. Stellungnahme – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Planwerk dient hauptsächlich der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortiments an der Schlalacher Straße / Berliner Chaussee</p>	<p>52. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung in Planungsrechtlicher Stellungnahme (bzw. Grund-/Nahversorgungskonzept 2024).</p> <p>Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, wurde auch mit dem Einzelhandelskonzept 2019 für die Stärkung der Grundversorgungsfunktion der Stadt Treuenbrietzen die Notwendigkeit formuliert, einen Lebensmittel-</p>
Analysebausteine	Beschreibung der Funktion der Gemeinde als Einzelhandelsstandort (auch im Hinblick auf landes- und regionalplanerische Vorgaben)													
	Analyse des Einzelhandelsbestandes und der Nachfragesituation													
Konzeptionelle Bausteine	Analyse und Bewertung möglicher Entwicklungsmöglichkeiten (z.B. Standorte, Erweiterungen, Bevölkerungsentwicklung)													
	Entwicklung eines räumlichen Zentrenmodells													
	Darstellung und konkret räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (möglichst parzellenscharf); Benennung der Versorgungsfunktion													
	Darstellung der übrigen bedeutsamen Einzelhandelsstandorte (nicht zentrale Versorgungsbereiche); z.B. als Sonderstandorte													
	Vorschlag für eine ortstypische Sortimentsliste													
	Ggf. Umsetzungsempfehlungen													

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Während Consilium hauptsächlich die Umsetzung eines Einzelvorhabens (Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Schlalacher Straße / Berliner Chaussee) verfolgt, lag das Ziel des Einzelhandelskonzeptes 2019 darin, mittels fachlich fundierten und empirisch abgesicherten Aussagen die zukünftige Einzelhandels- und Stadtentwicklung in der gesamten Stadt Treuenbrietzen zu unterstützen. Denn schließlich, so die ständige obergerichtliche und höchstrichterliche Rechtsprechung, muss das Bauplanungsrecht wettbewerbsneutral angewendet werden (10). Somit ist das Gutachten von Consilium 2022 schon aus diesen grundsätzlichen Erwägungen untauglich, als entsprechende Abwägungsgrundlage herangezogen zu werden.</p> <p><i>10) u.a. Beschluss des BVerwG vom 26. Februar 1997 (AZ 4 NB 5.97), Urteil des OVG Niedersachsen vom 31. Mai 2007 (AZ 1 KN 265 / 05), Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 03. Dezember 2015 (AZ 2 D 91 / 14.NE)</i></p>		<p>Vollsortimenter in Treuenbrietzen anzusiedeln, da in der Stadt Treuenbrietzen derzeit ausschließlich Lebensmittel-Discounter und kein Lebensmittel-Vollsortimenter ansässig sind, so dass die Einwohner Treuenbrietzens für einen Vollversorgungseinkauf auf Orte außerhalb des grundfunktionalen Schwerpunktes Treuenbrietzen angewiesen sind und diesen nicht innerhalb Treuenbrietzens bewerkstelligen können.</p> <p>Allerdings sind die hierfür mit dem EZK 2019 innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ vorgesehenen Potenzialfläche nach eingehender Prüfung nicht für die Realisierung eines solchen Lebensmittel-Vollsortimenters geeignet. Damit ergab sich die stadtentwicklungsplanerische Notwendigkeit, einen alternativen Standort für den Lebensmittel-Vollsortimenter außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ zu identifizieren, um die Zielstellungen des EZK 2019 zur grundfunktionalen Stärkung umsetzen zu können.</p> <p>Mit dem alternativen Standort sind folglich auch die auf den Lebensmittel-Vollsortimenter bezogenen Zielstellungen und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes 2019 anzupassen.</p> <p>Da weitere zentrale Versorgungsbereiche mit dem Einzelhandelskonzept 2019 nicht ausgewiesen wurden, war die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im gesamten Stadtgebiet ausgeschlossen. Mit dem Landesentwicklungsplan "Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg" ist in sogenannten nicht-zentralen Orten wie Treuenbrietzen ein solcher großflächiger Einzelhandelsbetrieb nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Ziel 2.12 LEP HR). Danach wäre der großflächige Einzelhandelsbetrieb ausschließlich in dem einzigen durch das Einzelhandelskonzept 2019 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zulässig gewesen. Damit ergab sich die Notwendigkeit, für den Lebensmittel-Vollsortimenter einen weiteren zentralen Versorgungsbereich auszuweisen, um eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung herzustellen.</p> <p>Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, befasst sich die Planungsrechtliche Stellungnahme auch mit anderen Schwerpunkten der Einzelhandelssteuerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mit dem Erfordernis, das großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß LEP HR eines zentralen Versorgungsbereiches bedürfen, war das Einzelhandelskonzept 2019 zugleich hinsichtlich seiner Grundversorgungs- und Nahversorgungsstrategie nicht umsetzbar, da es lediglich das Innenstadtzentrum als zentralen Versorgungsbereich bestimmte. Bei den im weiteren Stadtgebiet für die Grundversorgung/Nahversorgung zu sichernden Standorten handelt es sich um solche, bei denen bereits ein großflächiger</li> </ul>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			<p>Lebensmittelmarkt ansässig ist (z.B. Nahbereich Mitte) oder künftig für seine langfristige Wettbewerbsfähigkeit ein großflächiger Lebensmittelmarkt zu ermöglichen ist (z.B. Nahbereich Südwest). In beiden Fällen bedarf es gemäß Landesentwicklungsplan "Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg" in sogenannten nicht-zentralen Orten wie Treuenbrietzen die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Sie wären damit ausschließlich in dem einzigen durch das Einzelhandelskonzept 2019 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zulässig gewesen, so dass die mit dem Einzelhandelskonzept 2019 verfolgte moderne und wettbewerbsfähige Grundversorgung/Nahversorgung im weiteren Stadtgebiet nicht umsetzbar gewesen wäre.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mit der seinerzeitigen Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes 2019 war der Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland Fläming (ReP GSP) noch nicht in Aufstellung und konnte daher mit den Zielstellungen und Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 nur in der Tiefenschärfe berücksichtigt werden, wie es der damalige Kenntnisstand zuließ. Damit ergab sich die Notwendigkeit, die Grundversorgungsfunktion der Stadt Treuenbrietzen auf Grundlage des mittlerweile beschlossenen Raumordnungswerkes zu konkretisieren.</li> <li>▪ Aus dem Vorstehenden ergibt sich die Notwendigkeit, die hiermit verbundenen Zielstellungen und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes 2019 anzupassen.</li> </ul> <p>In der Zusammenschau all dessen übernimmt die Planungsrechtliche Stellungnahme eine deutlich umfangreichere Aufgabe, als vom Stellungnahmegeber angenommen.</p> <p>Für die Umsetzung der grundfunktionalen Zielstellung des EZK 2019, einen Lebensmittel-Vollsortimenter in Treuenbrietzen anzusiedeln, hat sie sich auch der Identifikation des erforderlich gewordenen Alternativstandortes gewidmet. Wäre mit der Erstellung des EZK 2019 erkennbar gewesen, dass ein Standort im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ nicht realisierbar ist, hätte sich diese Aufgabe ebenfalls dem EZK gestellt und wäre mit ihm so abzuhandeln gewesen, wie mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme erfolgt. Für die Identifikation des Alternativstandortes wäre ebenfalls eine umfassende Abwägung für die Nahbereiche Nordost, Mitte, Südwest und Süd der Stadt sowie für die Nullvarianten dazulegen gewesen. Die Standortabwägung in der Planungsrechtlichen Stellungnahme erfolgt dabei anhand mehrerer objektiver Kriterien, wie bestehende Versorgungsstruktur, Versorgungsaufgaben des Nahbereiches gemäß EZK 2019, Eignung von Bestandsstandorten gemäß EZK 2019, Erreichbarkeit mit ÖPNV, Fahrrad und PKW, betreiberseitige Eignung, Grundstücksverfügbarkeiten, städtebauliche Eignung (Immissionen,</p>



# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>▪ Consilium verweist an verschiedensten Stellen innerhalb des Gutachtens auf das Einzelhandelskonzept 2019, dabei weniger auf Analyseergebnisse, als mehr auf die konzeptionellen Bausteine. So gibt es Querverweise u. a. bei den sog. Konzentrationszielen (Consilium 2022, S. 23ff.), bei der Bestimmung der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Consilium 2022, S. 27f.), bei dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Consilium 2022, S. 30) und bei den städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen (Consilium 2022, S. 37ff.). Dies ist an sich schon nicht sachgerecht, da der Beschluss des Einzelhandelskonzeptes aufgehoben wurde. Kritisch wird zudem gesehen, dass Consilium ausgewählte Inhalte aus dem Einzelhandelskonzept herauszieht, die dann aus dem Zusammenhang gerissen und falsch interpretiert werden (s. nachfolgende Ausführungen).</p>	<p>53. Planungsrechtl. Stellungnahme – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Bezugnahme auf Analyseergebnisse des EZK 2019 fehlen</p>	<p>Verkehrsführung usw.), Wohnbauschwerpunkte etc.. Im Ergebnis stellt die Planungsrechtliche Stellungnahme auf einen Standort ab, der mit den Zielstellungen des EZK 2019 zur Grund- und Nahversorgung vereinbar ist, den EZK-Ansätzen für die Standortmodelle zur Grund-/Nahversorgung entspricht und zugleich die Anforderungen der Raumordnung erfüllt.</p> <p>Mit Blick auf die gesamtstädtische Ausrichtung des EZK 2019 widmet sich die Planungsrechtliche Stellungnahme auch den weiteren Standorten, die mit dem EKZ-Standortmodell für die Grund-/Nahversorgung vorgesehen werden oder unberücksichtigt bleiben und führt die mit dem EZK 2019 vorgegebenen Zielstellungen, Standortfunktionen, die mehrpolige Funktionsteilung im Stadtgebiet, die funktionelle Kombination von Grundversorgung und Nahversorgung etc. fort.</p> <p>Im Ergebnis dient die Planungsrechtliche Stellungnahme dem vom Stellungnahmegeber gewünschten Ansatz der Einzelhandels- und Stadtentwicklung für die Gesamtstadt Treuenbrietzen, fügt gar die erforderlich gewordenen Ergänzungen und Klarstellungen in den EZK-Ansatz der gesamtstädtischen Einzelhandels- und Stadtentwicklung ein und entspricht damit zugleich dem vom Stellungnahmegeber gewünschten wettbewerbsneutralen Ansatz.</p> <p>Die vorstehenden Ausführungen werden in der Fortschreibung der Planungsrechtlichen Stellungnahme (bzw. Grund-/Nahversorgungskonzept 2024) redaktionell ergänzt – soweit nicht bereits erfolgt.</p> <p>53. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung in Planungsrechtlicher Stellungnahme (bzw. Grund-/Nahversorgungskonzept 2024).</p> <p>Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, dienen die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes 2019 auch mit der Aufhebung des Einzelhandelskonzeptes 2019 weiterhin als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage und fließen weiterhin in die Erarbeitung von gesamtstädtischen Konzepten und sektoralen Planungen ein. Ausgenommen sind lediglich diejenigen Teile, die sich auf die nicht realisierbare Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ beziehen, sowie die darauf aufbauenden Konzeptelemente und Steuerungsgrundsätze.</p> <p>Daher kann die Planungsrechtliche Stellungnahme auf den Analysebausteinen des EZK 2019 aufbauen und besteht kein Erfordernis, mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme eigene Analysen durchzuführen.</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>3.2 Ziel, Aufbau und Methodik der Stellungnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Stellungnahme von Consilium hat einzig die Nahversorgung im Fokus, wie in Kapitel 1 erläutert wird (Consilium 2020, S. 6). Auslöser ist die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters außerhalb des Ortskerns von Treuenbrietzen, was von Consilium zunächst nicht erwähnt wird.</li> </ul>	<p>54. Planungsrechtl. Stellungnahme – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Alleiniger Fokus auf Nahversorgung</p>	<p>Da die Konzeptteile des EZK 2019 wiederum auf den Analysen des EZK 2019 beruhen, ist es für die Planungsrechtliche Stellungnahme ausreichend, auf die Konzeptteile des EZK 2019 Bezug zu nehmen.</p> <p>Die Bezugnahme wird dabei auf diejenigen Konzeptteile beschränkt, die der Aufgabe der Planungsrechtlichen Stellungnahme entsprechend für die Grundversorgung und Nahversorgung relevant sind. Eine Erläuterung aller Konzeptteile des EZK 2019 ist dagegen nicht zweckdienlich.</p> <p>Mit der Fortschreibung der Planungsrechtlichen Stellungnahme (bzw. Grund-/Nahversorgungskonzept 2024) werden die Analyseergebnisse des EZK 2019, soweit sie für das Verständnis zur Grundversorgung und Nahversorgung erforderlich sind, ergänzen dargelegt.</p> <p>54. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung in Planungsrechtlicher Stellungnahme (bzw. Grund-/Nahversorgungskonzept 2024).</p> <p>Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, beschränkt sich die Planungsrechtliche Stellungnahme nicht allein auf die Nahversorgung, sondern auch auf die Grundfunktionale Versorgungsfunktion. Dies ist in der Planungsrechtlichen Stellungnahme bereits dargelegt (z.B. Kapitel 1, Kapitel 4.1 etc.). Weitere Ausführungen hierzu sind vorstehend unter Punkt 52 zu entnehmen.</p> <p>Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, dienen die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes 2019 auch mit der Aufhebung des Einzelhandelskonzeptes 2019 weiterhin als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage und fließen weiterhin in die Erarbeitung von gesamtstädtischen Konzepten und sektoralen Planungen ein. Ausgenommen sind lediglich diejenigen Teile, die sich auf die nicht realisierbare Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ beziehen, sowie die darauf aufbauenden Konzeptelemente und Steuerungsgrundsätze.</p> <p>Folglich besteht keine Notwendigkeit, mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme ein ersetzendes Nahversorgungskonzept zu entwickeln. Das Nahversorgungskonzept des Einzelhandelskonzeptes 2019 bedarf der Aktualisierung und Präzisierung (Weitere Ausführungen hierzu sind vorstehend unter Punkt 52 zu entnehmen). Insoweit widmet sich die Planungsrechtliche Stellungnahme auch der Nahversorgung, allerdings nicht alleinig.</p> <p>Eine umfangreiche Auseinandersetzung mit der Nahversorgung ergibt sich sowohl aus dem Anpassungserfordernis, dass das Nahversorgungskonzept des EZK 2019 nicht umsetzbar war (wie unter Punkt 52 beschrieben), als auch aus der Zielstellung der Stadt, dass der Grundversorgungsstandort auch eine zur</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Insgesamt stellt die Stellungnahme kein vollumfassendes kommunales Einzelhandelskonzept dar. Nahversorgungskonzepte sind in der Regel unmittelbarer Bestandteil eines Einzelhandelskonzeptes oder werden ergänzend zu diesem erarbeitet. Da der Beschluss des Einzelhandelskonzeptes aufgehoben wurde, muss die Stellungnahme eigenständig den rechtlichen Anforderungen, die an ein solches Konzept gestellt werden, nachkommen. Dies gilt es nachfolgend zu prüfen.</p>	55. Planungsrechtl. Stellungnahme – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Als Nahversorgungskonzept ungenügend	<p>Grundversorgung hinzutretende, ergänzende Nahversorgung übernehmen soll, wie es mit den Zielstellungen des EZK 2019 vorgegeben wird. Damit ist auch die Nahversorgung ein bedeutender Baustein für die Identifikation des Alternativstandortes für den Lebensmittel-Vollsortimenter und folglich in der Planungsrechtlichen Stellungnahme detailliert dargelegt.</p> <p>Die vorstehenden Ausführungen werden in der Fortschreibung der Planungsrechtlichen Stellungnahme (bzw. Grund-/Nahversorgungskonzept 2024) redaktionell ergänzt – soweit nicht bereits erfolgt.</p> <p>55. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes 2019 dienen weiterhin als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage und fließen weiterhin in die Erarbeitung von gesamtstädtischen Konzepten und sektoralen Planungen ein (abgesehen von der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“; hiermit verbundene Konzeptteile und Steuerungsempfehlungen).</p> <p>Folglich besteht keine Notwendigkeit, mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme ein ersetzendes Nahversorgungskonzept zu entwickeln. Es bedarf aber der Aktualisierung und Präzisierung (Weitere Ausführungen hierzu sind vorstehend unter Punkt 52 zu entnehmen), die mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme vorgenommen wird. Die Planungsrechtliche Stellungnahme wirkt ergänzend, nicht jedoch ersetzend. Die rechtlichen Anforderungen, die an ein ersetzendes Nahversorgungskonzept gestellt werden, sind für die Planungsrechtliche Stellungnahme daher irrelevant.