

Landkreis Oberhavel · Adolf-Dechert-Straße 1 · 16515 Oranienburg

Amt Gransee und Gemeinden
Der Amtdirektor
Baustraße 56
16775 Gransee

Direkt für Sie da:
Raum-Nr.:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Adresse:

Frau Oldorff
3.20
03301 601-3649
03301 601-80517
Asja.Oldorff@oberhavel.de
Adolf-Dechert-Straße 1
16515 Oranienburg

Aktenzeichen:
521010-05663/2021/ol
(I/71/21 B1+F1)
(Bei Schriftverkehr bitte immer angeben.)

eingegangen am:
27.12.2021

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan (BPL) Nr. 21 „Einzelhandel und Wohnen Berliner Straße“ der Stadt Gransee und 10. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) des Amtes Gransee und Gemeinden, Vorentwürfe mit Stand 12-2021

03.02.2022

A EINLEITENDE BEMERKUNGEN

Der Landkreis Oberhavel wurde durch das Büro SR · Stadt- und Regionalplanung mit Schreiben vom 22.12.2021 aufgefordert, zum Vorentwurf des BPL Nr. 21 „Einzelhandel und Wohnen Berliner Straße“ der Stadt Gransee und zum Vorentwurf der 10. Änderung des FNP des Amtes Gransee und Gemeinden als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) Stellung zu nehmen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplans werden im Regelverfahren nach §§ 2, 3, 4 und 4a BauGB durchgeführt.

Die koordinierende Aufgabe der Bündelung der Stellungnahmen der Kreisverwaltung als Träger öffentlicher Belange obliegt dem Fachbereich Bauordnung und Kataster, Fachdienst Rechtliche Bauaufsicht.

Folgende Unterlagen standen zur Verfügung:

- Bebauungsplan Nr. 21, Vorentwurf einschließlich Begründung, Stand 12-2021
- Artenschutzuntersuchung, Schallschutzgutachten, Einzelhandelskonzept
- Bodengutachten, Verkehrsuntersuchung zum Knotenpunkt
- 10. Änderung des FNP, Änderungsblatt einschließlich Begründung, Stand 12-2021

Von Seiten des Landkreises Oberhavel werden zu den o. g. Vorentwürfen der Stadt Gransee folgende Hinweise abgegeben.



B BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES LANDKREISES

1. Belange des Bereiches Planung

1.1 Weiterführende Hinweise zum Bebauungsplan

1.1.1 Planzeichnung/Planzeichenerklärung

- a) Die arabischen Ziffern bei den textlichen Regelungen unter TF 5.b) und 5.d) zu den allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2 fehlen in der Planzeichnung bzw. in der Planzeichenerklärung. Die zeichnerischen und textlichen Regelungen sind in Übereinstimmung zu bringen.
- b) Die Planeinträge „Markt 1“ und „Markt 2“ sind in der Planzeichenerklärung anzuführen.
- c) Bei der Erklärung der Grundflächenzahl (GRZ) ist „als Höchstmaß“ zu streichen, da nach § 16 Absatz 4 BauNVO nur für die Geschossflächenzahl oder die Größe der Geschossfläche, für die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe baulicher Anlagen „Höchstmaße“ wie auch „Mindestmaße“ festgesetzt werden können.
- d) Seit dem 30.06.2017 ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) amtliches Bezugssystem der Höhe in Brandenburg. Höhen im neuen amtlichen Höhenbezugsrahmen DHHN2016 werden als „Höhen über NHN im DHHN2016“ bezeichnet. Dieser amtliche Höhenbezugsrahmen ist in der Planzeichenerklärung korrekt anzuführen (nicht „Deutsches Höhenhauptnetz (DHHN2016)“, sondern „Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016)“).
- e) Bei der Erklärung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist der Planeinschrieb „Stp.“ aufzunehmen und entsprechend zu erklären. Dient diese Fläche gegebenenfalls dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, ist eine Festsetzung nach § 9 Absatz 4 BauGB erforderlich (i. S. der Erfüllung der Stellplatzanforderungen nach der örtlichen Stellplatzsatzung).
- f) Nach der Zweckbestimmung „Blockheizkraftwerk“ wird eine Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt. Die in der Planzeichenerklärung angegebenen Rechtsbezüge sind zu überprüfen bzw. anzupassen.
- g) Bei der Erklärung des Planzeichens für die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen ist der angegebene Rechtsbezug ebenfalls zu überprüfen bzw. anzupassen.
- h) Beim Planzeichen für die „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen“ ist in der Planzeichenerklärung gemäß Punkt 15.3 der Anlage zur PlanzV 90 eine Umgrenzungs-signatur anzuführen. Zudem ist die Zweckbestimmung zu ergänzen.
- i) Die Fläche mit den Eckpunkten A, B, C und D ist unter Verwendung einer geeigneten Umgrenzungs-signatur zeichnerisch festzusetzen und in der Planzeichenerklärung entsprechend zu erklären.
- j) Sämtliche Darstellungen der verwendeten Planunterlage sind in der Planzeichenerklärung anzuführen und durch Text entsprechend zu erläutern.

1.1.2 Textliche Festsetzungen (TF)

- a) TF 1.a: Die textliche Formulierung „in dem allgemeinen Wohngebiet“ widerspricht den verwendeten Formulierungen unter den textlichen Regelungen TF 5.b und 5.d mit den „allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2“. Die textlichen Regelungen sind in Übereinstimmung zu bringen.
- b) TF 1.b Satz 2 + 1.c: Die „zulässige Verkaufsfläche“ wird in der Planzeichenerklärung „als Höchstmaß“ angegeben. Die textliche Regelung unter TF 1.b beinhaltet aber lediglich für den Lebensmittelmarkt „Markt 1“ ein zulässiges Höchstmaß. Der verwendete Begriff „Verkaufsfläche“ ist zu definieren, da er in der BauNVO nicht geregelt ist. Zudem sollte die Aufnahme einer textlichen Regelung zur näheren Bestimmung der zulässigen Betriebstypen i. S. d. § 1 Absatz 4 Nr. 2 BauNVO in den Teil-Sondergebieten „Markt 1“ und „Markt 2“ geprüft werden, da gemäß Einzelhandelskonzept „sich in qualitativer Hinsicht ein Anpassungsbedarf hinsichtlich eines modernen und leistungsfähigen Lebensmittelvollsortimenters feststellen (lässt)“ (vgl. Begründung unter Punkt 3.4, Seite 9 -11). Der zulässige Betriebstyp mit den zulässigen Nutzungen und der zulässigen Verkaufsfläche wie auch die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenanteile sind textlich eindeutig und hinreichend betriebsbezogen einerseits dem Teil-Sondergebiet „Markt 1“ und andererseits dem „Markt 2“ zuzuordnen.
- c) TF 1.b Satz 3: Die sonstigen zulässigen Nutzungen sind hinreichend eindeutig und widerspruchsfrei zu benennen, vergleiche hierzu *TF 1.b Satz 3* mit *TF 4.b*. Ist mit den Begriffen „E-Zapfsäulen“ und den „E-Ladesäulen“ das Gleiche gemeint? Werbeflyer sind nach der Regelung unter *TF 1.b Satz 3* im sonstigen Sondergebiet allgemein ohne Höhenbeschränkungen zulässig - siehe weiter unter g) *TF 4.c*.
- d) TF 3.: Die Festsetzung einer bedingt auflösenden Zulässigkeit kommt nur dann in Betracht, wenn sichergestellt ist, dass die als Bedingung formulierten Umstände - hier der Ausbau als Verkehrsfläche - auch wirklich in einem absehbaren Zeitraum eintreten. Durch die Beschränkung auf „besondere Fälle“ bedarf eine derartige Festsetzung zudem einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung durch entsprechende Erläuterungen in der Begründung.
- e) TF 4.a: Die getroffene Regelung zu den PKW-Stellplätzen in Verbindung mit dem angeführten Rechtsbezug „§ 21a BauNVO“ ist nicht nachvollziehbar. Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO kann festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Es können auch örtliche Bauvorschriften über notwendige Stellplätze nach § 87 Absatz 4 BbgBO als Festsetzungen aufgenommen werden, hierbei kann gemäß Punkt 1 die Zahl der erforderlichen notwendigen Stellplätze nach Art und Maß der Nutzung festgesetzt werden (1 Stellplatz je ...m² Verkaufsfläche in Einzelhandelsbetrieben). Die Regelung ist zu überarbeiten.
- f) TF 4.b: Die getroffene Regelung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den angeführten Rechtsbezügen „§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 4 BauNVO“ ist nicht nachvollziehbar. Zudem ist das Regelungserfordernis zu überprüfen. So können nach § 23 Absatz 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan nicht anderes festgesetzt ist. Das Gleiche gilt nach 2 für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