</p> <p>Ungeachtet dessen wird die Planungsrechtliche Stellungnahme künftig durch das „Grundversorgungs- und Nahversorgungskonzept der Stadt Treuenbrietzen“ ersetzt. Die nachfolgenden Hinweise sind insoweit obsolet.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consilium gliedert die Stellungnahme in vier Teile, die sich wiederum in Kapitel unterteilen (Consilium 2020, S. 3f.). Der Aufbau weicht von gängigen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepten ab. So stellt die Grundlage eines jeden Einzelhandels- wie auch Nahversorgungskonzeptes eine umfangreiche Analyse der Angebots- und Einzelhandelssituation dar, weshalb diese einen eigenen Teil hätte bilden können, zu finden ist sie im „Teil B: Ziele der Nahversorgung“.</li> <li>Es fällt auf, dass es kein eigenständiges Kapitel zur zugrundeliegenden Methodik der Stellungnahme – insbesondere im Hinblick auf primärstatistische Erhebungen und sekundärstatistische Quellen – gibt. Consilium gibt lediglich knapp an, dass die Stellungnahme auf den Analyseergebnissen des aufgehobenen</li> </ul>	56. Planungsrechtl. Stellungnahme – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Eigene Konzeptanalysen zur Angebots- und Einzelhandelssituation sowie zur Erhebungsmethodik ergänzen	<p>56. Wird nicht gefolgt.</p> <p>Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, dienen die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes 2019 weiterhin als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage und fließen weiterhin in die Erarbeitung von gesamtstädtischen Konzepten und sektoralen Planungen ein (abgesehen von der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“; hiermit verbundene Konzeptteile und Steuerungsempfehlungen).</p> <p>Folglich besteht keine Notwendigkeit, mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme eine ersetzende Analyse der Angebots- und Einzelhandelssituation vorzunehmen. Damit ist auch eine Darlegung der zugrundeliegenden</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Einzelhandelskonzeptes 2019 aufbaut und „[...] diese um weitere Bestandsaufnahmen (Januar 2022) [...]“ (Consilium 2022, S.6) ergänzt. Ausführliche Angaben darüber, welche Bestandsaufnahmen gemacht wurden, bleibt Consilium schuldig. Mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist aber eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. Insgesamt wird das methodische Vorgehen nur unzureichend dargelegt und ist intransparent.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Consilium befasst sich mit dem Einzelhandelskonzept 2019 und führt auch die Gründe für den Aufhebungsbeschluss an (Consilium 2020, S. 9f.). Eine objektive und fachliche Bewertung der Inhalte des aufgehobenen Einzelhandelskonzepts nimmt Consilium nicht vor. Aber wie bereits in den Vorbemerkungen aufgezeigt, greift Consilium in der gesamten Stellungnahme ausgewählte Inhalte des Einzelhandelskonzeptes auf. Bereits an dieser Stelle zeichnet sich die fehlende Neutralität der Stellungnahme ab.</li> </ul> <p>3.3 Analysebausteine der Stellungnahme</p> <p>Beschreibung der Funktion der Gemeinde als Einzelhandelsstandort</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die von Consilium vorgenommene Einordnung der Stadt Treuenbrietzen vor dem Hintergrund der Landes- und Regionalplanung ist zwar nachvollziehbar (Consilium 2022, S. 15). Es fehlt jedoch ein Hinweis darauf, dass sich die landes- bzw. regionalplanerische Versorgungsfunktion der Stadt Treuenbrietzen als sog. grundfunktionaler Schwerpunkt – insbesondere bezogen auf die Nahversorgung – nur auf ihr eigenes Stadtgebiet bezieht.</li> </ul> <p>Analyse des Einzelhandelsbestandes und der Nachfragesituation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Consilium greift bei der quantitativen und qualitativen Einzelhandelsanalyse sowie der Nachfragesituation auf die Daten des Verträglichkeitsgutachtens von DLP 2020 (s. Kapitel 2) zurück (Consilium 2022, S. 13). Ohne eine kritische Auseinandersetzung mit dem Verträglichkeitsgutachten werden die Analyseergebnisse und Bewertungen von DLP übernommen. Dass sich diese auf ein Einzugsgebiet beziehen, welches über das Treuenbrietzen Stadtgebiet hinausgeht und von DLP für ein bestimmtes Vorhaben hergeleitet wurde, ist vor allem mit Blick auf das Thema Nahversorgung weder nachvollziehbar noch sachgerecht.</li> </ul>	<p>57. Planungsrechtl. Stellungnahme – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Objektive und fachliche Bewertung der Inhalte des aufgehobenen EZK ergänzen</p> <p>58. Planungsrechtl. Stellungnahme – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Raumordnung - Beschränkung der Grundversorgungsfunktion auf Stadtgebiet ergänzen</p> <p>59. Planungsrechtl. Stellungnahme – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Nahversorgung - Untersuchungsraum des Verträglichkeitsgutachtens ungeeignet</p>	<p>Analysemethodik entbehrlich (primärstatistische Erhebung, sekundärstatistische Quellen). Diese Punkte sind dem EZK 2019 bereits zu entnehmen und bieten die vom Stellungnahmegeber gewünschte Transparenz.</p> <p>57. Wird nicht gefolgt.</p> <p>Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, dienen die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes 2019 weiterhin als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage und fließen weiterhin in die Erarbeitung von gesamtstädtischen Konzepten und sektoralen Planungen ein. Ausgenommen sind lediglich diejenigen Teile, die sich auf die nicht realisierbare Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ beziehen, sowie die darauf aufbauenden Konzeptelemente und Steuerungsgrundsätze. Hierfür erfolgt mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme die vom Stellungnahmegeber angeregte Bewertung.</p> <p>Für die weiteren Teile des EZK 2019 ist dies entbehrlich, da diese mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme nicht ergänzt werden.</p> <p>58. Wird gefolgt; redaktionelle Klarstellung in Planungsrechtlicher Stellungnahme (bzw. Grund-/Nahversorgungskonzept 2024).</p> <p>Die Versorgungsfunktion als Grundfunktionaler Schwerpunkt umfasst als räumliches Einzugsgebiet das Stadtgebiet Treuenbrietzen (Kernstadt und Ortsteile). Der Hinweis des Stellungnahmegebers wird mit der Fortschreibung der Planungsrechtlichen Stellungnahme (Grund- und Nahversorgungskonzept 2024) übernommen.</p> <p>59. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung in Planungsrechtlicher Stellungnahme (bzw. Grund-/Nahversorgungskonzept 2024).</p> <p>Die Aufgabe der Planungsrechtlichen Stellungnahme beschränkt sich nicht auf EZK-Konzeptteile der Nahversorgung allein, sondern insbesondere auf die Grundversorgung. Die Grundversorgungsaufgabe des Lebensmittel-Vollsortimenters liegt wiederum den Analysen des Verträglichkeitsgutachtens zugrunde und zeigen gegenüber dem EZK 2019 die mittlerweile aktuellere Datenlage zur Grundversorgung auf, so dass sie Eingang in die Planungsrechtliche Stellungnahme finden.</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des Weiteren analysiert Consilium die räumliche Versorgungssituation in Treuenbrietzen mittels 600 m-Radien um die drei strukturprägenden Lebensmittelmärkte und stellt diese kartographisch dar (Consilium 2022, S. 14f.). Die Bewertung der räumlichen Versorgungsfunktion in der südwestlichen, mittleren, südlichen und nordöstlichen Kernstadt ist grundsätzlich nachvollziehbar.</li> </ul> <p>Analyse und Bewertung möglicher Entwicklungsmöglichkeiten (z.B. Standorte, Erweiterungen, Bevölkerungsentwicklung)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Eine Auseinandersetzung mit aktuellen Entwicklungen und Trends im Einzelhandel ist nicht Bestandteil der Stellungnahme. Erstaunlicherweise werden auch keine Auswirkungen der Corona-Pandemie speziell auf die Innenstädte beleuchtet. Dies ist insbesondere für die Herleitung und Einordnung von gesamtstädtischen Entwicklungsperspektiven erforderlich.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>Consilium nimmt eine vertiefende Analyse der Nahversorgung der nordöstlichen Kernstadt vor (Consilium 2022, S. 15ff.) und erst hier wird klar, was der eigentliche Hintergrund der Stellungnahme ist. Denn der Vorhabenstandort für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter befindet sich in diesem von Consilium definierten Bereich. Der Gutachter führt aus, dass in diesem Bereich bereits Nachverdichtung in den Wohnsiedlungsgebieten erfolgte und weitere Wohnbaupotenzialflächen entwickelt werden sollen. Während Consilium zuvor noch erklärte, dass die Mantelbevölkerung in diesem Bereich für einen zweiten tragfähigen Lebensmittelmarkt (neben dem Netto Marken-Discount an der Berliner Chaussee) auch mit der geplanten Wohnbauverdichtung zu gering ist (Consilium 2022, S. 15), wird nun versucht die Ansiedlung eines</li> </ul>	<p>60. Planungsrechtl. Stellungnahme – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Räumliche Versorgungssituation – Allgemeine Erläuterung</p> <p>61. Planungsrechtl. Stellungnahme – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Darlegung von generellen Einzelhandelsentwicklungen und -trends</p> <p>62. Planungsrechtl. Stellungnahme – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Nahversorgung – Wirtschaftliche Tragfähigkeitsberechnung erforderlich</p>	<p>Nach erneuter Prüfung des Verträglichkeitsgutachtens sind fehlerhafte Ableitungen der Einzelhandelsanalyse, der Nachfragesituation und des Einzugsgebietes nicht erkennbar (siehe vorstehende Punkte unter „Verträglichkeitsgutachten“).</p> <p>Mit der Fortschreibung der Planungsrechtlichen Stellungnahme (bzw. Grund-/Nahversorgungskonzept 2024) werden die Analyseergebnisse des EZK 2019 zur Grundfunktionalen Versorgung redaktionell ergänzt – soweit nicht bereits erfolgt.</p> <p>60. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>61. Wird nicht gefolgt.</p> <p>Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, dienen die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes 2019 weiterhin als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage und fließen weiterhin in die Erarbeitung von gesamtstädtischen Konzepten und sektoralen Planungen ein. Ausgenommen sind lediglich diejenigen Teile, die sich auf die nicht realisierbare Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ beziehen, sowie die darauf aufbauenden Konzeptelemente und Steuerungsgrundsätze. Die Darstellungen des EZK 2019 zu den berücksichtigungsrelevanten generellen Einzelhandelsentwicklungen und -trends sind mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme nicht zu ergänzen und folglich mit ihr nicht vorzunehmen.</p> <p>62. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung in Planungsrechtlicher Stellungnahme (bzw. Grund-/Nahversorgungskonzept 2024)</p> <p>Der Standort des Lebensmittel-Vollsortimenters hat nach den Zielstellungen des EZK 2019 die primäre Aufgabe, die Funktionsschwäche der Stadt Treuenbrietzen in der Grundfunktionalen Versorgung bei Nahrungs- und Genussmitteln zu beheben. Eine zusätzliche Nahversorgungsfunktion soll nach den Zielen der Stadt/ des EZK 2019 möglichst ergänzend zur Grundversorgungsfunktion hinzutreten.</p> <p>Mit dem primären grundfunktionalen Versorgungsauftrag richtet sich seine strukturelle Funktion nicht auf die Nahversorgung, sondern auf das gesamte</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Lebensmittelvollsortimenters als positive Entwicklung herzuleiten: „Mit Blick auf diese aktuelle und sich abzeichnende anhaltende Einwohnerentwicklung steigt auch das Erfordernis, für den Nahbereich „Nordost“ eine Nahversorgung durch einen modernen Lebensmittelmarkt sowie mit einem möglichst breiten und höherwertigen Nahversorgungsangebot langfristig sicherzustellen“ (Consilium 2022, S. 15)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Weder werden von Consilium aktuelle Einwohnerzahlen für dieses Gebiet genannt, noch werden quantitative Aussagen zu zukünftigen Einwohnerpotenzialen getroffen. Damit ist die rechnerische Ermittlung der Tragfähigkeit für einen modernen Lebensmittelmarkt in diesem Gebiet nicht möglich und wird von Consilium auch nicht durchgeführt.</li> <li>▪ Eigene Analysen von Junker + Kruse haben ergeben, dass in einem Radius von 600 m um den Vorhabenstandort rund 500 Menschen leben. Angesichts der heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmittelvollsortimentern ab rund 1.500 m<sup>2</sup> ist eine ausreichende Mantelbevölkerung im Nahbereich in der Regel erst ab einem Kaufkraftpotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern gegeben. Das entspricht bei rund 7.500 Einwohnern in der Stadt Treuenbrietzen knapp zwei Drittel der Bevölkerung. Es ist stark zu bezweifeln, dass durch die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen eine ausreichend große Mantelbevölkerung (mind. 4.500 zusätzliche Einwohner) entsteht.</li> </ul> <p>Damit wäre der Markt auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Nahbereichs angewiesen, womit einhergehende Umverteilungseffekte die Anbieter an den solitären Nahversorgungsstandorten (Penny und Netto Marken-Discount an der Leipziger Straße) gefährden. Sollte der Netto Marken-Discount an der Berliner Chaussee wegbrechen, sind das wettbewerbliche Auswirkungen. Aber wenn nur einer der o.g. Nahversorgungsstandorte schließen muss, hat dies unweigerlich versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die unmittelbaren Wohnsiedlungsbereiche. Dies würde zu einer Verschlechterung der fußläufigen Versorgungssituation in Treuenbrietzen zu Gunsten eines nicht integrierten Standortes führen (s. nächste Punkt). Diese Aspekte werden von Consilium völlig ausgeblendet.</p>	<p>63. Planungsrechtl. Stellungnahme – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Verträglichkeit – Mangelnde Auseinandersetzung mit städtebaulichen Folgewirkungen</p>	<p>Stadtgebiet. Ein Nachweis seiner wirtschaftlichen Tragfähigkeit allein bezogen auf die Nahversorgung im Nahbereich Nordost – wie vom Stellungnahmegeber angenommen – wäre daher nicht sachgerecht und fachlich falsch. Dieser ist mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme daher auch nicht zu führen.</p> <p>Die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Lebensmittel-Vollsortimenters begründet sich dem grundfunktionalen Versorgungsauftrag entsprechend aus der gesamten Bevölkerung der Stadt Treuenbrietzen und überschreitet das vom Stellungnahmegeber hierfür als ausreichend bezeichnete Kaufkraftpotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern deutlich.</p> <p>Insoweit besteht auch kein Widerspruch zur Feststellung, dass die Bevölkerung des Nahbereiches Nordost für die Ansiedlung eines zweiten Lebensmittelmarktes nicht ausreichend sei.</p> <p>Mit der Fortschreibung der Planungsrechtlichen Stellungnahme (bzw. Grund-/Nahversorgungskonzept 2024) werden die vorstehenden Ausführungen redaktionell ergänzt – soweit nicht bereits erfolgt.</p> <p>63. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung in Planungsrechtlicher Stellungnahme (bzw. Grund-/Nahversorgungskonzept 2024).</p> <p>Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen erfolgt für die Vorzugsvariante „Kreuzungsbereich Schlalacher Straße / Berliner Chaussee“ eine intensive Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Folgewirkungen im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens, dessen Ergebnisse in der Planungsrechtlichen Stellungnahme dargelegt werden (Kapitel 7 „Verträglichkeit Lebensmittel-Vollsortimenters“). Das Verträglichkeitsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Auswirkungen für die mit dem Einzelhandelskonzept 2019 benannten Standorte des künftigen Standortmodells (zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“, Leipziger Straße 8 und 152) und insbesondere Abgänge der für sie maßgeblichen Lebensmittelmärkte nicht zu erwarten sind. Die vom Stellungnahmegeber befürchteten negativen städtebaulichen Folgewirkungen setzen mit der Vorzugsvariante nicht ein und sprechen folglich auch nicht gegen die favorisierte Standortvariante und den darauf aufbauenden Inhalten der Planungsrechtlichen Stellungnahme.</p> <p>Die Aktualisierungen gemäß Fortschreibung des Verträglichkeitsgutachtens (2023) führen zu denselben Schlussfolgerungen und werden in der Planungsrechtlichen Stellungnahme entsprechend redaktionell ergänzt.</p>



# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>▪ Den Einschätzungen von Consilium zu der Lage des Vorhabenstandorts kann Junker + Kruse nicht folgen. Consilium leitet eine wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage ab und begründet dies hauptsächlich mit o. g. zukünftigen Nachverdichtungen und einem geplanten Wohngebiet im unmittelbaren Umfeld (Consilium 2022, S. 17). Auf dieser Einordnung fußen schlussendlich alle weiteren Bausteine der Stellungnahme.</p> <p>Unklar ist, inwieweit es sich um hinreichend konkretisierte und planungsrechtlich verfestigte Pläne handelt und in welchem Zeitraum die Realisierung stattfinden soll. Somit ist nicht ersichtlich, ob diese Planungen rechtlich und tatsächlich absehbar sind.</p> <p>Consilium kommt schließlich zu dem Ergebnis, dass der Vorhabenstandort „[...] zugleich nicht nur mit dem PKW, sondern auch fußläufig für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile sehr gut zu erreichbar“ (Consilium 2022, S. 17) ist. Wie in Kapitel 2.6 bereits dargelegt, handelt es sich gegenwärtig um einen wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Standort an einer hochfrequentierten Bundesstraße. Auch die geringe Einwohnerzahl zeugt davon, dass der Standort eben nicht fußläufig sehr gut erreichbar ist. Laut DLP 2020 sind insgesamt auf einer vorgelagerten Stellplatzanlage 140 Parkplätze geplant, so dass es sich hauptsächlich um eine auf Pkw-Kunden ausgerichtete Einzelhandelslage handeln wird.</p>	<p>64. Planungsrechtl. Stellungnahme – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Mangelnde wohnsiedlungsräumliche Integration</p> <p>65. Planungsrechtl. Stellungnahme – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Nahversorgung – Planvorhaben ist nicht auf Nahversorgung ausgerichtet; Erreichbarkeit für nicht-motorisierte Bevölkerung</p>	<p>64. Wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit dem primären grundfunktionalen Versorgungsauftrag richtet sich seine strukturelle Funktion nicht auf die Nahversorgung, sondern auf das gesamte Stadtgebiet. Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, begründet sich seine städtebauliche Integration daher auch nicht aus einer Einbettung in einen fußläufig zu versorgenden, nahe gelegenen Wohnsiedlungsbereich ab, wie es für einen reinen Nahversorgungsstandort erforderlich wäre, sondern mit Blick auf das gesamte Stadtgebiet.</p> <p>Die städtebauliche Integration der Vorzugsvariante begründet sich anhand mehrerer Einordnungskriterien. Die umfassende Darlegung erfolgt mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme in Kapitel 11. „Zentraler Versorgungsbereich Schlalacher Straße / Berliner Chaussee“.</p> <p>In der Zusammenschau all dieser Kriterien ist der Standort städtebaulich integriert (weitere Ausführungen hierzu siehe vorstehend unter Punkt 11).</p> <p>65. Wird teilweise gefolgt; redaktionelle Klarstellung in Planungsrechtlicher Stellungnahme (bzw. Grund-/Nahversorgungskonzept 2024).</p> <p>Der Standort übernimmt primär die versorgungsstrukturelle Aufgabe der Grundversorgung für die Gesamtstadt und für die unmittelbar benachbarten Gemeinden (gemäß LEP HR). Ergänzend tritt eine Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich Nordost hinzu. Für beide Versorgungsfunktionen bestehen unterschiedliche Anforderungen an die verkehrliche Erreichbarkeit.</p> <p>▪ <u>Erreichbarkeit Grundversorgung:</u> Mit seiner grundfunktionalen Versorgungsfunktion muss der Standort für das weitere Stadtgebiet und für die unmittelbar benachbarten Gemeinden eine gute verkehrliche Erreichbarkeit aufweisen. Mit seiner Lage an der B 2 ist er zugleich an das überörtliche Straßennetz angebunden und damit für die Einwohner des gesamten Stadtgebietes und die benachbarten Gemeinden verkehrlich sehr gut mit dem PKW zu erreichen. Für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile besteht mit seiner direkten Anbindung an das Radwegenetz der Berliner Chaussee für die Einwohner der gesamten Kernstadt eine sehr gute Erreichbarkeit sowie mit der Haltestelle „Berliner Dreieck“ in sehr guter fußläufiger Nahdistanz (ca. 400 m) eine sehr gute Erreichbarkeit für die mit dem ÖPNV angeschlossenen Teile des weiteren Stadtgebietes und benachbarten Gemeinden.</p> <p>▪ <u>Erreichbarkeit Nahversorgung:</u> Die Siedlungsstruktur des Nahbereiches Nordost ist durch eine disperse Siedlungsstruktur gekennzeichnet, die durch einen Wechsel von locker bebauten Wohngebieten und größeren Frei- und Landwirtschaftsflächen geprägt wird, und dadurch zu einer</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>▪ Consilium nimmt sodann eine Überprüfung von Standortalternativen für einen potenziellen Lebensmittelvollsortimenter vor (Consilium 2022, S. 18ff.). Es überrascht dabei nicht, dass schlussendlich alle Varianten verworfen werden. Dass es diesen Einschätzungen an sachlicher Neutralität fehlt, zeigt u. a. folgende Erkenntnis von Consilium hinsichtlich eines möglichen Standortes in der südlichen Kernstadt: „Für die südliche Kernstadt ist aufgrund der zu geringen Mantelbevölkerung die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes [...] unwahrscheinlich“ (Consilium 2022, S. 20). So ist die nachweislich ebenfalls geringe Mantelbevölkerung in dem nordöstlichen Bereich kein Hinderungsgrund für Consilium, dem Vorhabenstandort eine zukünftige Nahversorgungsfunktion zuzuweisen.</p>	<p>66. Planungsrechtl. Stellungnahme – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Nahversorgung – Mantelbevölkerung Nahbereich Süd vs Nahbereich Nordost</p>	<p>weiträumigen Ausdehnung des Nahbereiches führen. Dadurch lassen sich unabhängig von der Standortlage im Nahbereich grundsätzlich nicht alle Wohngebiete des Nahbereiches mit dem für sie gängigen fußläufigen Radius von rund 700 m vollständig abdecken. Jedoch gewährleistet der zentrale Versorgungsbereich mit seiner zentralen Lage etwa mittig im Nahbereich eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit aus allen Richtungen der dispersen Siedlungsstruktur sowie eine weitestgehende Abdeckung im Radius von rund 700 m und ist zudem durch seine sehr gute verkehrliche Anbindung per Rad auch für die nicht-motorisierten Bevölkerungsteile leicht zugänglich. Eine ÖPNV-Anbindung ist in sehr guter fußläufiger Nahdistanz (ca. 400 m) gegeben, wenngleich dies für einen Nahbereich im Allgemeinen und angesichts der guten fußläufigen Erreichbarkeit und sehr guten Anbindung per Rad im Besonderen nur von untergeordneter Bedeutung sein wird.</p> <p>Nach erneuter Prüfung und Abwägung ist weiterhin für die Nahversorgung zu konstatieren, dass mit der Standortlage des Planvorhabens eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit besteht.</p> <p>Mit der Fortschreibung der Planungsrechtlichen Stellungnahme (bzw. Grund-/Nahversorgungskonzept 2024) werden die vorstehenden Ausführungen redaktionell ergänzt – soweit nicht bereits erfolgt.</p> <p>66. Wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Standort des Lebensmittel-Vollsortimenters hat nach den Zielstellungen des EZK 2019 die primäre Aufgabe, die Funktionsschwäche der Stadt Treuenbrietzen in der Grundfunktionalen Versorgung bei Nahrungs- und Genussmitteln zu beheben. Eine zusätzliche Nahversorgungsfunktion soll nach den Zielen der Stadt/ des EZK 2019 möglichst ergänzend zur Grundversorgungsfunktion hinzutreten.</p> <p>Mit dem primären grundfunktionalen Versorgungsauftrag richtet sich seine strukturelle Funktion nicht auf die Nahversorgung, sondern auf das gesamte Stadtgebiet und auf die benachbarten Gemeinden (gemäß LEP HR). Ein Abstellen seiner wirtschaftlichen Tragfähigkeit allein bezogen auf die Nahversorgung bzw. die im Nahbereich wohnende Mantelbevölkerung – wie vom Stellungnahmegeber angenommen – wäre daher nicht sachgerecht und fachlich falsch.</p> <p>Insoweit besteht auch kein Widerspruch zur Feststellung, dass die Bevölkerung des Nahbereiches Süd für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und die Bevölkerung des Nahbereiches Nordost für die Ansiedlung eines zweiten Lebensmittelmarktes nicht ausreichend sei.</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>▪ In einem eigenständigen Kapitel befasst sich Consilium mit der Verträglichkeitsanalyse von DLP 2020 (Consilium 2022, S. 21f.). Dabei handelt es sich jedoch nicht um eine kritische Auseinandersetzung, sondern lediglich um eine Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse. Das ist insofern zu beanstanden, als die von Junker +Kruse durchgeführte, fachliche Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse zu dem Resultat kommt, dass die Eingangsparameter nicht dem rechtlich geforderten realitätsnahen Worst-Case-Ansatz entsprechen und folglich die der Bewertung zugrunde liegenden Umsatzumverteilungen keine angemessene Basis einer städtebaulichen Bewertung bilden (vgl. Kapitel 2). Obendrein werden Sachverhalte falsch wiedergegeben: Consilium gibt an, dass DLP 2020 den „für das Planvorhaben zu erwartende[n] Umsatz in vollständiger Höhe in die Umverteilung eingebracht“ (Consilium 2022, S. 22) hat. Dabei hat DLP 2020 sowohl einen Kaufkraftrückgewinn für das Einzugsgebiet als auch einen Streukundenanteil reduzierend in Ansatz gebracht (vgl. Kapitel 2.2).</p> <p>3.4 Konzeptionelle Bausteine der Stellungnahme</p> <p>▪ Die Stellungnahme soll gemäß Consilium als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen werden und „damit als Grundlage für die rechtsverbindliche Umsetzung der Steuerungsziele durch Bebauungspläne dienen“ (Consilium 2022, S 6). Zwingend erforderlich ist dafür eine rechtssichere Herleitung und Begründung der konzeptionellen Bausteine, die üblicherweise auf einer fundierten Analyse basieren. Dabei weist die Stellungnahme von Consilium folgende Mängel auf:</p> <p>Entwicklung eines räumlichen Zentrenmodells</p> <p>▪ Ein räumliches Zentrenmodell wurde von Consilium nicht entwickelt.</p>	<p>67. Planungsrechtl. Stellungnahme – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Verträglichkeitsgutachten wegen Fehlern als Grundlage ungeeignet.</p> <p>68. Planungsrechtl. Stellungnahme – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Räumliches Zentrenmodell erforderlich</p>	<p>67. Wird nicht gefolgt.</p> <p>Die vom Stellungnahmegeber für das Verträglichkeitsgutachten vermuteten unplausiblen Annahmen (insbesondere Vorhabenumsatz, Untersuchungsraum, umverteilungsrelevanter Umsatz) liegen nach erneuter gutachterlicher Prüfung und Abwägung nicht vor, auch wird der rechtlich notwendige realistische Worst-Case-Fall mit dem Verträglichkeitsgutachten abgebildet (weitere Ausführungen hierzu siehe vorstehende Punkte 11 bis 50). Das Verträglichkeitsgutachten ist nach erneuter gutachterlicher Prüfung auch als Abwägungsmaterial für die Beurteilung der Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO geeignet.</p> <p>Die Aktualisierungen gemäß Fortschreibung des Verträglichkeitsgutachtens (2023) werden in der Planungsrechtlichen Stellungnahme (bzw. Grund-/Nahversorgungskonzept 2024) entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>68. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung in Planungsrechtlicher Stellungnahme (bzw. Grund-/Nahversorgungskonzept 2024).</p> <p>Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, dienen die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes 2019 weiterhin als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage und fließen weiterhin in die Erarbeitung von gesamtstädtischen Konzepten und sektoralen Planungen ein. Ausgenommen sind lediglich diejenigen Teile, die sich auf die nicht realisierbare Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ beziehen, sowie die darauf aufbauenden Konzeptelemente und Steuerungsgrundsätze.</p> <p>Das Standortmodell des Einzelhandelskonzeptes 2019 wird mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme nicht ersetzt und ist folglich mit ihr nicht ersetzend zu entwickeln.</p> <p>Die Ergänzung des Standortmodells um den Standort des Lebensmittel-Vollsortimenters außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ ergibt sich bereits aus Teil C der Planungsrechtlichen Stellungnahme.</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Darstellung und konkret räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (möglichst parzellenscharf); Benennung der Versorgungsfunktion</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Abgrenzung sowie funktionale Definition des zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Zentrale Versorgungsbereiche sind als schützenswerte Bereiche i. S. v. § 2 Absatz 2 BauGB, § 9 Absatz 2a BauGB, § 34 Absatz 3 BauGB und § 11 Absatz 3 BauNVO einzustufen:</li> </ul> <div> <ul style="list-style-type: none"> <li>Unter zentralen Versorgungsbereichen sind gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 11. Oktober 2007 (4 C 7.07) räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch Grund- und Nahversorgungszentren können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und gegebenenfalls auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>11</sup></li> <li>Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium. Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein.</li> <li>Wichtige Abgrenzungskriterien eines zentralen Versorgungsbereichs sind der Be- satz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, die städtebaulich integrierte Lage, die fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben funktionalen Aspekten auch städtebauliche Kriterien zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs heranzuziehen sind.</li> </ul> </div>	<p>69. Planungsrechtl. Stellungnahme – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Zentrale Versorgungsbereiche - Abgrenzung sowie funktionale Definition zu ergänzen</p>	<p>Mit der Fortschreibung der Planungsrechtlichen Stellungnahme (bzw. Grund-/ Nahversorgungskonzept 2024) wird das räumliche Standortmodell des EZK 2019 zur redaktionellen Klarstellung ergänzt.</p> <p>69. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung in Planungsrechtlicher Stellungnahme (bzw. Grund-/ Nahversorgungskonzept 2024).</p> <p>Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, dienen die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes 2019 weiterhin als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage und fließen weiterhin in die Erarbeitung von gesamtstädtischen Konzepten und sektoralen Planungen ein. Ausgenommen sind lediglich diejenigen Teile, die sich auf die nicht realisierbare Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ beziehen, sowie die darauf aufbauenden Konzeptelemente und Steuerungsgrundsätze.</p> <p>Die Abgrenzung sowie funktionale Definition des Standorttyps „Zentraler Versorgungsbereich“ gemäß EZK 2019 wird mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme nicht ersetzt. Folglich besteht keine Notwendigkeit, mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme eine ersetzende Abgrenzung und funktionale Definition vorzunehmen.</p> <p>Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ gemäß EZK 2019 wird mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme ebenfalls nicht ersetzt. Insoweit besteht keine Notwendigkeit, mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme eine ersetzende räumliche Abgrenzung vorzunehmen.</p> <p>Mit der Fortschreibung der Planungsrechtlichen Stellungnahme werden die vorstehenden Ausführungen ergänzt – soweit nicht bereits erfolgt.</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>- Zu der besonderen städtebaulichen Funktion zentraler Versorgungsbereiche führt das BVerwG aus: „Zentrale Versorgungsbereiche sollen erhalten werden, weil ihnen eine herausragende Bedeutung für Bestand und Entwicklung von Städten und Gemeinden zukommt. Bezweckt wird nicht der Schutz der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe um ihrer selbst willen; schon gar nicht geht es um die Verhinderung von Konkurrenz. Angestrebt wird beispielsweise auch nicht die Förderung des Mittelstands oder im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels die Bevorzugung von Vollsormentern im Verhältnis zu Discountern [...]. Vielmehr soll eine bestimmte städtebauliche Struktur erhalten werden, die sich durch Zentralität auszeichnet und eine diffuse Verteilung von Einrichtungen in die Fläche vermeidet“<sup>12</sup>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Consilium verzichtet auf eine fachliche Auseinandersetzung mit dem Thema zentrale Versorgungsbereiche. Auch werden die zugrunde gelegten Abgrenzungskriterien und Merkmale, die an einen rechtssicher abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich anzulegen sind, nicht aufgeführt.</li> <li>▪ Es verwundert, dass die Stellungnahme den Anspruch eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erhebt, dann aber für die Treuenbrietzener Innenstadt „nur“ einen faktischen zentralen Versorgungsbereich definiert (Consilium 2022, S. 30). Consilium begründet dies damit, dass „[...] eine Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ durch einen Bebauungsplan oder Flächennutzungsplan [...] in Treuenbrietzen nicht“ (Consilium 2022, S. 30) vorliegt. Es wäre Aufgabe des Gutachters, einen zentralen Versorgungsbereich unter funktionalen und städtebaulichen Aspekten mit Blick auf Entwicklungsperspektiven abzugrenzen und Empfehlungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung zu formulieren. Eine kartographische Darstellung der konkreten räumlichen Abgrenzung ist in der Stellungnahme nicht enthalten, sondern lediglich ein Verweis auf das Einzelhandelskonzept 2019. Dieses Vorgehen ist nicht sachgerecht.