- g) TF 4.c: Nur für bestimmte Nebenanlagen können nach § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB Flächen festgesetzt werden. Voraussetzung ist, dass die Nebenanlagen aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (örtliche Bauvorschrift nach § 87 BbgBO). Die Zulässigkeit sonstiger Nebenanlagen bestimmt sich im Übrigen nach den §§ 14 und 23 Absatz 5 BauNVO. Die Regelung bedarf der Überprüfung.
- h) TF 5.a: Die in Satz 1 verwendete Formulierung „waldähnliche Pflanzung“ ist nicht hinreichend bestimmt. Der Begriff „aufforsten“ sollte durch „anpflanzen“ ersetzt werden, da keine Waldfläche festgesetzt wird. Die Regelungsinhalte der Sätze 2 und 3 widersprechen einander („ein Laubbaum oder fünf Sträucher“, „mind. 50% mit Bäumen“). Es besteht Überarbeitungsbedarf.
- i) TF 5.b: Anstelle der für Baumpflanzungen ausgenommenen Flächen („außerhalb der...“) sollten die in Frage kommenden Pflanzflächen textlich und/oder zeichnerisch hinreichend bestimmt werden. Das städtebauliche Erfordernis für das Anpflanzen von „insgesamt 77 Bäumen“ ist nachvollziehbar zu begründen.
- j) TF 5.d: Der Begriff „Großsträucher“ wird in den Pflanzlisten nicht verwendet.
- k) TF 5.a - d: Das städtebauliche Erfordernis für die ausschließliche Verwendung der in den Pflanzlisten angeführten Baum- und Straucharten ist in der Begründung nachvollziehbar darzulegen. Zudem sollte mit Blick auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung (§ 1 Absatz 5 Satz 2 BauGB) bei der Artenauswahl von Neupflanzungen auf deren Hitze- und Trockentoleranz geachtet werden (Klima-Arten-Matrix von Roloff A. et al., 2008).
- l) TF 7.: Die Regelung für technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien in Verbindung mit den angeführten Rechtsbezügen „§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 10 BbgBO“ ist nicht nachvollziehbar. Nach § 9 Absatz 1 Nr. 23b BauGB können aus städtebaulichen Gründen Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Zu prüfen wäre hier auch der städtebauliche Vertrag als Alternative.
- m) Nahversorgungsrelevante Sortimente: Gemäß Anlage 1 (Sortimentsliste) des Einzelhandelserlasses vom 17.06.2014 (ABl./14, [Nr. 38], S.1146) handelt es sich bei den angeführten Sortimentsbezeichnungen um „zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente“. Zudem sollte ein Kernsortiment hinreichend bestimmt werden (Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, Kosmetika, Drogeriewaren). Alle übrigen Randsortimente (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, zentrenrelevante Sortimente und nicht zentrenrelevante bzw. nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente) sollten dann zusammen eine Verkaufsfläche von maximal 10 % der betriebsbezogenen Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes nicht überschreiten (vgl. TF 1.c). Die angeführte Sortimentsbezeichnung „einschließlich Drogerieartikel“ sollte im Kontext zu der Sortimentsbezeichnung „Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel“ überprüft werden.

- n) Zentrenrelevante Sortimente: Die unter den zentrenrelevanten Sortimenten angeführte Sortimentsbezeichnung „Textilien“ sollte im Kontext zu den Sortimentsbezeichnungen „Bekleidung“ und „Heimtextilien“ überprüft und ggf. konkretisiert werden. Die Sortimentsbezeichnung „Beleuchtungsartikel“ wird 2x angeführt (so auch in der Sortimentsliste des informellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts mit Fortschreibung 11-2021, Seite 89 - Tabelle 16). Hier sind entsprechende redaktionelle Korrekturen vorzunehmen. Die Sortimentsbezeichnung „Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde“ sollte ggf. modifiziert werden in „Blumen, Topfpflanzen und Saatgut.“. Zu überprüfen wäre ebenfalls die Sortimentsbezeichnung „Zoologischer Bedarf und lebende Tiere“, da Lebensmittelmärkte zugelassen werden sollen.

1.2 Weiterführende Hinweise zum Flächennutzungsplan

1.2.1 Inhalt der Planänderung

Darstellung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Im räumlichen Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sollen künftig insbesondere eine *Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“*, eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche dargestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans des Amtes Gransee und Gemeinden für den privilegierten Nahversorgungsstandort an der Oranienburger Straße die Darstellung als *sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (EH)* vorgenommen wurde. Da es sich bei dem ALDI-Standort an der Berliner Straße ebenfalls um einen privilegierten Nahversorgungsstandort gemäß dem informellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Fortschreibung 11-2021 handelt, sollte analog eine Darstellung als *sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (EH)* erfolgen. Der Sachverhalt ist prüfen.

Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen

Des Weiteren sollte die Darstellung des historischen Stadtkerns als „zentralen Versorgungsbereich“ gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 2 d BauGB geprüft werden. Damit wird ein wesentlicher Inhalt aus dem informellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Fortschreibung 11-2021 in die formelle Planungsebene übertragen und dient nachfolgenden Planungen als Entwicklungsgrundlage. In der Novellierung des BauGB vom 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu einem „insbesondere zu berücksichtigenden Belang“ der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Absatz 6 Nr. 4 BauGB).

2. Belange des vorbeugenden Brandschutzes

2.1 Weiterführende Hinweise

1.1.1 Auflagen

Zugänglichkeit:

Für Bauvorhaben, die den Einsatz von tragbaren Rettungsgeräten der Feuerwehr zur Folge haben (mehrgeschossige Objekte mit Aufenthaltsräumen) und mehr als 50 m vom öffentlichen Straßenland entfernt sind, müssen Bewegungsflächen nach den „Muster-Richtlinien

über Flächen für die Feuerwehr“ sichergestellt werden. Eine geplante Zuwegung mit einer Breite von 8 m und seitlich angeordneten Parkplätzen erfüllen diese Kriterien nicht.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung in Höhe von 96 m³/h über einen Mindestzeitraum von zwei Stunden und einer hindernisfreien Zugänglichkeit von Löschwasserentnahmestellen in einer maximalen Entfernung von 300 m ist durch den Träger des Brandschutzes, der Stadt Gransee, sicherzustellen.

2. Belange des Fachdienstes Landwirtschaft und Naturschutz

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.1 Landwirtschaft

Mit der vorliegenden Planung werden ca. 1,3 Hektar (ha) Ackerland einer anderen Funktion zugeführt. Dabei handelt es sich um Flächen, die mit Ackerzahlen von 28 bis 38 eine für den Landkreis Oberhavel überdurchschnittliche Ertragsfähigkeit aufweisen.

Nach den Grundsätzen des Planungsrechtes ist der nachhaltigen Sicherung der Verfügbarkeit von Flächen für die landwirtschaftliche Produktion in größtmöglichem Umfang besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Vor der tatsächlichen Inanspruchnahme dieser Flächen sollten alle Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft werden. Auch eine schrittweise Inanspruchnahme der Flächen entsprechend der Bedarfsentwicklung kommt diesem Anliegen entgegen.

2.1.2 Naturschutz

Dem Vorhaben stehen keine grundsätzlichen naturschutzrechtlichen Belange entgegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegen in keinem nach Naturschutzrecht festgesetzten Schutzgebiet.

Die naturschutzrechtlichen Erfordernisse, insbesondere aus Gründen des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden in der Begründung zum Bebauungsplan sowie in dem dazugehörigen Artenschutzbeitrag angemessen berücksichtigt. Vor Umsetzung der genannten artenschutzrechtlichen Maßnahmen sollten diese nochmals final mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden, z. B. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Bezüglich der Eingriffsregelung nach § 14 ff BNatSchG sind bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans konkrete Kompensationsmaßnahmen für die Kompensation der Boden- und Vegetationsverluste zu benennen. Bisher werden lediglich mögliche Kompensationsmaßnahmen benannt.

Gemäß Tabelle 6 der Begründung zum Bebauungsplan (S. 47) werden für den Verlust von 700 m² Feldgehölzen und 1.700 m² Hecken als Kompensationsmaßnahme die Neuanlage von Feldgehölzen mit einem Kompensationsfaktor 1 angegeben. Dies entspricht nicht den fachlichen Anforderungen an die Eingriffsregelung. Die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ des Brandenburgischen Umweltministeriums (HVE 2009) setzen für den Verlust von Hecken und Feldgehölzen einen Kompensationsfaktor von 3,0 – 5,0 an. Die vorliegende Planung sollte entsprechend angepasst werden.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine naturschutzrechtlichen Bedenken.

3. Belange des Fachdienstes Wasserwirtschaft

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.1 Allgemein

Die Stellungnahme des FD Wasserwirtschaft zur Reg.-Nr. I/71/21 L1 behält ihre Gültigkeit.

4. Belange des Fachdienstes Umweltschutz und Abfallbeseitigung

4.1 Weiterführende Hinweise

4.1.1 Bodenschutz/Altlasten, untere Abfallwirtschaftsbehörde

Der Standort wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel registriert. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen derzeit keine Bedenken

Allgemein gilt: Treten bei den Bodenarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schädlichen Bodenverunreinigungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten.

Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Die bei Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gemäß § 48 KrWG i.V.m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA-TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

4.1.2 öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger

Die Stellungnahme des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers zur Reg.-Nr. I/71/21 L1 behält ihre Gültigkeit. Ergänzungen sind nicht erforderlich.

5. Belange des Fachbereichs Verkehr und Ordnung

5.1 Weiterführende Hinweise

5.1.1 Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht

Die Stellungnahme des FD Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht zur Reg.-Nr. I/71/21 L1 behält ihre Gültigkeit.

5.1.2 Verkehr

Die Stellungnahme des FD Verkehr zur Reg.-Nr. I/71/21 L1 behält ihre Gültigkeit.

C SCHLUSSBEMERKUNGEN

Die formellen und materiellen Regelungsinhalte sowie Erfordernisse, die aus weiteren Rechtsvorschriften entstehen, bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.
Für ein Erörterungsgespräch mit Bezug auf die o.g. Planung steht der im Briefkopf genannte Bearbeiter bei Bedarf zur Verfügung.

In Vertretung

Hamelow

Landkreis Oberhavel · Adolf-Dechert-Straße 1 · 16515 Oranienburg

Amt Gransee und Gemeinden
Der Amtsdirektor
Baustraße 56
16775 Gransee

Direkt für Sie da:
Raum-Nr.:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Adresse:

Frau Oldorf
3.20
03301 601-3649
03301 601-80517
Asja.Oldorf@oberhavel.de
Adolf-Dechert-Straße 1
16515 Oranienburg

Aktenzeichen:
521010-05663/2021/ol
(I/71/21 L1)
(Bei Schriftverkehr bitte immer angeben.)

eingegangen am:
13.09.2021

14.10.2021

**Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen
der Raumordnung gemäß Artikel 12 Absatz 1 Landesplanungsvertrag**

**Bebauungsplan (BPL) Nr. 21 „Einzelhandel und Wohnen Berliner Straße“ der Stadt Gransee
und 10. Änderung des Flächennutzungsplans des Amtes Gransee und Gemeinden**

A EINLEITENDE BEMERKUNGEN

Der Landkreis Oberhavel wurde durch das Büro SR · Stadt- und Regionalplanung mit Schreiben vom 09.09.2021 aufgefordert, im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsichten und der Zielfrage für den Planbereich des BPL Nr. 21 „Einzelhandel und Wohnen Berliner Straße“ der Stadt Gransee bzw. der 10. Änderung des Flächennutzungsplans des Amtes Gransee und Gemeinden Stellung zu nehmen.