</li> <li>▪ Was den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgung Schlalacher Straße / Berliner Straße“ betrifft (Consilium 2022, S. 31), offenbart sich erneut die einseitige, offensichtlich interessengeleitete Ausrichtung der Stellungnahme von Consilium. In der Stadtverordnetenversammlung am 22. Februar 2021 wurde der für den geplanten Lebensmittelvollsormenter präferierte Vorhabenstandort als zentraler Versorgungsbereich politisch beschlossen. Consilium übernimmt diese Abgrenzung samt einer kartographischen Darstellung und weist dem Zentrum eine Nahversorgungsfunktion zu, welche „[...] nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2020 und der vorliegenden Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 künftig erhalten, gestärkt und in ihrer weiteren Entwicklungsfähigkeit gefördert werden“ (Consilium 2022, S. 31f) soll. Hierbei muss es sich um einen Fehler handeln, denn das Einzelhandelskonzept 2019 hat diesem Standort weder eine Nahversorgungsfunktion noch eine Entwicklungsperspektive zugewiesen.</li> </ul>	<p>70. Planungsrechtl. Stellungnahme – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Nahversorgungsfunktion für ZVB Schlalacher Straße / Berliner Chaussee nicht im Einklang mit EZK 2019</p>	<p>70. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung in Planungsrechtlicher Stellungnahme (bzw. Grund-/ Nahversorgungskonzept 2024).</p> <p>Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 wird der (seinerzeit im ZVB „Innenstadt“) geplante Lebensmittel-Vollsormenter als „strukturprägender Nahversorger“ eingestuft (Seite 77) und ihm eine Nahversorgungsaufgabe zugesprochen. Diese Funktionszuweisung findet auch Eingang in die Ansiedlungsregel 1 „Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten“ des EZK 2019. Diese mit dem EZK 2019 zugewiesene Funktion des Lebensmittel-Vollsormenters wurde mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme beibehalten.</p> <p>Des Weiteren wird mit dem Standortmodell des EZK 2019 für die Nahversorgung eine mehrpolige Funktionsteilung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ und weiteren strukturprägenden Lebensmittel-Standorten (Leipziger Straße 8 und 152) festgelegt, in der den strukturprägenden Lebensmittel-Standorten die Funktion zugewiesen wird, eine Nahversorgung zu übernehmen, um die angestrebte möglichst flächendeckende</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Eine kritische Bewertung im Hinblick auf die Rechtssicherheit der Einordnung und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgung Schlalacher Straße / Berliner Straße“ erfolgt durch Consilium nicht. Dabei entbehrt die Ausweisung dieses zentralen Versorgungsbereichs jedweder fachlichen, städtebaulichen und rechtlichen Grundlage.</p> <p>Junker + Kruse kommt bei einer Überprüfung des zentralen Versorgungsbereichs zu dem Ergebnis, dass er einen überwiegend funktionalen Standort darstellt und städtebauliche Merkmale eines Zentrums fehlen. Insbesondere die Abgrenzungskriterien der wohnsiedlungsräumlich integrierten Lage und der Multifunktionalität (13) sind nicht gegeben.</p> <p><i>(13) Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch das Vorhandensein ergänzender Nutzungen, wie Dienstleistung, Gastronomie und Kulturangebote, aus. Diese sind in dem Bereich nicht geplant.</i></p> <p>▪ Kuschnerus fasst die rechtliche Bedeutung zentraler Versorgungsbereich wie folgt zusammen: „Die räumliche und funktionale Festlegung zentraler Versorgungsbereiche gehört zwar zur planerischen Gestaltungsfreiheit der Städte und Gemeinden im Rahmen ihrer eigenverantwortlich festzulegenden Städtebaupolitik. Soweit Städte und Gemeinden hiermit aber Rechtsfolgen bewirken wollen, die an die rechtliche Einordnung eines Bereichs als zentraler Versorgungsbereich anknüpfen, unterliegen sie den Merkmalen dieses Begriffs und der hie- rauf bezogenen rechtlichen Kontrolle“ (14).</p> <p><i>(14) Kuschnerus, U., Bischopink, O., Wirth, A. (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Rdnr. 146</i></p>	<p>71. Planungsrechtl. Stellungnahme – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: ZVB Schlalacher Straße / Berliner Chaussee – Keine städtebauliche Integration</p>	<p>Nahversorgung für das Stadtgebiet sicherzustellen. Der nun außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ anzuordnende Lebensmittel-Vollsortimenter hat sich in diesen vom EZK 2019 vorgegebenen Nahversorgungsansatz einzuordnen. Demzufolge entspricht das Planvorhaben auch in seiner Nahversorgungsfunktion den Zielstellungen des EZK 2019.</p> <p>Mit der Fortschreibung der Planungsrechtlichen Stellungnahme (bzw. Grund-/ Nahversorgungskonzept 2024) werden die vorstehenden Ausführungen ergänzt – soweit nicht bereits erfolgt.</p> <p>Die vom Stellungnahmegeber benannte Entwicklungsperspektive ist dagegen nicht Gegenstand der vom Stellungnahmegeber angegebenen Textpassagen der Planungsrechtlichen Stellungnahme. Eine Abwägung ist insoweit entbehrlich. Die Beweggründe dafür, dass der Lebensmittel-Vollsortimenter mit dem EZK 2019 im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ und folglich nicht an anderen Stellen der Stadt vorgesehen wurde, ist in den vorstehenden Punkten bereits eingehend erörtert worden, so dass hier auf eine weitere Vertiefung verzichtet wird (weitere Ausführung hierzu siehe Punkt 11).</p> <p>71. Wird nicht gefolgt.</p> <p>Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, liegt für den Zentralen Versorgungsbereich „Schlalacher Straße / Berliner Chaussee“ eine städtebauliche Integration vor (weitere Ausführungen hierzu siehe Punkt 11).</p> <p>Weitere Ausführungen zur wohnsiedlungsräumlichen Lage und zur Multifunktionalität (siehe Punkt 11).</p> <p>In der Zusammenschau aller für den Zentralen Versorgungsbereich „Schlalacher Straße / Berliner Chaussee“ entspricht seine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich den rechtlichen Anforderungen (weitere Ausführungen hierzu siehe Punkt 11).</p>



# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Stadt Treuenbrietzen weist den Standort Schlalacher Straße / Berliner Chaussee als zentralen Versorgungsbereich aus, um dort Planungsrecht für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zu schaffen. Schließlich erfüllt der Standort aber nicht die Abgrenzungskriterien und Merkmale, die an einen rechtssicher abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich anzulegen sind.</li> </ul> <p>Darstellung der übrigen bedeutsamen Einzelhandelsstandorte (nicht zentrale Versorgungsbereiche); z.B. als Sonderstandorte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Consilium definiert zusätzlich zwei städtebaulich integrierte Nahversorgungslagen sowie einen Bestandsstandort ohne künftige Nahversorgungssituation (Consilium 2022, S. 37ff.). Die Einordnung der jeweiligen Standorte ist plausibel.</li> </ul> <p>Vorschlag für eine ortstypische Sortimentsliste</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Neben der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und der Definition übriger bedeutsamer Einzelhandelsstandorte stellt die ortstypische Sortimentsliste ein wichtiges Instrument zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung dar.</li> <li>Eine vollständige ortstypische Sortimentsliste wird von Consilium nicht hergeleitet (Consilium 2022, S. 27f.). Lediglich nahversorgungsrelevante Sortimente werden bestimmt. Dabei wird hauptsächlich auf die Liste der „Zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung“ gemäß LEP HR abgestellt.</li> <li>Insbesondere für die Umsetzung in der Bauleitplanung ist eine vollständige ortstypische Sortimentsliste mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zwingend notwendig, die einen Bezug zu den lokalen Verhältnissen, aber auch zu den lokalen Entwicklungsperspektiven aufweist.</li> <li>Consilium verweist erneut lediglich auf das Einzelhandelskonzept 2019 und hat gar die darin enthaltene Treuenbrietzener Sortimentsliste der Stellungnahme angehängt. Da der Beschluss des Einzelhandelskonzeptes, wie bereits mehrfach erwähnt, aufgehoben wurde, hat diese Liste lediglich informativen Charakter.</li> <li>Eine fachlich fundiert hergeleitete, beschlussfähige ortstypische Sortimentsliste für Treuenbrietzen liegt somit nicht vor.</li> </ul> <p>Umsetzungsempfehlungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In den sog. Konzentrationszielen formuliert Consilium die Umsetzungsempfehlungen für die zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente (Consilium 2022, S. 23ff.) und das, obwohl weder ein zentraler Versorgungsbereich für die Treuenbrietzener Innenstadt abgegrenzt</li> </ul>	<p>72. Planungsrechtl. Stellungnahme – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Übrige Einzelhandelsstandorte</p> <p>73. Planungsrechtl. Stellungnahme – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Sortimentsliste zu entwickeln</p> <p>74. Planungsrechtl. Stellungnahme – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Konzentrationsziele – ZVB und Sortimentsliste fehlen als Basis</p>	<p>72. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>73. Wird zur Kenntnis genommen; redaktionelle Klarstellung in Planungsrechtlicher Stellungnahme (bzw. Grund-/ Nahversorgungskonzept 2024). Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, dienen die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes 2019 weiterhin als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage und fließen weiterhin in die Erarbeitung von gesamtstädtischen Konzepten und sektoralen Planungen ein. Ausgenommen sind lediglich diejenigen Teile, die sich auf die nicht realisierbare Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ beziehen, sowie die darauf aufbauenden Konzeptelemente und Steuerungsgrundsätze.</p> <p>Die Sortimentsliste Treuenbrietzen (2019) sowie die ortsspezifische Ableitung der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß EZK 2019 werden mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme nicht ersetzt. Folglich besteht keine Notwendigkeit, mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme eine ersetzende Sortimentsliste und Abgrenzung der Sortimente vorzunehmen.</p> <p>Mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme ist ein Bezug zur Sortimentsliste des LEP HR herzustellen, da diese Liste für die Bewertung des raumordnerischen Konzentrationsgebotes zugrunde zu legen ist (siehe Kapitel 2.1).</p> <p>Mit der Fortschreibung der Planungsrechtlichen Stellungnahme (bzw. Grund-/ Nahversorgungskonzept 2024) werden die vorstehenden Ausführungen ergänzt – soweit nicht bereits erfolgt.</p> <p>74. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, dienen die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes 2019 weiterhin als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage und fließen weiterhin in die Erarbeitung von gesamtstädtischen Konzepten und sektoralen Planungen ein. Ausgenommen sind lediglich diejenigen Teile, die</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>noch zentrenrelevante bzw. nicht-zentrenrelevante Sortimente definiert werden (s.o.).</p> <p>▪ Wieder bedient sich Consilium an Bausteinen des Einzelhandelskonzeptes 2019, konkret an den Ansiedlungsempfehlungen, und nimmt dabei Anpassungen vor, u. a. um entsprechende Empfehlungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgung Schlalacher Straße / Berliner Straße“ auszuweiten. Die Empfehlungen sind widersprüchlich und nicht sachgerecht, basieren sie doch auf der Annahme, dass es sich bei dem Standort Schlalacher Straße / Berliner Chaussee um einen zentralen Versorgungsbereich handelt.</p> <p>▪ Interessanterweise bezeichnet Consilium im Rahmen des Konzentrationsziels für die zentrenrelevanten Sortimente die Treuenbrietzenener Innenstadt als einen</p>	<p>75. Planungsrechtl. Stellungnahme – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Ansiedlungsregeln – Basis „ZVB“ für Planstandort liegt nicht vor</p> <p>76. Planungsrechtl. Stellungnahme – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung:</p>	<p>sich auf die nicht realisierbare Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ beziehen, sowie die darauf aufbauenden Konzeptelemente und Steuerungsgrundsätze.</p> <p>Die Sortimentsliste Treuenbrietzen (2019) sowie die ortsspezifische Ableitung der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß EZK 2019 sowie die Abgrenzung sowie funktionale Definition des Standorttyps „Zentraler Versorgungsbereich“ und die räumliche Abgrenzung gemäß EZK 2019 werden mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme nicht ersetzt.</p> <p>Weitere Ausführungen zur Sortimentsliste siehe Punkt 73 und zum Standorttyps „Zentraler Versorgungsbereich“ siehe Punkt 69.</p> <p>Die Grundlagen für die mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme zusammengestellten Ziele/Ansiedlungsregeln sind daher gegeben.</p> <p>75. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung in Planungsrechtlicher Stellungnahme (bzw. Grund-/ Nahversorgungskonzept 2024).</p> <p>Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, ist der Planstandort als zentraler Versorgungsbereich einzuordnen (weitere Ausführungen hierzu siehe Punkt 11).</p> <p>Das Einzelhandelskonzept 2019 ging davon aus, dass der großflächige Lebensmittel-Vollsortimenter im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ realisiert werden könnte. Folglich sind auch die Ansiedlungsregeln des EZK 2019 dahingehend ausgerichtet. Mit der erforderlichen Realisierung des großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ sind auch die Ansiedlungsregeln dementsprechend anzupassen. Dies ist mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme erfolgt und schafft die Grundlage für die Umsetzung der Zielstellung des EZK 2019, einen Lebensmittel-Vollsortimenter zur grundfunktionalen Stärkung der Stadt Treuenbrietzen anzusiedeln.</p> <p>Weitere Ausführungen zur Sortimentsliste siehe Punkt 73 und zum Standorttyp „Zentraler Versorgungsbereich“ siehe Punkt 69.</p> <p>Die Grundlagen für die mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme zusammengestellten Ziele/Ansiedlungsregeln sind daher gegeben.</p> <p>76. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung in Planungsrechtlicher Stellungnahme (bzw. Grund-/ Nahversorgungskonzept 2024).</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>„stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort“ (Consilium 2022, S. 23). Das steht im Widerspruch dazu, dass das Einzelhandelskonzeptes 2019 aufgehoben wurde und es seitdem keinen politisch beschlossenen zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt gibt.</p> <p>▪ Die Innenstadt von Treuenbrietzen ist gemäß Consilium aufgrund ihrer bereits eingeschränkten Funktionsfähigkeit besonders anfällig gegenüber u.a. „[...] der Erweiterung von zentrenrelevanten Sortimenten bei Bestandsbetrieben außerhalb des Innenstadtzentrums (z. B. [...] bei Lebensmittelmärkten mit zentrenrelevanten Randsortimenten“ (Consilium 2022, S. 24). Warum an dieser Stelle explizit die zentrenrelevanten Randsortimente von Lebensmittelmärkten aufgeführt werden, erschließt sich nicht. Zumal der geplante Lebensmittelvollsortimenter einen Anteil von zentrenrelevanten Sortimenten führen wird (15), der bezogen auf die Verkaufsfläche – aufgrund der Dimensionierung – über dem der bestehenden Lebensmittelmärkte liegen wird. Nach der Argumentationslinie von Consilium würde sich das negativ auf die Funktionsfähigkeit der Treuenbrietzen Innenstadt auswirken und somit dem Konzentrationsziel für die zentrenrelevanten Sortimente widersprechen. Consilium schließt aber auf Basis des Verträglichkeitsgutachtens von DLP eine negative Beeinträchtigung aus.</p> <p><i>(15) Bei einem Lebensmittelvollsortimenter entfallen üblicherweise etwa 85% bis 90% der Gesamtverkaufsfläche auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Das weitere Angebot umfasst die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege sowie weitere Non-Food-Artikel (Haushaltswaren, Zeitschriften, zoologische Artikel, etc.).</i></p>	<p>Ansiedlungsregeln – EZK 2019 ist aufgehoben</p> <p>77. Planungsrechtl. Stellungnahme – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Ansiedlungsregel „Zentrenrelevante Sortimente“ im Konflikt mit Beeinträchtigung des Innenstadtzentrums</p>	<p>Die Aufhebung des Einzelhandelskonzeptes 2019 wurde mit Blick darauf erforderlich, dass sich mehrere Ziele des EZK 2019 nicht umsetzen ließen (vgl. hierzu Punkt 02.51). Dies betrifft auch die Ziele für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ hinsichtlich der empfohlenen, jedoch nicht realisierbaren Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters.</p> <p>Das Hauptzentrum der Stadt Treuenbrietzen stellt dessen ungeachtet weiterhin einen für die Stadt städtebaulich bedeutsamen Einzelhandelsstandort dar. Ein Widerspruch ist nach erneuter Prüfung nicht zu erkennen.