Die koordinierende Aufgabe der Bündelung der Stellungnahmen der Kreisverwaltung als Träger öffentlicher Belange obliegt dem Fachbereich Bauordnung und Kataster, Fachdienst Rechtliche Bauaufsicht.

Zur Einsichtnahme wurden vorgelegt:

- Anschreiben zur Mitteilung der Planungsabsichten und zur Zielfrage für den Planbereich des BPL Nr. 21 der Stadt Gransee bzw. der 10. Änderung des Flächennutzungsplans des Amtes Gransee und Gemeinden (Beschlussvorlage Nr. 13/6/21 zur Amtsausschusssitzung am 07.06.2021 und Beschlussvorlage Nr. 9/6/21 zur Stadtverordnetenversammlung Gransee am 17.06.2021)



Von Seiten des Landkreises Oberhavel werden zu den o. g. Planungsabsichten der Stadt Gransee folgende Hinweise abgegeben.

B BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES LANDKREISES

1. Belange des Bereiches Planung

1.1 Weiterführende Hinweise

1.1.1 Einzelhandelskonzept und integriertes Stadtentwicklungskonzept

In der Begründung zur Beschlussvorlage Nr. 9/6/21 wird angeführt, dass eine Auswirkungsanalyse auf den Einzelhandel in Gransee erarbeitet wird, bei welchem der Beschluss zum Einzelhandelskonzept der Stadtverordnetenversammlung Gransee vom 19.06.2008, Beschluss Nr. 10/06/08 berücksichtigt werden soll.

Dieses Einzelhandelskonzept enthält u. a. folgende Perspektiven und Empfehlungen:

- *Da der Bereich innerhalb der Stadtmauer nur begrenzte Expansionsspielräume für den Einzelhandel bietet, wird zur Diskussion gestellt, **die direkt angrenzenden Flächen am Ruppiner Tor als sog. Ergänzungsstandort zu entwickeln**. Ansiedlungen oder Erweiterungen auf dieser Fläche sind allerdings - im Unterschied zu Ansiedlungen/Veränderungen innerhalb der Stadtmauer – im Hinblick auf ihre Verträglichkeit zu überprüfen, um die Entwicklungschancen des integrierten Versorgungsbereichs nicht zu beeinträchtigen.*
- *In den sonstigen Standortbereichen der Stadt Gransee (Templiner Straße, Meseberger Weg, Berliner Straße, Oranienburger Straße), die die Kriterien eines Versorgungszentrums nicht erfüllen, sollten **neue Einzelhandelsansiedlungen** an diesen Standortbereichen **generell ausgeschlossen werden**, um die Versorgungsstrukturen und die Entwicklungsmöglichkeiten des integrierten Versorgungszentrums nicht zu gefährden.*
- *Die Entwicklungsmöglichkeiten, die an den o. g. Standorten ermöglicht werden sollten, bewegen sich **im Rahmen des Bestandsschutzes**. Diese Entwicklungsmöglichkeiten beinhalten teilweise einen Erweiterungsbedarf der in diesen Standortbereichen ansässigen Einzelhandelsbetriebe, um ihre Attraktivität gegenüber Wettbewerbsveränderungen bewahren zu können... (vgl. Seite 108)*

Das Plangebiet des Bebauungsplans (BPL) Nr. 21 betrifft den sonstigen Standortbereich Berliner Straße, der anders als das integrierte Versorgungszentrum „Historischer Stadtkern“ nicht die Kriterien eines Versorgungszentrums erfüllt. Die Entwicklungsmöglichkeiten, die an diesem Standort mit der Planung ermöglicht werden sollten, bewegen sich nicht **im Rahmen des o. g. Bestandsschutzes**. So soll der vorhandene Einzelhandelsmarkt (ALDI) durch einen erweiterten Neubau und durch einen Vollsortimenter (EDEKA) ersetzt werden.

Im Leitbild des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK FGZ – Stand 2015) wird Folgendes formuliert:

*Für Gransee wird weiterhin ein umfassendes und vielfältiges Waren- und Dienstleistungsangebot angestrebt. Damit erfüllt die **Kernstadt** auch in diesem Sektor wichtige Aufgaben für die Ortsteile. Zentrum des Einzelhandels bleibt die **Altstadt**, die durch den Bereich vor dem Ruppiner Tor mit größeren Läden ergänzt wird. **Die übrigen Einzelhandelsstandorte sollen nicht mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgebaut oder aufgewertet werden.***

Die o. g. informellen Planungen sind insbesondere bei der Aufstellung und Änderung der angefragten Bauleitplanungen zu berücksichtigen (§ 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB).

2. Belange des Fachdienstes Landwirtschaft und Naturschutz

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.1 Landwirtschaft

Mit der vorliegenden Planung werden ca. 2,3 Hektar (ha) Ackerland einer anderen Funktion zugeführt. Dabei handelt es sich um Flächen, die mit Ackerzahlen von 28 bis 38 eine für den Landkreis Oberhavel überdurchschnittliche Ertragsfähigkeit aufweisen.

Nach den Grundsätzen des Planungsrechtes ist der nachhaltigen Sicherung der Verfügbarkeit von Flächen für die landwirtschaftliche Produktion in größtmöglichem Umfang besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Vor der tatsächlichen Inanspruchnahme dieser Flächen sollten alle Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft werden. Auch eine schrittweise Inanspruchnahme der Flächen entsprechend der Bedarfsentwicklung kommt diesem Anliegen entgegen.

2.1.2 Naturschutz

Den Planungsabsichten stehen keine grundsätzlichen naturschutzrechtlichen Belange entgegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt in keinem nach Naturschutzrecht festgesetztem Schutzgebiet.

Es liegen bisher keine Umweltinformationen sowie die Ergebnisse bereits durchgeführter Untersuchungen vor.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind die Belange der Eingriffsregelung und des besonderen Artenschutzes angemessen zu berücksichtigen.

3. Belange des Fachdienstes Wasserwirtschaft

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.1 Allgemein

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

4. Belange des Fachdienstes Umweltschutz und Abfallbeseitigung

4.1 Weiterführende Hinweise

4.1.1 Bodenschutz/Altlasten, untere Abfallwirtschaftsbehörde

Das Plangebiet wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher derzeit keine Bedenken.

4.1.2 öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger

Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für das Plangebiet zu gewährleisten, weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin:

Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten.

Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen.

Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RAST für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht.

Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.

Laut Planungsunterlagen ist das B-Plangebiet über die Berliner Straße (B 96) verkehrlich erschlossen.

Wenn alle vorgenannte Anforderungen an die Verkehrserschließung berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken gegen dieses Vorhaben.

5. Belange des Fachbereichs Verkehr und Ordnung

5.1 Weiterführende Hinweise

5.1.1 Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht

Fischereirechtliche Belange sind durch die Planungsabsichten nicht betroffen.

5.1.2 Verkehr

Aus verkehrsbehördlicher Sicht bestehen gegen die Planungsabsichten grundsätzlich keine Bedenken.

C SCHLUSSBEMERKUNGEN

Die formellen und materiellen Regelungsinhalte sowie Erfordernisse, die aus weiteren Rechtsvorschriften entstehen, bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.
Für ein Erörterungsgespräch mit Bezug auf die o.g. Planung steht der im Briefkopf genannte Bearbeiter bei Bedarf zur Verfügung.

In Vertretung

Hamelow



Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel

Regionale Planungsstelle

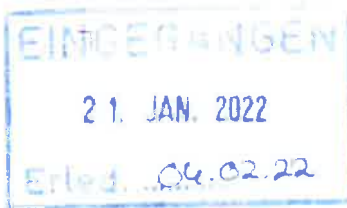
Regionalvorstand



Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel
Fehrbelliner Straße 31 – 16816 Neuruppin

SR- Stadt- und Regionalplanung
Maaßenstraße 9

10777 Berlin



Pj. 296

Ansprechpartner
Herr Bauer

Durchwahl
4549-14

Datum
18.01.2022

Stellungnahme zu den Vorentwürfen des Bebauungsplanes Nr. 21 "Einzelhandel und Wohnen an der Berliner Straße" sowie der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gransee

Sehr geehrter Herr Kortas,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.12.2021 (Posteingang: 03.01.2022) und möchten Ihnen hiermit die regionalplanerische Stellungnahme zu dem oben genannten Verfahren mitteilen.

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021

Die Vorentwürfe des Bebauungsplanes Nr. 21 "Einzelhandel und Wohnen an der Berliner Straße" sowie der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gransee sind mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel bedingt vereinbar.

Begründung: Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 3 ha großen Fläche im Süden der Stadt Gransee als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel", allgemeines Wohngebiet, Grünfläche sowie Fläche für Versorgungsanlagen

mit der Zweckbestimmung "Blockheizkraftwerk" zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines ALDI sowie eines EDEKA mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.100 m² geschaffen werden. Darüber hinaus sollen im rückwärtigen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtungen von zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise geschaffen werden. Für die perspektivische Entwicklung weiterer Flächen im Südwesten des Plangebietes soll die verkehrliche Erschließung vorbereitet werden. Parallel soll der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Vorbehaltsgebietes "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" Nr. 9 "Granseer Platte - Lindower Kleinseenslandschaft" (vgl. Festlegungskarte ReP FW). Die Vorbehaltsgebiete sollen vor einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme geschützt werden, welche die bestehenden Qualitäten der Landschaft entwerten oder stark überprägen könnte (vgl. 2.1 (G) ReP FW). Maßgeblich sind in diesem Zusammenhang insbesondere die denkmalgeschützte Granseer Altstadt und ihre Silhouette, die insbesondere geprägt wird durch die St. Marienkirche, die Klosteranlage, das Ruppiner Tor und die Befestigungsanlagen. Eine landschaftsprägende Sichtbeziehung besteht von südlich gelegenen Granseer Endmoräne bzw. dem Ilseberg in Richtung Altstadt bzw. St. Marienkirche. Wertvolle Landschaftsstrukturen in der näheren Umgebung des Bebauungsplanes sind die Alleen entlang der B96 sowie des Kraatzer Weges.