</p> <p>77. Wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Ansiedlungsregeln des EZK 2019 gelten für das gesamte Stadtgebiet und beziehen sich nicht allein auf das Planvorhaben des Lebensmittel-Vollsortimenters. Sie berücksichtigen zudem die Bestandsbetriebe und beziehen zudem künftige Erweiterungen der Bestandsbetriebe und Neuansiedlungen von Betrieben mit ein. Die Planungsrechtliche Stellungnahme führt diese Systematik weiter fort.</p> <p>Mit dem Verträglichkeitsgutachten werden die zentrenrelevanten Sortimente als „aperiodische Randsortimente“ geführt und deren Auswirkungen auf die den zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadt“ bewertet. Mit dem Verträglichkeitsgutachten wird dargelegt, dass für die Gesamtheit der aperiodischen Sortimente ein Marktanteil von maximal rund 2% zu erwarten ist. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimente (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bäcker, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die Marktanteile eines einzelnen aperiodischen Sortiments sehr gering ausfallen und damit auch die von ihm ausgehende Umverteilungswirkung. Zudem gehen die mit ihm verbundenen Umverteilung nicht zu Lasten eines einzelnen Standortes (z.B. Innenstadtzentrum), sondern verteilen sich auch auf die weiteren Standorte des Einzugsgebietes. In der Zusammenschau verbleibt für jeden Standort des Einzugsgebietes (z.B. Innenstadtzentrum) eine Umverteilungslast unterhalb der rechnerischen Nachweisbarkeit für jedes aperiodische Sortiment. Eine vorhabeninduzierte Funktionsstörung kann daher für alle Standorte des Einzugsgebietes ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für das Innenstadtzentrum Treuenbrietzen, da eine flächendeckende Aufgabe aperiodischer Anbieter als Folge des Planvorhabens ausgeschlossen werden kann. Weitere Ausführungen hierzu siehe Punkt 43.</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>▪ Deshalb kommt Consilium beim Konzentrationsziel für nahversorgungsrelevante Sortimente auch zu folgender Empfehlung: „Dieses Beeinträchtigungsverbot gilt auch für den zentralen Versorgungsbereich „Schlalacher Straße / Berliner Chaussee“ gegenüber dem „Innenstadtzentrum“, sofern hierdurch die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadtzentrum“ konterkariert werden würde (Beeinträchtigungsverbot). Das Innenstadtzentrum übernimmt ebenfalls eine Nahversorgungsfunktion. Seine Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung hat Vorrang vor allen anderen Standorten des Stadtgebietes“ (Consilium 2022, S. 24). Ein attraktiver und moderner Lebensmittelmarkt mit knapp 2.100 m2 Verkaufsfläche und einem großzügigen Stellplatzangebot wird spürbar Kaufkraft aus der Innenstadt abziehen. Die zugewiesene Nahversorgungsfunktion wird bislang hauptsächlich durch Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker und Metzger) sichergestellt. Durch eine Frischetheke in dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter und einen ergänzenden Bäcker wird es definitiv zu Angebotsüberschneidungen kommen, gegen die sich inhabergeführte Betriebe, deren Existenz bereits bei geringen Umsatzeinbußen gefährdet ist, nur schwer behaupten können. Auch die Entwicklungsperspektive im Sinne eines Ausbaus des nahversorgungsrelevanten Angebots innerhalb der Innenstadt wird durch das Vorhaben konterkariert. Somit besteht auch ein Widerspruch mit dem Konzentrationsziel für die nahversorgungsrelevanten Sortimente.</p>	<p>78. Planungsrechtl. Stellungnahme – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Ansiedlungsregel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ im Konflikt mit Beeinträchtigung Innenstadtzentrum</p>	<p>Im Ergebnis wird der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ durch den geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter nicht städtebaulich negativ beeinträchtigt und liegt der vom Stellungnahmegeber befürchtete Widerspruch zwischen dem Konzentrationsziel/Ansiedlungsregel „Zentrenrelevante Sortimente“ und den mit dem geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter zu erwartenden zentrenrelevanten Sortimenten nicht vor.</p> <p>78. Wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit den Konzentrationszielen/Ansiedlungsregeln des EZK 2019 soll ein Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ verhindert und seine weitere Entwicklungsfähigkeit gewahrt werden.</p> <p>Mit dem Verträglichkeitsgutachten wird dargelegt, dass den Anbietern im Treuenbrietzen Innenstadtzentrum durch das Vorhaben Umsätze von rd. 0,2 Mio. €. entzogen werden (Tabelle 9; siehe unter Ortskern), der sich auf mehrere Betriebe des Innenstadtzentrums verteilt.</p> <p>Mit dem im Planvorhaben vorgesehenen Bäcker wird ein Angebotsformat etabliert, welches im Innenstadtzentrum zweifach vertreten ist. Eine (auch dauerhafte) Abwanderung der bisher von diesen beiden Bäckern gebundenen Kunden wird nicht vollständig zu verhindern sein, weshalb nicht auszuschließen ist, dass einer der beiden Bäcker im Innenstadtzentrum vorhabeninduziert schließen wird. Dass gleich beide Bäcker vorhabeninduziert aus dem Markt austreten werden, lässt sich aus gutachterlicher Sicht vollständig ausschließen (weitere Ausführungen siehe unter Punkt 43). Auch für die im Innenstadtzentrum ansässige Fleischerei kann nach gutachterlicher Einschätzung ausgeschlossen werden, dass es zu einer vorhabeninduzierten Betriebsschließung kommt (weitere Ausführungen siehe unter Punkt 43).</p> <p>Das Bau- und Raumordnungsrecht sieht keinen einzelbetrieblichen Schutz vor Konkurrenz vor, sondern stellt auf die Funktionsfähigkeit der Versorgungsstruktur ab. Die Betriebsschließung einer der beiden Bäcker käme keiner grundlegenden Störung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ gleich, da ein weiterer Bäcker als typischer Fachanbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente auch weiterhin erhalten bliebe, ebenso wie die bestehende Fleischerei, und mithin eine flächendeckende Aufgabe der im Innenstadtzentrum ansässigen kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Anbieter ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Im Ergebnis wird der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ durch den geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter nicht beeinträchtigt und liegt der vom</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p><b>4 Fazit</b></p> <p>Bei der Stellungnahme von Consilium handelt es sich weniger um ein eigenständiges Gutachten, sondern mehr um eine Verschnidung der Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens von DLP mit Bausteinen des Einzelhandelskonzeptes 2019 mit dem Ziel den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgung Schlalacher Straße / Berliner Straße“ zu legitimieren und dort die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters uneingeschränkt zuzulassen. Die Stellungnahme ist nicht neutral, weist fachliche Mängel auf und wichtige Bausteine fehlen.</p> <p>Mit Blick auf die Analysebausteine der Stellungnahme von Consilium sind folgende Kritikpunkte hervorzuheben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unzureichende und intransparente Darlegung des methodischen Vorgehens</li> <li>• Fehlende Auseinandersetzung mit Entwicklung und Trends im Einzelhandel, insbesondere der Corona-Pandemie</li> <li>• Unplausible Einordnung des Standortes Schlalacher Straße / Berliner Straße im Sinne einer wohnsiedlungsräumlich integrierten Lage</li> <li>• Fehlende Angaben zur Höhe des zukünftigen Einwohnerpotenzials durch die geplanten Wohngebiete</li> <li>• Fehlende kritische Auseinandersetzung mit den Ergebnissen des Verträglichkeitsgutachtens von DLP</li> </ul> <p>Die konzeptionellen Bausteine der Stellungnahme von Consilium weisen folgende Kritikpunkte auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlendes räumliches Zentrenmodell</li> <li>• Fehlende fachliche Auseinandersetzung mit dem Thema „Zentrale Versorgungsbereiche“ und den städtebaulichen sowie funktionalen Abgrenzungskriterien</li> <li>• Fehlende räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt von Treuenbrietzen</li> <li>• Nicht sachgerechte Ausweisung und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgung Schlalacher Straße / Berliner Straße“, da dieser Standort nicht die Abgrenzungskriterien und Merkmale erfüllt, die an einen rechtlichser abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich anzulegen sind</li> <li>• Fehlende, fachlich fundiert hergeleitete ortstypische Sortimentsliste für die Stadt Treuenbrietzen</li> <li>• Nicht sachgerechte und z. T. widersprüchliche Umsetzungsempfehlungen basierend auf fehlerhaften Annahmen</li> <li>• Nicht sachgerechte Querbezüge und Verweise zu dem Einzelhandelskonzept 2019, dessen Beschluss aufgehoben wurde</li> </ul> <p>Die Stellungnahme stellt somit keine fundierte Bewertungsgrundlage für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen in Treuenbrietzen dar.</p> <p><b>Lärmuntersuchung - Überschreitungen von TA Lärm Werten fehlerhaft ausgeschlossen</b></p>	<p><b>79. Planungsrechtl. Stellungnahme – Gutachterliche Plausibilitätsprüfung: Mängelliste</b></p>	<p>Stellungnahmegeber befürchtete Widerspruch zwischen dem Konzentrationsziel/Ansiedlungsregel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ und den mit dem geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter zu erwartenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht vor.</p> <p>79. Wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Hinweise der Gutachterlichen Plausibilitätsprüfung Junker+Kruse beruhen auf der irrtümlichen Annahme, dass mit der Aufhebung des Einzelhandelskonzeptes 2019 auch die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes 2019 nicht mehr als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage und nicht mehr für die Erarbeitung von gesamtstädtischen Konzepten und sektoralen Planungen verwendet werden. Dem ist nicht so.</p> <p>Ausgenommen sind lediglich diejenigen Teile, die sich auf die nicht realisierbare Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ beziehen, sowie die darauf aufbauenden Konzeptelemente und Steuerungsgrundsätze.</p> <p>Diese irrtümliche Annahme bildet allerdings die Basis für alle nachfolgenden Schritte der Gutachterlichen Plausibilitätsprüfung Junker+Kruse.</p> <p>Ungeachtet dessen wird die Planungsrechtliche Stellungnahme künftig durch das „Grundversorgungs- und Nahversorgungskonzept der Stadt Treuenbrietzen“ ersetzt.</p> <p>Die mit der Gutachterlichen Plausibilitätsprüfung Junker+Kruse dargelegten Hinweise erübrigen sich damit und sind folglich <u>in vollem Umfang unbeachtlich</u>.</p> <p>Auch nach erneuter Prüfung und Abwägung sind keine erheblichen Mängel des Bebauungsplan-Entwurfes und der ihm zugrunde liegenden Planungsrechtlichen Stellungnahme zu erkennen (siehe Abwägung zu vorstehenden Punkten).</p> <p>Die mit Blick auf die Hinweise des Stellungnahmegebers vorgenommenen Ergänzungen in der Begründung und der Planungsrechtlichen Stellungnahme (bzw. Grund-/Nahversorgungskonzept 2024) dienen der redaktionellen Klärstellung wie in den vorstehenden Punkten dargelegt.</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Die schalltechnische Untersuchung (ALB, 29.09.2022) weist ebenfalls Mängel auf. Aus S. 9 ergibt sich, dass die Lärmbetrachtung auf die Planungskonzeption zurückgreift, welche indessen in ihrer Realisierung in keiner Weise abgesichert ist. Daher ist auch nicht klar, ob es sich um einen sog. „realistischen worst-case“ dieser Angebotsplanung handelt. Z.B. könnten mit einer anderen Planung der Rigolen im Stellplatzbereich noch mehr Stellplätze geschaffen werden.</p>	80. Schalltechnische Untersuchung: Realistisches Planvorhaben zugrunde legen	<p>80. Wird bereits gefolgt.</p> <p>Das Planungskonzept wird neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch durch den zum Bebauungsplan gehörigen städtebaulichen Vertrag abgesichert, in dem der Vorhabenträger zur Realisierung des Planvorhabens wie im Bebauungsplan (und den zugehörigen Gutachten) zugrunde gelegt verpflichtet ist. Der Schalltechnische Untersuchung legt für seine Prüfungen folglich das maßgebliche Planungskonzept zugrunde und bildet damit den hierauf basierenden Worst-Case-Fall realistisch ab.</p>
	<p>Die während der Tageszeit durch den Betrieb des Marktes entstehende Lärmbelastung wird bei einer korrekten, dem realistischen worst-case entsprechenden, Modellierung der auf dem Parkplatz zu erwartenden Fahrten deutlich höher ausfallen.</p> <p>Die durch ALB grundsätzlich ebenfalls in Bezug genommene Bayrische Parkplatzlärmstudie weist in der dortigen Tabelle 8 (S. 34) einen Mittelwert von 1,34 Bewegungen/10qm Verkaufsfläche und Stunde aus. Dies bedeuten somit bei der von ALB angenommenen Nettoverkaufsfläche von 2.061 m<sup>2</sup> etwa 276 Bewegungen pro Stunde im Mittel. Bei der auch durch ALB unterstellten Öffnungszeit von 6:00 bis 22:00 (16 h, rechtlich Tageszeitraum) käme man auf 4.418 Pkw Bewegungen alleine auf dem Parkplatz. Angesichts dessen, dass nur eine kleine Anzahl von Personen (ca. 600) fußläufig wohnt und der Markt deutlich außerhalb des Zentrums liegen würde, erscheint die vorg. Zahl realistisch. ALB legt indessen nicht einmal halb so viele Pkw-Bewegungen zu Grunde, sondern alles in allem (also samt Anlieferung / Entsorgung / Lkw) nur 771 Anfahrten und 771 Ausfahrten pro Tag (vgl. Tabelle 6, S. 19).</p> <p>Diese für den zu erwartenden Lärm maßgebliche Grundlage ist viel zu niedrig gegriffen. Die Bayerische Parkplatzlärmstudie stellt zutreffend nicht auf die Pkw-Frequenz im Jahresschnitt ab, sondern nach unserem Verständnis zutreffend auf besonders hoch frequentierte Tage, also beispielsweise die Tage vor Feiertagen (Weihnachten, Neujahr, Ostern, Pfingsten, generell die Tage vor Wochenenden). Denn die TA Lärm sieht gerade keine Mittelung des Lärmjahresschnitts vor, sondern nur der Stunden eines Tages in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr. Hierfür sind demnach nicht Durchschnittstage zu Grunde zu legen, sondern die Tage mit der höchsten Frequentierung. Auch hier ist ein realistischer Worst-Case anzunehmen. Es ist nicht zu erkennen, dass der Verkehrsgutachter und in Folge auch der Lärmgutachter dem nachgekommen sind. Dementsprechend sind sowohl das Verkehrswie auch das Lärmgutachten bezüglich grundlegender und entscheidender</p>	81. Schalltechnische Untersuchung & Verkehrstechnische Untersuchung: PKW-Aufkommen zu gering angesetzt	<p>81. Wird teilweise gefolgt; Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung <u>zu Schalltechnischer Untersuchung</u></p> <p>Der vom Stellungnahmegeber zugrunde gelegte Mittelwert der Bayerischen Parkplatzlärmstudie (1,37 Bewegungen/10 qm Verkaufsfläche und Stunde) kommt im vorliegenden Planvorhaben nicht zur Anwendung, da</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ihm als Nutzung ein Lebensmittel-Discounter zugrunde gelegt wird, der nicht mit dem Planvorhaben (Vollsortimenter) vergleichbar ist und</li> <li>▪ die für den Lebensmittel-Discounter berücksichtigten Standortlagen nicht nur Kleinstädte im ländlichen Raum, sondern auch Standorte in Großstädten (München) und Innenstadtlagen (München) beinhalten, die mit sehr hohen Frequenzen ausgewiesen werden und insoweit den Mittelwert deutlich erhöhen.</li> </ul> <p>Nach den Kategorien der Bayerischen Parkplatzlärmstudie wäre das Planvorhaben aufgrund seiner Größe und des Warenangebots als „Kleiner Verbrauchermarkt (Nettoverkaufsfläche bis 5.000 qm)“ einzustufen. Der Mittelwert für diese Kategorie wird mit 0,79 Bewegungen/10 qm Verkaufsfläche und Stunde ausgewiesen. Dabei reichen die für die einzelnen Standortlagen ausgewiesenen Werte von 0,58 bis maximal 1,05 Bewegungen/10 qm Verkaufsfläche und Stunde.</p> <p>Da es sich bei den vorgenannten Werten um konkrete Zählzeiten handelt, die von Marktlage, Marktgröße und besonderen Ereignissen abhängen, wird mit der Bayerischen Parkplatzlärmstudie empfohlen (Seite 83), für schalltechnische Prognosen grundsätzlich die Ansätze der Bayerischen Parkplatzlärmstudie in Tabelle 33 auf Seite 84 zu verwenden. In dieser werden die für die Prognosen bedeutsamen Werte "auf der sicheren Seite" (Anhaltswert) angegeben. Für den „Kleinen Verbrauchermarkt (Nettoverkaufsfläche bis 5.000 qm)“ wird ein Anhaltswert von 0,1 Bewegungen/1 qm Netto-Verkaufsfläche und Stunde ausgewiesen.</p>



# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Eingangsdaten fehlerhaft - was jedwede darauf basierende Abwägung angreifbar machen würde.		<p>Diese stellen bereits die Maximalwerte der Erhebungsergebnisse Bayerischen Parkplatzlärmstudie zugrunde (Seite 84). Diese beziehen sich für den „Kleinen Verbrauchermarkt (Nettoverkaufsfläche bis 5.000 qm)“ bereits auf den im Lebensmittelbereich einkaufsstärksten Wochentag (Samstag; Tabelle 8).</p> <p>Die vom Stellungnahmegeber angebrachten Sondertage, insbesondere die Tage vor Feiertagen, entsprechen auf das Jahr betrachtet, seltenen Ereignissen und nicht dem Regelbetrieb. Für seltene Ereignisse sieht die TA Lärm unter Nr. 6.3 erhöhte Immissionsrichtwerte vor. Beispielsweise würde für die Immissionsorte IO 06.1 und IO 06.2 unter Berücksichtigung der Immissionsrichtwerte für die maßgeblichen Immissionsorte für das Planvorhaben im Regelbetrieb von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts die Berücksichtigung der seltenen Ereignisse mit Immissionsrichtwerten von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts eine Erhöhung der Geräuschimmissionen um 15 dB(A) zulassen. Dies entspräche theoretisch einer sehr starken Erhöhung des in der Schalltechnischen Untersuchung für den Regelbetrieb angesetzten Kundenverkehrs für die seltenen Ereignisse. Eine solche Erhöhung ist auch an seltenen Tagen vollkommen unwahrscheinlich.</p> <p>Aufgrund der in Fachkreisen umstrittenen sehr konservativen (überhöhten) Ansätze der Bayerischen Parkplatzlärmstudie zur Frequentierung der Parkplatzflächen wurden in der Schalltechnischen Untersuchung (September 2022) die als deutlich realistischer einzustufenden Verkehrsmengen der Verkehrstechnischen Untersuchung angesetzt.</p> <p>Mit der Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung (Juni 2023) werden im Sinne der Betroffenen und zur Vorsorge vor schädlichen Geräuschimmissionen "zur sicheren Seite" der für Prognosen empfohlene Anhaltswert der Bayerischen Parkplatzlärmstudie zum „Kleinen Verbrauchermarkt (Nettoverkaufsfläche bis 5.000 qm)“ angesetzt (0,1 Bewegungen/1 qm Nettoverkaufsfläche und Stunde). Dieser Anhaltswert stellt bereits eine Überschätzung der tatsächlichen Situation dar und ist als überhöhter „Worst-Case-Fall“ zu werten.</p> <p>Eine weitere Erhöhung der Ansätze im Sinne der vom Stellungnahmegeber angeregten Tabelle 8 würde sowohl der Empfehlung der Bayerischen Parkplatzlärmstudie widersprechen als auch zu einer nochmaligen Überschätzung der tatsächlichen Situation führen, die aufgrund der örtlichen Lage des Planvorhabens nicht angezeigt und nicht zu erwarten ist.</p> <p><u>zu Verkehrstechnischer Untersuchung</u></p>


# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			<p>Für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens legt die Verkehrstechnische Untersuchung spezifisch auf die einzelnen Nutzungen abgestimmte und damit sehr differenzierte Eingangswerte zugrunde.</p> <p>Dabei werden auch gebietsbezogene Kennwerte in die Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens einbezogen. Die Ermittlung des Modal Split-Anteils erfolgte dabei in Anlehnung an den Tabellenbericht zum Forschungsprojekt „Mobilität in Städten – SrV 2018“ sowie anhand eigener Annahmen basierend auf vergleichbaren Projekten. Des Weiteren basierte die Vorgehensweise zur Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens auf den methodischen Ansätzen der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“. Diese geben für verschiedene Nutzungsarten typische Kennwerte in Spannweiten an (z. B. Kunden je Beschäftigte).</p> <p>Der Tabelle 1 (Seite 18) ist zu entnehmen, dass der Großteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (94%) durch den Kundenverkehr erzeugt wird. Dieser ist demnach für die Bemessung des gesamten durch das Planvorhaben induzierten Verkehrs maßgebend. Der Anlage 5 (Seite 39) ist zudem zu entnehmen, dass für die Ermittlung des Kundenverkehrsaufkommens der Maximalwert der nach Regelwerk gegebenen Spannweite für einen Verbrauchermarkt angenommen wurde. Demnach spiegeln die ermittelten Werte bereits den eher ungünstigen Fall wieder.</p> <p>Auch für den Beschäftigtenverkehr sowie für den Wirtschaftsverkehr wurden gemäß den Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen geltende, spezifische Eingangsparameter für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens berücksichtigt.</p> <p>Für die Darstellung des Worst-Case wird zudem bei der Ermittlung der Verkehrsbelastungen in den Spitzenstunden (Zeitraum mit der höchsten Verkehrsbelastung) im Analyse-Planfall sowohl die Verkehrsbelastung der Spitzenstunden im Bestand als auch die Verkehrsbelastung der Spitzenstunden im Analyse-Planfall aufsummiert. Im Rahmen der Untersuchung wurde die Spitzenstunde am Vormittag im Bestand zwischen 6:45 und 7:45 Uhr sowie am Nachmittag zwischen 15:45 und 16:45 Uhr ermittelt (siehe Seite 12). Als Spitzenstunden im Analyse-Planfall wurden auf Grundlage repräsentativer Tagesganglinien für die entsprechende Nutzungsart im Zeitraum zwischen 10:00-11:00 bzw. 11:00-12:00 Uhr sowie zwischen 18:00 und 19:00 Uhr ermittelt (siehe Seite 19). Es wurde demnach als eine weitere Abschätzung zur sicheren Seite ein eher höheres Verkehrsaufkommen für die Betrachtung der Leistungsfähigkeit angenommen.</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>ALB stellt in Tabelle 9 und dem nachgehenden Text auf S. 25 f. zutreffend fest, dass jedenfalls bei den IOs 06.1 und 06.2 (Schlalacher Straße 6, unmittelbar nördlich der geplanten Einfahrt) das Irrelevanzkriterium der TA Lärm durch die Zusatzbelastung des geplanten Vorhabens deutlich überschritten wird. Das hat nach der TA Lärm zwingend zur Folge, dass die Vor- und Gesamtbelastung durch Gewerbelärm ermittelt werden muss.</p> <p>Das erfolgt nicht; vielmehr beschränkt sich ALB auf eine Berücksichtigung des bestehenden Netto-Marktes östlich der Bundesstraße. Weitere dem gewerblichen Lärm zuzuordnende Quellen seien nicht ersichtlich. Das ist nach dem Luftbild nicht zutreffend: Nicht relevant weiter entfernt als der Netto-Markt befindet sich die Kläranlage (mit offenen Becken und scheinbar Rühr- und Pumpeinrichtungen) sowie westlich der Sebaldußstraße ein nicht näher erkennbarer, aber offenbar gewerblich genutzter oder nutzbarer Bereich:</p> 	<p>82. Schalltechnische Untersuchung: Gewerbliche Vorbelastung nur unvollständig einbezogen</p>	<p>In der Zusammenschau liegt nach erneuter Prüfung und Abwägung der Verkehrstechnischen Untersuchung der realistische Worst-Case-Fall zugrunde und ist eine Anpassung der Verkehrstechnischen Untersuchung nicht erforderlich.</p> <p>82. Wird teilweise gefolgt; Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung <u>zu Kläranlage Schwarzer Weg</u></p> <p>Der Stellungnahmegeber bezieht sich auf die Kläranlage am Schwarzen Weg, die rund 520 m entfernt vom Planvorhaben gelegen ist. Die Kläranlage ist für die Ermittlung der Vorbelastung nicht relevant, weil sich die für sie zulässigen Geräuschimmissionen bereits aus den ihr deutlich näher gelegenen Wohnnutzungen (Schlalacher Straße 26-27c) ergeben und sie daher bereits in ihrem Bestand begrenzen. Eine Vorbelastung tritt folglich für die weiter entfernt gelegenen Immissionsorte des Planvorhabens nicht ein und ist daher mit der Schalltechnischen Untersuchung nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Mit der Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung (Juni 2023) werden dennoch die Geräuschimmissionen der Kläranlage Schwarzer Weg vorsorglich zusätzlich berücksichtigt.</p> <p><u>zu Gewerbehof Sebaldußstraße</u></p> <p>Der Stellungnahmegeber bezieht sich auf die Gewerbefläche an der Sebaldußstraße, die rund 360 m entfernt vom Planvorhaben gelegen ist. Die Gewerbefläche ist für die Ermittlung der Vorbelastung ebenfalls nicht relevant, weil sich die für sie zulässigen Geräuschimmissionen bereits aus den ihr deutlich näher gelegenen Wohnnutzungen (Ringstraße 12-13c) ergeben und sie daher bereits in ihrem Bestand begrenzen. Eine Vorbelastung tritt folglich für die weiter entfernt gelegenen Immissionsorte des Planvorhabens nicht ein und ist daher mit der Schalltechnischen Untersuchung nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Bei einem zusätzlichen Ortstermin wird offensichtlich, dass es sich bei dem vom Stellungnahmegeber als "offenbar gewerblich genutzter Bereich" eher um einen Bauernhof mit Ablagefläche und Aufstellfläche verschiedener landwirtschaftlich genutzter Maschinen handelt, der nicht als Gewerbebetrieb mit ständiger lärmintensiver Nutzung einzustufen ist.</p> <p>Mit der Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung (Juni 2023) werden dennoch die Geräuschimmissionen der Kläranlage Schwarzer Weg vorsorglich zusätzlich berücksichtigt.</p>

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung																																																																																																																																																																																					
	<p>Von dort ausgehende bzw. mögliche Lärmbelastungen hätten ebenfalls ermittelt und einbezogen werden müssen.</p> <p>Das Ganze ist relevant, weil ALB in Tabelle 10 (S. 27) z.B. beim IO6 nur zur recht knappen Einhaltung der Immissionswerte nach TA Lärm kommt, nämlich einer Unterschreitung von nur 2,3 dB(A) tagsüber; nachts werden die Maximalpegel, die vor einem Aufwachen schützen sollen, nur marginal unterschritten:</p> <p>Tabelle 10 Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm und Berechnungsergebnisse für die berücksichtigten Immissionsorte mit Berücksichtigung der Vorbelastung</p> <table><tr><th rowspan="3">IO Nr.-Bezeichnung</th><th rowspan="3">Ger-schott</th><th colspan="4">Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm</th><th colspan="4">Berechnungsergebnisse</th></tr><tr><th colspan="2">Beurteil- pegel L<sub>a</sub></th><th colspan="2">Maximal- pegel L<sub>max</sub></th><th colspan="2">Beurteil- pegel L<sub>a</sub></th><th colspan="2">Maximal- pegel L<sub>max</sub></th></tr><tr><th>T</th><th>N</th><th>T</th><th>N</th><th>T</th><th>N</th><th>T</th><th>N</th></tr><tr><td colspan="10">dB(A)</td></tr><tr><td rowspan="2">IO 01 - Berliner Chaussee 27</td><td>EG</td><td>60</td><td>45</td><td>90</td><td>65</td><td>57,1</td><td>46,6</td><td>70,6</td><td>66,8</td></tr><tr><td>1.OG</td><td>60</td><td>45</td><td>90</td><td>65</td><td>57,3</td><td>46,8</td><td>70,4</td><td>66,5</td></tr><tr><td rowspan="2">IO 02 - Ringstraße 20</td><td>EG</td><td>55</td><td>40</td><td>85</td><td>60</td><td>49,7</td><td>36,9</td><td>54,8</td><td>54,8</td></tr><tr><td>1.OG</td><td>55</td><td>40</td><td>85</td><td>60</td><td>50,7</td><td>38,0</td><td>57,9</td><td>57,9</td></tr><tr><td rowspan="2">IO 03 - Ringstraße 17</td><td>EG</td><td>55</td><td>40</td><td>85</td><td>60</td><td>38,7</td><td>26,7</td><td>43,4</td><td>43,4</td></tr><tr><td>1.OG</td><td>55</td><td>40</td><td>85</td><td>60</td><td>44,2</td><td>32,0</td><td>51,7</td><td>51,7</td></tr><tr><td>IO 04 - Lindenallee 11b</td><td>EG</td><td>55</td><td>40</td><td>85</td><td>60</td><td>33,3</td><td>20,6</td><td>40,3</td><td>35,5</td></tr><tr><td>IO 05 - Schladischer Straße 27C</td><td>EG</td><td>55</td><td>40</td><td>85</td><td>60</td><td>37,5</td><td>21,7</td><td>43,3</td><td>43,3</td></tr><tr><td>IO 06.1 - Schladischer Straße 6</td><td>1.OG</td><td>55</td><td>40</td><td>85</td><td>60</td><td>42,7</td><td>33,9</td><td>71,5</td><td>59,1</td></tr><tr><td>IO 06.2 - Schladischer Straße 6</td><td>1.OG</td><td>55</td><td>40</td><td>85</td><td>60</td><td>42,5</td><td>33,8</td><td>70,7</td><td>58,1</td></tr><tr><td rowspan="2">IO 07 - Berliner Chaussee 15</td><td>EG</td><td>55</td><td>40</td><td>85</td><td>60</td><td>42,9</td><td>28,7</td><td>50,5</td><td>50,5</td></tr><tr><td>1.OG</td><td>55</td><td>40</td><td>85</td><td>60</td><td>45,0</td><td>29,8</td><td>53,7</td><td>51,5</td></tr><tr><td>IO 08 - Fritz-Reuter-Straße 5</td><td>EG</td><td>55</td><td>40</td><td>85</td><td>60</td><td>31,0</td><td>16,6</td><td>39,6</td><td>39,6</td></tr><tr><td rowspan="2">IO 09 - Jahnstraße 31</td><td>EG</td><td>55</td><td>40</td><td>85</td><td>60</td><td>33,4</td><td>19,7</td><td>44,5</td><td>44,5</td></tr><tr><td>1.OG</td><td>55</td><td>40</td><td>85</td><td>60</td><td>35,7</td><td>21,9</td><td>46,8</td><td>46,8</td></tr></table>	IO Nr.-Bezeichnung	Ger-schott	Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm				Berechnungsergebnisse				Beurteil- pegel L <sub>a</sub>		Maximal- pegel L <sub>max</sub>		Beurteil- pegel L <sub>a</sub>		Maximal- pegel L <sub>max</sub>		T	N	T	N	T	N	T	N	dB(A)										IO 01 - Berliner Chaussee 27	EG	60	45	90	65	57,1	46,6	70,6	66,8	1.OG	60	45	90	65	57,3	46,8	70,4	66,5	IO 02 - Ringstraße 20	EG	55	40	85	60	49,7	36,9	54,8	54,8	1.OG	55	40	85	60	50,7	38,0	57,9	57,9	IO 03 - Ringstraße 17	EG	55	40	85	60	38,7	26,7	43,4	43,4	1.OG	55	40	85	60	44,2	32,0	51,7	51,7	IO 04 - Lindenallee 11b	EG	55	40	85	60	33,3	20,6	40,3	35,5	IO 05 - Schladischer Straße 27C	EG	55	40	85	60	37,5	21,7	43,3	43,3	IO 06.1 - Schladischer Straße 6	1.OG	55	40	85	60	42,7	33,9	71,5	59,1	IO 06.2 - Schladischer Straße 6	1.OG	55	40	85	60	42,5	33,8	70,7	58,1	IO 07 - Berliner Chaussee 15	EG	55	40	85	60	42,9	28,7	50,5	50,5	1.OG	55	40	85	60	45,0	29,8	53,7	51,5	IO 08 - Fritz-Reuter-Straße 5	EG	55	40	85	60	31,0	16,6	39,6	39,6	IO 09 - Jahnstraße 31	EG	55	40	85	60	33,4	19,7	44,5	44,5	1.OG	55	40	85	60	35,7	21,9	46,8	46,8		
IO Nr.-Bezeichnung	Ger-schott			Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm				Berechnungsergebnisse																																																																																																																																																																																
				Beurteil- pegel L <sub>a</sub>		Maximal- pegel L <sub>max</sub>		Beurteil- pegel L <sub>a</sub>		Maximal- pegel L <sub>max</sub>																																																																																																																																																																														
		T	N	T	N	T	N	T	N																																																																																																																																																																															
dB(A)																																																																																																																																																																																								
IO 01 - Berliner Chaussee 27	EG	60	45	90	65	57,1	46,6	70,6	66,8																																																																																																																																																																															
	1.OG	60	45	90	65	57,3	46,8	70,4	66,5																																																																																																																																																																															
IO 02 - Ringstraße 20	EG	55	40	85	60	49,7	36,9	54,8	54,8																																																																																																																																																																															
	1.OG	55	40	85	60	50,7	38,0	57,9	57,9																																																																																																																																																																															
IO 03 - Ringstraße 17	EG	55	40	85	60	38,7	26,7	43,4	43,4																																																																																																																																																																															
	1.OG	55	40	85	60	44,2	32,0	51,7	51,7																																																																																																																																																																															
IO 04 - Lindenallee 11b	EG	55	40	85	60	33,3	20,6	40,3	35,5																																																																																																																																																																															
IO 05 - Schladischer Straße 27C	EG	55	40	85	60	37,5	21,7	43,3	43,3																																																																																																																																																																															
IO 06.1 - Schladischer Straße 6	1.OG	55	40	85	60	42,7	33,9	71,5	59,1																																																																																																																																																																															
IO 06.2 - Schladischer Straße 6	1.OG	55	40	85	60	42,5	33,8	70,7	58,1																																																																																																																																																																															
IO 07 - Berliner Chaussee 15	EG	55	40	85	60	42,9	28,7	50,5	50,5																																																																																																																																																																															
	1.OG	55	40	85	60	45,0	29,8	53,7	51,5																																																																																																																																																																															
IO 08 - Fritz-Reuter-Straße 5	EG	55	40	85	60	31,0	16,6	39,6	39,6																																																																																																																																																																															