Die Planungsabsicht begründet unter Berücksichtigung von Dimension, inhaltlicher Ausrichtung und teilweiser Vorprägung des Bereiches keinen grundsätzlichen Konflikt gegenüber dem Vorbehaltsgebiet.

Anregung: Die zuvor benannten Schutzgüter sollten jedoch in der Planbegründung und insbesondere im Umweltbericht auf ihre Betroffenheit geprüft und nachvollziehbar berücksichtigt werden. Das ist bisher nicht der Fall.

Anregung: Als planexterne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist u. a. vorgesehen, Flächen im Umfang von ca. 1,1 ha zu entsiegeln, flächige Gehölzplantungen im Umfang von 2,2 ha anzulegen oder Acker in Extensivgrünland umzuwandeln oder Intensivgrünland im Umfang von 3,3 ha zu extensivieren. Alternativ sollte auch geprüft werden, ob Gehölzplantungen für die Verbesserung des Erhaltungszustandes der oben benannten Alleen genutzt werden können.

Hinweise!

Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Absatz 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 Absatz 1 Satz 1 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen (ebd.).

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Nr. 65 "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" sowie die Festlegungen zur "Steuerung der Windenergienutzung". Der Regionalplan wurde zum Zwecke der Bekanntmachung entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung Regionalplan "Rohstoffsicherung".

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Hiergegen hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelegt. Die Festlegungen zum Freiraum und zu den Historisch bedeutsamen

Kulturlandschaften wurden genehmigt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg hat noch zu erfolgen.

Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" wurde am 8. Juni 2021 von der Regionalversammlung als Entwurf gebilligt. Die in Aufstellung befindlichen Ziele sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen und Entscheidungen über deren Zulässigkeit zu berücksichtigen (§ 3 Absatz 1 Nummer 4 i. V. m. § 4 Absatz 1 Satz 1 ROG).

Durch die regionalplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens bitten wir um Information über den Planungsfortgang. Insbesondere bitten wir um Zusendung des Abwägungsergebnisses sowie der genehmigten Satzung.

Für weitergehende Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Kuschel

Leiter der Regionalen Planungsstelle



Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Gemeinsame Landesplanungsabteilung | Henning-von-Tresckow-Straße 2-8 | 14467 Potsdam

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
14467 Potsdam

Amtsverwaltung Gransee
PF 5
16771 Gransee

Nur per mail: c.tutsch@gransee.de

Bearb.: Herr Melcel

**Gesch.-Z.: GL5.19-46113-101-
0749/2021 (BP)
0423/99 (FNP)**

Tel.: 0331-866-8777

Fax: 0331-866-8703

Nicolai.Melcel@gl.berlin-brandenburg.de

Internet: gl.berlin-brandenburg.de/

Potsdam, 28.01.2022

- **Bebauungsplan Nr. 21 „Einzelhandel und Wohnen Berliner Straße“ (Vorentwurf, Stand: 21.12.2021)**
- **10. Änderung des Flächennutzungsplanes des Amtes Gransee und Gemeinden (Vorentwurf, Stand: 21.12.2021)**

Gemeinde / Ortsteil: Stadt Gransee
Kreis: Oberhavel
Region: Prignitz-Oberhavel

E-Mail und Schreiben des Planungsbüros SR vom 22.12.2021 in Ihrem Auftrag

☐
☒
☐

Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages
Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

☐
☐
☒
☐

Die Planungsabsicht ist nicht hinreichend zu beurteilen.
Die Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung.
Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.
Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Erläuterungen:

Mit dem o. g. Vorhaben (Geltungsbereich ca. 3 ha) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung (ALDI-Markt mit 1.300 m² und EDEKA-Markt mit 1.800 m²) sowie für Wohnbauflächen geschaffen werden.

Die Mitteilung der Ziele der Raumordnung haben Sie mit unserer Stellungnahme vom 14.09.2021 erhalten. Die Inhalte der Stellungnahme gelten weiterhin. Innerhalb Zentraler Orte sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen gemäß Z 2.13 Abs. 2 Satz 2 auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche zulässig, soweit die geplanten Betriebe der Nahversorgung dienen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans enthält eine entsprechende Festsetzung.

Dienstsitze

AL/SAL/GL 1, 2, 3, 5, 6 14467 Potsdam
GL 4 03046 Cottbus
GL 5 15236 Frankfurt (Oder)

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
Gulbener Straße 24
Müllroser Chaussee 54

Telefon

0331-866-8701
0355-494924-51
0335-60676-9931

Fax

0331-866-8703
0355-494924-99
0335-60676-9940

ÖPNV

Tram 92, 93, 96, Bus 606
Bus 16
Tram 3, 4, Bus 981

Hinsichtlich des Umfangs der beiden Betriebe wird auf die geringe Einzelhandelszentralität sowie Kaufkraftabflüsse v. a. des mittel- und langfristigen Bedarfs verwiesen. Eine nachvollziehbare Darlegung, dass es durch die beiden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Nahversorgung in den Nachbargemeinden i. S. von Ziel Z 2.7 LEP HR kommt, sowie eine Abwägung zu G 2.11 LEP HR (strukturverträgliche Kaufkraftbindung, hier bzgl. Nahversorgung im Gebiet der Stadt Gransee), kann den Unterlagen nicht hinreichend entnommen werden. Wir bitten daher, dies im weiteren Verfahren zu betrachten und darzulegen.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 26.11.2020 (ABl. 51/20, S. 1321)

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise

- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.
- Wir bitten, **Beteiligungen** gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, **Mitteilungen über das Inkrafttreten** von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die **Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen** (E-Mail oder Download-Link) und dafür **ausschließlich unser Referatspostfach** zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.
- Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf>.