IO 09 - Jahnstraße 31	EG	55	40	85	60	33,4	19,7	44,5	44,5																																																																																																																																																																															
	1.OG	55	40	85	60	35,7	21,9	46,8	46,8																																																																																																																																																																															
	<p>Aus alledem folgt: Es besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass es beim Ansetzen den Anforderungen entsprechender Annahmen für die Nutzung des EDEKA-Parkplatzes (Pkw-Bewegungen an hoch frequentierten Tagen) und / oder bei der Berücksichtigung aller gewerblicher Lärmquellen in der Vorbelastung zu einer Überschreitung der Lärmwerte der TA Lärm z.B. beim IO 6 kommen wird. Das ist unzulässig, führt zu einer rechtswidrigen Abwägung und somit zu einer angreifbaren Planung.</p>	83. Schalltechnische Untersuchung: Überschreitungen der Lärmrichtwerte wahrscheinlich	83. Wird teilweise gefolgt; Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung																																																																																																																																																																																					
			<p>Mit der Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung (Juni 2023) werden im Sinne der Betroffenen und zur Vorsorge vor schädlichen Geräuschemissionen "zur sicheren Seite" der für Prognosen empfohlene Anhaltswert der Bayerischen Parkplatzlärmstudie angesetzt, der bereits eine Überschätzung der tatsächlichen Situation darstellt und als überhöhter „Worst-Case-Fall“ zu werten ist. Mit diesem Anhaltswert der Bayerischen Parkplatzlärmstudie wird ein mehr als doppeltes PKW-Aufkommen gegenüber der Verkehrstechnischen Untersuchung angesetzt.</p> <p>Zusätzlich werden für die Vorbelastung im Umfeld zusätzlich die benachbarten technischen Anlagen (Kläranlage Schwarzer Weg, Gewerbehof Sebaldusstraße) einbezogen, wenngleich von ihnen keine Vorbelastungen ausgehen.</p> <p>Trotz der deutlich überhöhten Eingangswerte ist lediglich für den Immissionsort „Schladacher Straße Nr. 6“ eine geringfügige Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von maximal 2 db(A) tags und von maximal 2 db(A) nachts zu erwarten. Bei allen anderen Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte sowohl tags als auch nachts unterschritten. Mit einer Schallschutzwand im Zufahrtsbereich und einem Ausschluss der Parkplatznutzung</p>																																																																																																																																																																																					

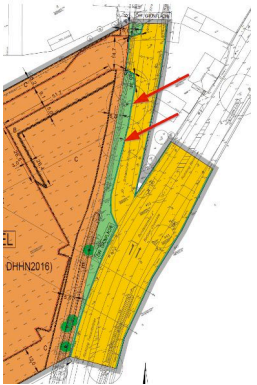
# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Natur- und Artenschutz sowie Eingriffsregelung</p> <p>U.a. aus S. 12. und 31 des Umweltberichts (Entwurf 27.09.2022) geht hervor, dass es keine faunistischen Kartierungen des Gebietes gegeben habe: „Faunistische Erfassungen nach den Methodenstandards wurden nicht durchgeführt.“ Vor diesem Hintergrund erscheint es sehr zweifelhaft, dass dennoch insb. die Beeinträchtigung von Bodenbrütern ausgeschlossen wird. Die besonders gefährdeten Kiebitze werden z.B. gar nicht benannt.</p> <p>Bei den im Plangebiet vorhandenen Alteichen wird vorsorglich davon ausgegangen, dass diese artenschutzrechtlich geschützte Lebensstätten u.a. von xylobionter Käfern (Rote-Liste Arten, strenger Schutz) sein können. Offenbar wird im Umweltbericht davon ausgegangen, dass diese Eichen dauerhaft erhalten werden können. Das ist fraglich, denn im Planentwurf sind die betreffenden großkronigen Bäume nur nachrichtlich enthalten, vgl. rote Pfeile des Unterzeichners in folgendem Planauszug:</p>	<p>84. Umweltbericht: Bodenbrüter &amp; Kiebitze berücksichtigen</p> <p>85. Umweltbericht: Alteichen Schlalacher Straße als Abgang zu werten</p>	<p>in der Nacht werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bereits eingehalten und damit die Anforderung des Schallschutzes vollständig erfüllt.</p> <p>84. Wird bereits gefolgt.</p> <p>Mit dem Umweltbericht erfolgt eine Ermittlung der streng geschützten bzw. planungsrelevanten Arten und Artengruppen, für die Avifauna die Prüfung von Gilden. Methodisch erfolgt dies auf Grundlage einer Potentialabschätzung, in die Biotopausstattung, Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandene Strukturen einfließen (Seite 12).</p> <p>Die vom Stellungnahmegeber vorausgesetzte faunistische Erfassung ist dagegen nicht zwingend erforderlich.</p> <p><u>zu Bodenbrütern:</u> Mit der Potentialabschätzung kommt der Umweltbericht zu dem Schluss, dass von Bodenbrütern (innerhalb der Ackerflächen) auszugehen ist (Seite 12). Für Bodenbrüter erfolgt daher auch eine artenschutzrechtliche Prüfung mit dem Umweltbericht (siehe Kapitel 5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung – Brutvögel, Seite 34) sowie eine Prüfung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG (Seite 34f.).</p> <p><u>zu Kiebitze:</u> Kiebitze zählen ebenfalls zu den Bodenbrütern und sind daher ebenfalls im Rahmen des Umweltberichtes berücksichtigt.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowohl in der frühzeitigen Beteiligung als auch in der Auslegung beteiligt. Zu den vom Stellungnahmegeber benannten Punkten wurden keine Bedenken zum Umweltbericht oder den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht (siehe Stellungnahme Nr. 3.4).</p> <p>85. Wird bereits gefolgt; redaktionelle Klarstellung in zeichnerischer Festsetzung.</p> <p>Der Stellungnahmegeber bezieht sich auf die drei Alteichen entlang der Schlalacher Straße. Ihr Schutz wird bereits über die BaumSchVO Teltow-Fläming sichergestellt und mit ihrer Lage innerhalb der öffentlichen Grünflächen durch die öffentliche Hand selbst gewährleistet, so dass eine Erhaltungsfestsetzung durch Bebauungsplan nicht mehr zwingend erforderlich ist.</p> <p>Ihr Erhalt wird zudem durch die mit dem Umweltbericht formulierten Vermeidungsmaßnahmen vorgeschrieben (Kapitel 3.4), zu denen Arbeiten im Kronenbereich unter Beachtung der RAS-LP 4, Handschachtung im Kronenbereich,</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	 <p>Festgesetzt für die Erhaltung sind nur diejenigen Bäume, die mit der grünen Kreisfläche und schwarzem Punkt in der Mitte gekennzeichnet sind. Das ist bei den alten, großen Bäumen / Eichen aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht der Fall. Gleichzeitig wird dort lt. Planung die öffentliche Verkehrsfläche deutlich an die Bäume herangeführt / ausgeweitet, diese dadurch mutmaßlich in ihrem Bestand gefährdet.</p> <p>Daher: Entweder ist der Bestand dieser Bäume planungsrechtlich (durch Festsetzungen) zu sichern und in jedem Fall fachlich nachzuweisen, dass die Erhaltung dieser Bäume möglich ist. Oder aber es muss von einem Verlust dieser Bäume ausgegangen werden, und damit der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (s.o.).</p> <p>Aus hiesiger sich bleibt demnach fehlerhaft offen, ob die betreffenden naturschutzfachlich hochwertigen Bäume tatsächlich dauerhaft erhalten werden sollen sowie der Nachweis, dass dies auch möglich ist.</p> <p>Ebenfalls fehlerhaft sieht die Planung bisher keinerlei Ausgleich / Kompensation für den Eingriff in das Landschaftsbild vor. Das ergibt sich aus Tabelle 5, S. 23, des Umweltberichts, Hervorhebungen durch den Unterzeichner:</p>	<p>86. Umweltbericht: Kompensation für Eingriff ins Landschaftsbild sind zu ergänzen</p>	<p>Wurzelvorhang, Bewässerung, Stammschutz gehören. Zur Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen wird der Vorhabenträger mit städtebaulichem Vertrag verpflichtet. Dies in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf bereits dargelegt. Der Umweltbericht hat zusammen mit dem Bebauungsplan-Entwurf ausgelegt.</p> <p>Die Wurzelbereiche der Alteichen wurden mit der Bautechnischen Vorplanung bereits berücksichtigt. Für den südlichsten der drei Bestandsbäume rückt die öffentliche Verkehrsfläche näher als bei den anderen beiden Bestandsbäumen heran, jedoch wäre mit den durch Umweltbericht und städtebaulichen Vertrag gesicherten Vermeidungsmaßnahmen eine Gefährdung des Bestandsbaumes nicht zu erwarten.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowohl in der frühzeitigen Beteiligung als auch in der Auslegung beteiligt. Zu den vom Stellungnahmegeber benannten Punkten wurden keine Bedenken zum Umweltbericht, zur Bautechnischen Vorplanung oder zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht (siehe Stellungnahme Nr. 3.4).</p> <p>In der Zusammenschau kann mit dem Umweltbericht der gesicherte Erhalt der Alteichen zugrunde gelegt werden. Nach erneuter Prüfung wird eine Anpassung des Umweltberichtes nicht erforderlich.</p> <p>Vorsorglich wurde die Bautechnische Vorplanung nochmals überarbeitet und für die Schlalacher Straße die öffentliche Verkehrsfläche soweit angepasst, dass ein erweiterter Schutz des Wurzelbereiches für die südlichste Alteiche möglich ist (siehe Stellungnahme 38.9). Auch werden die drei Alteichen mit dem 2. Entwurf als Erhaltungsbaum festgesetzt.</p> <p>86. Wird bereits gefolgt.</p> <p>Mit dem Umweltbericht erfolgt eine Bewertung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild, aus der mehrere Maßnahmen resultieren, die der Kompensation des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbildes dienen und mit dem Bebauungsplan durch zeichnerische Festsetzung der Flächen mit Anpflanzbindungen (Flächen A, B, C) sowie mit den textlichen Festsetzungen 6.2, 6.3 und 6.4 sichergestellt werden. Des Weiteren erfolgt durch städtebaulichen Vertrag die Umsetzung von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Dies ist mit der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes bereits dargelegt.</p>



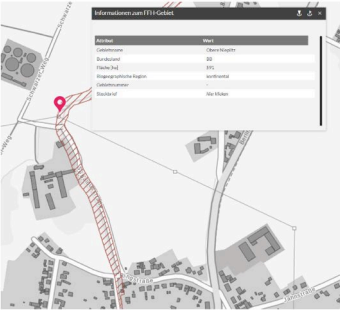
# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung																												
	<p><b>Tabelle 5: Bewertung der schutzgutbezogenen Eingriffserheblichkeit</b></p> <table> <tr> <th>Schutzgut</th><th>Betroffenheit</th><th>Bewertung</th><th>Kompensation</th></tr> <tr> <td>Pflanzen/Tiere</td><td>Überbauung von 14.733 m² Ackerflächen</td><td>9.166 m² überbaute Flächen erheblich</td><td>(Kompensation multifunktional mit Schutzgut Boden) notwendig</td></tr> <tr> <td>Boden</td><td>Neuversiegelung von 9.166 m²</td><td>9.166 m² erheblich</td><td></td></tr> <tr> <td>Wasser</td><td>Verringerung der Versickerung durch zusätzlich mögliche versiegelte Flächen</td><td>Eingriffsminderung durch tlw. wasserdurchlässige Befestigungen örtliche Versickerung auf den Flächen nicht erheblich</td><td>keine</td></tr> <tr> <td>Klima/Luft</td><td>lokal-klimatische Funktionsräume werden nicht beeinflusst</td><td>nicht erheblich</td><td>keine</td></tr> <tr> <td>Landschaft</td><td>keine Betroffenheit</td><td>nicht erheblich</td><td>keine</td></tr> <tr> <td>Kultur- und Sachgüter</td><td>keine Betroffenheit</td><td>nicht erheblich</td><td>keine</td></tr> </table> <p>Ansichts dessen, dass im Bereich des Plangebiets bisher keine Bebauung zulässig ist, weitere Baumaßnahmen außerhalb des Plangebiets ungewiss sind (von einer „Baulücke“ kann keine Rede sein) und sich zudem ein großer langgestreckter Baukörper samt Parkplatz sehr deutlich von der im weiteren Umfeld vorhandenen, das Orts- und Landschaftsbild westlich der Bundesstraße bisher harmonisch abrundenden, Bebauung absetzt, ist ein relevanter Eingriff in das Landschaftsbild klar vorhanden. Eigentlich sagt das der Umweltbericht auf S. 22 sogar selbst:</p> <p><i>Da der Teil des Plangebietes, welcher als SO ausgewiesen ist, bis auf die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen, eine Veränderung im Erscheinungsbild und Nutzungsbild erfährt, kann diese Veränderung als eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes angesehen werden.</i></p> <p>Ein derart großer Hallenbau (etwa 80 m lang, 40 m breit und knapp 7 m hoch) samt großem Parkplatz im bisherigen Freiraum sowie ohne bestehende Entsprechungen im Landschaftsraum stellt klar eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Dessen Nichtausgleich führt zur Rechtsfehlerhaftigkeit und Angreifbarkeit des B-Plans sowie darauf ggf. basierender Baugenehmigungen.</p> <p>Kompensation / Ausgleich ist demnach fehlerhaft einzig für das Schutzgut Boden (Flächenversiegelung) vorgesehen. Die Berechnung des diesbezüglichen Ausgleichs ist nicht nachvollziehbar. Eine entsprechende Darlegung fehlt in den Unterlagen, woran auch die Tabelle 8 auf S. 29 des Umweltberichts nichts ändert.</p>	Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung	Kompensation	Pflanzen/Tiere	Überbauung von 14.733 m² Ackerflächen	9.166 m² überbaute Flächen erheblich	(Kompensation multifunktional mit Schutzgut Boden) notwendig	Boden	Neuversiegelung von 9.166 m²	9.166 m² erheblich		Wasser	Verringerung der Versickerung durch zusätzlich mögliche versiegelte Flächen	Eingriffsminderung durch tlw. wasserdurchlässige Befestigungen örtliche Versickerung auf den Flächen nicht erheblich	keine	Klima/Luft	lokal-klimatische Funktionsräume werden nicht beeinflusst	nicht erheblich	keine	Landschaft	keine Betroffenheit	nicht erheblich	keine	Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	nicht erheblich	keine	87. Umweltbericht: Ausgleich für Eingriff in Boden nicht nachvollziehbar	<p>Nach erneuter Prüfung durch den Umweltbericht sind die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild angemessen kompensiert und wird eine Anpassung des Umweltberichtes nicht erforderlich.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowohl in der frühzeitigen Beteiligung als auch in der Auslegung beteiligt. Zu den vom Stellungnahmegeber benannten Punkten wurden keine Bedenken zum Umweltbericht oder den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht (siehe Stellungnahme Nr. 3.4).</p> <p>87. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung im Umweltbericht</p> <p>Die Berechnungen zum Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgen mit Kapitel 3.2 des Umweltberichtes ausführlich und sind dort bereits dargelegt. Die Ableitung des Kompensationsumfanges erfolgt dabei nach der hierfür vorgeschriebenen HVE des Landes Brandenburg. Dies ist mit dem Umweltbericht sowie mit der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes bereits dargelegt.</p> <p>Für die Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden werden mit dem Umweltbericht mehrere Maßnahmen vorgesehen. Die Berechnung erfolgt jeweils bezogen auf die empfohlene Maßnahme, also im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen (s. Kapitel 3.5.1) und der Ersatzmaßnahme (s. Kapitel 3.5.2). Mit Blick auf die Art des Eingriffs (Flächennutzung, Flächenversiegelung) erfolgt die Berechnung des Eingriffs in Verbindung mit dem Schutzgut</p>
Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung	Kompensation																												
Pflanzen/Tiere	Überbauung von 14.733 m² Ackerflächen	9.166 m² überbaute Flächen erheblich	(Kompensation multifunktional mit Schutzgut Boden) notwendig																												
Boden	Neuversiegelung von 9.166 m²	9.166 m² erheblich																													
Wasser	Verringerung der Versickerung durch zusätzlich mögliche versiegelte Flächen	Eingriffsminderung durch tlw. wasserdurchlässige Befestigungen örtliche Versickerung auf den Flächen nicht erheblich	keine																												
Klima/Luft	lokal-klimatische Funktionsräume werden nicht beeinflusst	nicht erheblich	keine																												
Landschaft	keine Betroffenheit	nicht erheblich	keine																												
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	nicht erheblich	keine																												

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>FFH-Gebiet / Entwässerung</p> <p>Auf S. 11 des Planentwurfs wird das FFH-Gebiet (DE 3843-301) "Obere Nieplitz" erwähnt, aber völlig falsch behauptet, dieses liege etwa 300 m vom Plangebiet entfernt. Das FFH-Gebiet liegt wie folgt (Quelle: <a href="https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de">https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de</a>):</p>  <p>Vom westlichen Rand des Plangebietes bis zum FFH-Gebiet im Bereich der Sebaldusstraße sind es etwa 150 m (Entfernungsmessung mit google-earth), jedenfalls bei weitem nicht die im Umweltbericht angenommenen 300 m.</p>		<p>Pflanzen/Tiere als Flächenansatz. Grundlage ist ebenfalls die hierfür vorgeschriebenen HVE des Landes Brandenburg. Dies ist mit dem Umweltbericht sowie mit der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes bereits dargelegt.</p> <p>Mit der Tabelle 8 wird der Pfad der Berechnung nochmals dokumentiert.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowohl in der frühzeitigen Beteiligung als auch in der Auslegung beteiligt. Zu den vom Stellungnahmegeber benannten Punkten wurden keine Bedenken zum Umweltbericht oder den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht (siehe Stellungnahme Nr. 3.4).</p> <p>Nach erneuter Prüfung durch den Umweltbericht sind die Eingriffe in den Boden angemessen ausgeglichen und kompensiert sowie wird eine Anpassung des Umweltberichtes nicht erforderlich.</p> <p>Die vorstehenden Ausführungen werden als redaktionelle Klarstellung im Umweltbericht ergänzt – soweit erforderlich.</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Schon deshalb stellt sich die auf S. 45 des Umweltberichts in einem kurzen Absatz pauschal erhobene Behauptung, dass eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebiets ausgeschlossen und nicht näher zu prüfen ist, als fehlerhaft dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lt. Steckbrief dieses FFH-Gebietes (<a href="https://www.bfn.de/natura-2000-gebiet/obere-nieplitz">https://www.bfn.de/natura-2000-gebiet/obere-nieplitz</a>) zählen zu den charakteristischen (Anhang-II) Arten des Gebietes eine ganze Reihe von Arten, die auf eine besondere Wasserqualität angewiesen sind und/oder sehr stöempfindlich sind</li> <li>▪ U.a. sind das Bachneunauge, die Helm-Azurjungfer und der Fischotter charakteristische Arten oder gar Erhaltungsziele.</li> <li>▪ Bau- und Betriebsbedingte Beeinträchtigungen müssen vorab sicher ausgeschlossen sein. Die Nachweispflicht hierfür liegt letztlich bei der Stadt.</li> </ul>	<p>88. Umweltbericht - FFH-Gebiet: Bau- und Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind auszuschließen</p>	<p>88. Wird bereits gefolgt; redaktionelle Klarstellung im Umweltbericht</p> <p>Für das FFH-Gebiet „Obere Nieplitz“ (Nr. 3843-301) werden als zu schützende Arten ausgewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mopsfledermaus</li> <li>▪ Biber</li> <li>▪ Fischotter</li> <li>▪ Kammmolch</li> <li>▪ Bachneunauge</li> <li>▪ Helm-Azurjungfer</li> <li>▪ Hirschkäfer</li> <li>▪ Eremit</li> </ul> <p>Die Arten „Fischotter“ und „Biber“ sind als stöempfindlich einzustufen. Reproduktionsstätten liegen nicht im Umfeld des Bauvorhabens innerhalb des FFH-Gebietes. Die Arten nutzen die Gewässerstruktur zu Wanderungen in der Dämmerung und Nacht. Wanderbewegungen über die Felder sind nicht bekannt und sind auch durch die am B-Plangebiet angrenzenden Bebauungen auszuschließen. Als Abschirmung gegenüber dem betriebsbedingten Lärm steht das Verkaufsgebäude zwischen den Parkplatzflächen und dem in der Ferne verlaufenden FFH-Gebiet.</p> <p>Störungen der Mopsfledermaus als u.a. gebäudebewohnende Art sind ebenfalls auszuschließen.</p> <p>Alle anderen Arten sind nicht stöempfindlich gegenüber Erschütterungen oder Lärm während der Bauzeit und im weiteren Betrieb.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowohl in der frühzeitigen Beteiligung als auch in der Auslegung beteiligt. Zu den vom Stellungnahmegeber benannten Punkten wurden keine Bedenken zum Umweltbericht oder den</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei ca. 150 m Entfernung ist ein derart pauschaler Ausschluss unmöglich, es bedarf zumindest einer FFH-Vorprüfung.</li> </ul>	89. Umweltbericht FFH-Gebiet: Vorprüfung erforderlich	<p>Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht (siehe Stellungnahme Nr. 3.4).</p> <p>Nach erneuter Prüfung durch den Umweltbericht sind Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes weiterhin nicht zu befürchten und wird eine Anpassung der Bewertungen des Umweltberichtes nicht erforderlich.</p> <p>Die vorstehenden Ausführungen werden als redaktionelle Klarstellung im Umweltbericht ergänzt – soweit erforderlich.</p> <p>89. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung im Umweltbericht</p> <p>Eine FFH-Vorprüfung ist, anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, nicht erforderlich. Es sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>keine baubedingten Beeinträchtigungen</li> <li>keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen</li> </ul> <p>zu erwarten (siehe Punkte 88 und 90ff.),</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>weder für die dem FFH-Gebiet zugeordnete Arten</li> <li>noch für die Wasserqualität des FFH-Gebietes.</li> </ul> <p>Die vorstehenden Ausführungen werden als redaktionelle Klarstellung im Umweltbericht ergänzt – soweit erforderlich.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das gilt einerseits z.B. für baubedingte Störungen: Kann der Baulärm, können Erschütterungen dazu führen, dass charakteristische Arten ihre Lebensstätten verlassen? Also z.B. wegen Lärms oder Erschütterungen, Ausleuchtung der Baustelle, etc., Individuen der geschützten Arten ihre Fortpflanzungsstätten verlassen? So sind z.B. Fischottern extrem störepfindlich.</li> </ul>	90. Umweltbericht FFH-Gebiet: Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätten	<p>90. Wird bereits gefolgt.</p> <p>Baubedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Dies auch bezogen auf die Fortpflanzung, da Fortpflanzungsstätten des Fischottern oder Biber im fraglichen Abschnitt des FFH-Gebietes nicht vorhanden sind und damit auch nicht verlassen werden können (siehe Punkt 88).</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Können ggf. Wasserhaltungsmaßnahmen oder Gründungen bei den Baumaßnahmen zu Eintrübungen / Änderungen der Wasserqualität führen?</li> <li>Wenn wir die Ausführungen zum Regenwasser richtig verstehen, gibt es vor Ort keinen geeigneten Vorfluter, sondern es soll über Rigolen entwässert werden. Damit gelangen dann aber auch Reifenabrieb etc. in das Grundwasser und ggf. die Nieplitz.</li> <li>Kann bei Starkregenereignissen, die bekanntlich zunehmen, sowohl in der Bau- wie auch der Betriebsphase per se ausgeschlossen werden, dass es zu Beeinträchtigungen der Gewässerqualität der Nieplitz und damit des FFH-Gebietes kommen kann? Wir meinen, dass man das nicht pauschal ausschließen kann.</li> </ul>	91. Umweltbericht FFH-Gebiet: Beeinträchtigung der Wasserqualität ist auszuschließen	<p>91. Wird bereits gefolgt.</p> <p>Eine Entwässerung in das Fließgewässer des FFH-Gebietes erfolgt mit dem Plangebiet nicht. Dies gilt auch für die Zeit während der Baumaßnahme (z.B. Gründung).</p> <p>Auch sind keine Einträge in das Grundwasser zu erwarten. Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt über Mulden bevor es in Rigolen eingespeist wird. Die Behandlung des Niederschlagswasser erfolgt damit durch die Bodenzone der Mulden bevor eine Versickerung erfolgt. Die vom Stellungnahmegeber befürchtete Verunreinigung des Grundwassers (Reifenabrieb etc.) erfolgt daher nicht.</p>

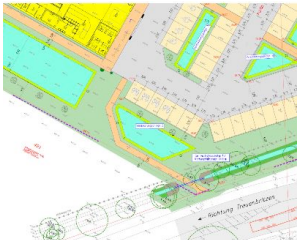
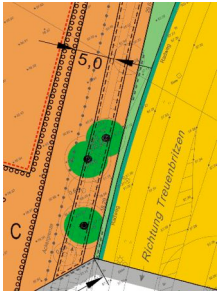
# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>▪ Was geschieht bei Havarien, also z.B. der Notwendigkeit, bei einem Brand Löschmittel einzusetzen? Die Löschmittel samt z.B. brandbedingten, ggf. giftigen Stoffen werden wohl ebenfalls einfach in die Rigolen fließen, versickern und damit nicht „nur“ das Grundwasser, sondern auch die angrenzende Nieplitz und damit das FFH-Gebiet gefährden und beeinträchtigen.</p> <p>Kurz: Der Umgang der Planung mit dem sehr nahgelegenen FFH-Gebiet ist nach allem, was bisher ersichtlich ist, rechtsfehlerhaft und führt ebenfalls zur Angreifbarkeit der Planung insgesamt.</p>	<p>92. Umweltbericht FFH-Gebiet: Beeinträchtigung der Wasserqualität durch Löschmittel zu befürchten</p> <p>93. Umweltbericht FFH-Gebiet: Mangelnde Berücksichtigung ist rechtsfehlerhaft</p>	<p>Auch versickert nicht das gesamte Wasser, sondern nur noch der nicht bereits zuvor in der Mulde direkt verdunstete Anteil und nicht zuvor an den Boden abgegebene und dann später über den Bodenoberflächenaustritt verdunstete Anteil.</p> <p>Die Mulden-Rigolenanlagen des Planvorhabens sind zudem für den 5-jährigen Bemessungsregen (Nachweis nach DWA-A 138) sowie für den 30-jährigen Bemessungsregen ausgelegt (Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100). Insbesondere die Versickerungsanlage 9 in der Nähe des Entwässerungsgrabens hat noch erhebliche Reserven zur Aufnahme von weiteren Niederschlägen (die über die mit den gesetzlichen Vorschriften bereits zu berücksichtigenden Starkregenereignisse hinausgehen würden).</p> <p>Dies ist mit der Begründung zum Bebauungsplan sowie mit der Bautechnischen Vorprüfung (zusammen mit Bebauungsplan-Entwurf ausgelegt) bereits dargelegt.</p> <p>In der Zusammenschau ist daher eine Beeinträchtigung der Wasserqualität des FFH-Gebiets durch das Planvorhaben nicht zu befürchten.</p> <p>Demzufolge sind auch keine Wassererhaltungsmaßnahmen für die Realisierung des Planvorhabens erforderlich.</p> <p>92. Wird bereits gefolgt.</p> <p>Bei dem vom Stellungnahmegeber beschriebenen Havariefall handelt es sich um einen sehr seltenen Extremfall. Auch bei diesem würde das Löschwasser in die Muldenanlage geführt und über die Bodenschicht gereinigt werden, bevor es in die Rigolenanlage geführt wird und versickert. Dabei versickert nicht das gesamte Wasser, sondern nur noch der nicht bereits zuvor in der Mulde direkt verdunstete Anteil und nicht zuvor an den Boden abgegebene und dann später über den Bodenoberflächenaustritt verdunstete Anteil. Ein direktes Einsickern des Löschwassers in das Grundwasser erfolgt daher ebenfalls nicht.</p> <p>93. Wird nicht gefolgt.</p> <p>Nach erneuter gutachterlicher Prüfung sind Beeinträchtigung der Erhaltungs- und Schutzziele des FFH-Gebietes "Obere Nieplitz" auszuschließen.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowohl in der frühzeitigen Beteiligung als auch in der Auslegung beteiligt. Zu den vom Stellungnahmegeber benannten Punkten wurden keine Bedenken zum Umweltbericht oder den</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Verkehrliche Erschließung / Festsetzungen</p> <p>Die Unterlagen behaupten, dass der neue Vollsortimenter auch für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen erreichbar sei. An der Schlalacher Straße gibt es indes- sen weder einen Fuß- noch Radweg, wonach sich nach hiesigem Verständnis der Planung auch nichts ändert. Stattdessen sieht die Planungskonzeption einen Fuß- weg (Betonpflaster) zwischen dem Radweg an der Bundesstraße und dem Park- platz des Marktes vor:</p>  <p>Indessen ist das Planungskonzept rechtlich nur ein völlig unverbindliches Konzept. Es wird nicht Bestandteil des B-Plans. Letzterer sieht zwischen dem Radweg an der Bundesstraße und dem Sondergebiet aber durchgehend eine öffentliche Grün- fläche vor:</p>  <p>Planungskonzeption und die planerischen Festsetzungen sind insoweit nicht kon- gruent. Ohne Anpassung der Festsetzungen ist nicht gesichert, dass Fußgän- ger*innen und Radfahrer*innen tatsächlich eine unmittelbare Zuwegung zum</p>	<p>94. Erschließung Fußgänger/Fahrrad nicht gesichert</p>	<p>Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht (siehe Stellungnahme Nr. 3.4).</p> <p>Nach erneuter Prüfung ist für die Bewertung des Planvorhabens bezogen auf die Erhaltungs- und Schutzziele des FFH-Gebietes "Obere Nieplitz" keine rechtsfehlerhafte Bewertung des Umweltbericht zu erkennen.</p> <p>94. Wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahmegeber bezieht sich auf den gemeinsamen Geh-/Radweg entlang der südlichen Grundstücksgrenze mit Anschluss an die Berliner Chaussee und Führung in Richtung Eingang des Lebensmittelmarktes.</p> <p>Die ausgelegte Planungskonzeption ist Bestandteil des städtebaulichen Ver- trages, mit dem sich der Vorhabenträger zu deren Umsetzung verpflichtet. Die Realisierung des gemeinsamen Geh-/Radweges ist damit vertraglich sicher- gestellt.</p> <p>Eine Sicherung innerhalb der öffentlichen Grünfläche entfällt, da sich in der Trägerschaft der öffentlichen Hand befindet und die Sicherung des gemeinsa- men Geh-/Radweges seitens der öffentlichen Hand gesichert ist.</p>



# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Radweg an der Bundesstraße erhalten, zumal dort nicht nur eine schmale Grünfläche zu überwinden ist, sondern u.a. der Graben, der Bundesstraße und Fahrradweg begleitet.</p> <p>Das Auseinanderfallen von planerischen Vorstellungen und der tatsächlichen Umsetzung kann und wird in der Regel ebenfalls zur Unwirksamkeit des Planes führen.</p> <p>Weitere Gesichtspunkte</p> <p>Die Erwägungen zum Klimaschutz im Begründungsentwurf sind äußerst dünn. Sie verkennen zudem die Anforderungen des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG). Nach § 13 Abs. 1 KSG haben alle Träger öffentlicher Aufgaben, also auch die Stadt Treuenbrietzen, bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. In § 3 KSG werden konkrete Ziele zur Minderung der Treibhausgasemissionen vorgeschrieben. Es bleibt unklar, ob/wie das Vorhaben (neuer Markt auf der „grünen Wiese“, hauptsächlich für den Individualverkehr ausgelegt, hiermit in Übereinstimmung gebracht werden könnte.</p>	<p>95. Umweltbericht / BPlan: Auswirkungen auf Klimaschutz und Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) sind zu berücksichtigen</p>	<p>95. Wird bereits gefolgt; redaktionelle Klarstellung in Begründung und Umweltbericht</p> <p>Das Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) ist auf die Eindämmung des weiteren Anstiegs der globalen Durchschnittstemperatur insbesondere durch eine nationale Reduktion der Treibhausgasemissionen ausgerichtet. Die Realisierung des Planvorhabens entspricht der Zielstellung des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG).</p> <p>Die Einwohner Treuenbrietzens steuern für ihren Lebensmittel-Vollsortimenteinkauf bislang Standorte weit außerhalb der Stadt Treuenbrietzens an (z.B. Kaufland Niemeck). Mit dem geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter wird der Lebensmittel-Vollsortimenteinkauf in der Stadt Treuenbrietzen ermöglicht, so dass die bislang umfangreichen Einkaufsfahrten ins weitere Umland zurückgehen werden. Da die Wegstrecken innerhalb der Stadt Treuenbrietzen erheblich geringer ausfallen als die bisherigen Umlandfahrten werden mit dem Planvorhaben die bislang entstehenden Verkehrsemissionen erheblich reduziert.</p> <p>Der geplante Lebensmittelmarkt wirkt zudem mit seinen technischen Vorkehrungen zu einer weiteren Reduktion der Treibhausgase. So dient der Energiegewinnung eine Photovoltaikanlage und wird die Abwärme der Kühlaggregate zur Raumbeheizung eingesetzt. Zur Förderung der E-Mobilität werden E-Ladesäulen vorgesehen. Mit der Lage im Stadtgebiet wird dem Kunden künftig eine Erreichbarkeit mit dem Fahrrad möglich, die mit dem bisherigen Umlandeinkauf ausgeschlossen war.</p> <p>Mit dem Umweltbericht erfolgt zudem eine Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Klima und Lufthygiene, mit der zwar Eingriffe attestiert werden, diese jedoch als nicht erheblich einzustufen sind, weshalb keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.</p> <p>Dennoch werden mit dem Bebauungsplan durch zeichnerische Festsetzung der Flächen mit Anpflanzbindungen (Flächen A, B, C) sowie mit den textlichen</p>

# 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 „Edeka an der Schlalacher Straße“ der Stadt Treuenbrietzen

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p><b>Fazit</b></p> <p>Insgesamt ist festzuhalten, dass der Planentwurf und das bisherige Beteiligungsverfahren erhebliche Mängel aufweisen, die für sich genommen zur Unwirksamkeit der Planung in einem Normenkontrollverfahren führen werden.</p> <p>Die Planung ist mithin bisher rechtswidrig. Sie wäre angreifbar. Rechtmäßige Baugenehmigungen könnten auf dieser Basis nicht erteilt werden.</p>	96. Fazit	<p>Festsetzungen 6.2, 6.3 und 6.4 mehrere Maßnahmen vorgesehen, die dem Klimaschutz und der Lufthygiene dienen. Hinzu treten die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Umsetzung all dieser Maßnahmen wird mit städtebaulichem Vertrag gesichert. Das Vorstehende ist mit der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes sowie mit dem Umweltbericht bereits dargelegt.</p> <p>Nach erneuter Prüfung durch den Umweltbericht sind die Eingriffe in das Schutzgut Klima und Lufthygiene weiterhin nicht zu kompensieren.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowohl in der frühzeitigen Beteiligung als auch in der Auslegung beteiligt. Zu den vom Stellungnahmegeber benannten Punkten wurden keine Bedenken zum Umweltbericht oder den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht (siehe Stellungnahme Nr. 3.4).</p> <p>Die vorstehenden Ausführungen werden zur redaktionellen Klarstellung im Umweltbericht und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt -soweit erforderlich.</p> <p>96. Wird nicht gefolgt.</p> <p>Nach erneuter Prüfung und Abwägung sind keine erheblichen Mängel des Bebauungsplan-Entwurfes und der ihm zugrunde liegenden Gutachten zu erkennen. Zur redaktionellen Klarstellung werden in den textlichen Festsetzungen sowie in den Gutachten Ergänzungen vorgenommen.</p>