Im Auftrag

gez. Melcel

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Gemeinsame Landesplanungsabteilung | Henning-von-Tresckow-Straße 2-8 | 14467 Potsdam

Amtsverwaltung Gransee
PF 5
16771 Gransee

Nur per mail: c.tutsch@gransee.de

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
14467 Potsdam

Bearb.: Frau Madert

Gesch.-Z.: GL5.5-46113-101-
0749/2021 (BP)
0423/99 (FNP)

Tel.: 0331-866-8757

Fax: 0331-866-8703

Regina.Madert@gl.berlin-brandenburg.de

Internet: gl.berlin-brandenburg.de/

Potsdam, 14. September 2021

- **Bebauungsplan Nr. 21 „Einzelhandel und Wohnen Berliner Straße“ (Zielanfrage)**
- **10. Änderung des Flächennutzungsplanes des Amtes Gransee und Gemeinden (Zielanfrage)**

Gemeinde / Ortsteil: **Stadt Gransee**
Kreis: **Oberhavel**
Region: **Prignitz-Oberhavel**

E-Mail des Planungsbüros SR vom 09.09.2021 in Ihrem Auftrag

- | | |
|-------------------------------------|--|
| ☒ | Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages |
| ☐ | Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB |
| ☐ | Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB |

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| ☐ | Die Planungsabsicht ist nicht hinreichend zu beurteilen. |
| ☐ | Die Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung. |
| ☒ | Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. (s. Erläuterungen) |
| ☐ | Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. |

Erläuterungen:

In dem ca. 3 ha großen Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen (ALDI-Markt mit 1.050 m² und EDEKA-Markt mit 1.500 m² Verkaufsfläche) sowie für Wohnbauflächen geschaffen werden.

- Das Plangebiet hat Anschluss an das Siedlungsgebiet von Gransee und gehört gemäß **Ziel Z 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR** zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung, so dass es für die geplanten Wohnbauflächen keine quantitative Beschränkung gibt¹.

¹ Wir weisen darauf hin, dass alle anderen amtsangehörigen Gemeinden nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Ziel Z 5.6 LEP HR zählen. Der Gemeinsame Flächennutzungsplan des Amtes Gransee und Gemeinden, der parallel geändert werden soll, enthält in diesen Gemeinden möglicherweise Darstellungen von Wohnsiedlungsflächen, die nach Ziel Z 5.5 Abs. 2 LEP HR auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen wären.

Dienstsitze

AL/SAL/GL 1, 2, 3, 5, 6 14467 Potsdam
GL 4 03046 Cottbus
GL 5 15236 Frankfurt (Oder)

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
Gulbener Straße 24
Müllroser Chaussee 54

Telefon

0331-866-8701
0355-494924-51
0335-60676-9931

Fax

0331-866-8703
0355-494924-99
0335-60676-9940

ÖPNV

Tram 92, 93, 96, Bus 606
Bus 16
Tram 3, 4, Bus 981

- **Ziel Z 3.6 Abs. 1 und 3 LEP HR** definiert die Stadt Gransee als Mittelzentrum (in Funktionsteilung mit Zehdenick) im Weiteren Metropolenraum: Beide Städte übernehmen gemeinsam Versorgungsfunktionen für den gemeinsamen Verflechtungsbereich. Die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist gemäß **Ziel Z 2.6 LEP HR** hier zulässig (Konzentrationsgebot).
- Gemäß **Ziel Z 2.13 Abs. 2 LEP HR** sind innerhalb Zentraler Orte großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 der Begründung des LEP HR) auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 % nicht überschreitet. Der Planentwurf sollte eine entsprechende Festsetzung zur Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente enthalten.
- Gemäß **Grundsatz G 2.11 LEP HR** soll bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden (Bezugsraum für die Nachversorgungsfunktion ist auch in Zentralen Orten das jeweilige eigene Gemeindegebiet).
- Da **Ziel Z 2.7 LEP HR** auch dem Schutz der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion dient (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot), ist im weiteren Verfahren nachvollziehbar darzulegen, dass es durch die beiden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Nahversorgung in den Nachbargemeinden kommt. Während sich die gehobenen Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums Gransee auf den mittelfunktionalen Versorgungsbereich beziehen, sind Einzelhandelseinrichtungen der Nahversorgung grundsätzlich nur auf die Nahversorgung der jeweiligen Standortgemeinde zu beziehen.

In der Auswirkungsanalyse zu den geplanten Einzelhandelseinrichtungen ist der Bezug zu den Regelungen des LEP HR herzustellen. Dabei sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung in den Nachbargemeinden zu betrachten.

Auch wenn der Planungsabsicht nach gegenwärtiger Einschätzung voraussichtlich keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen, regen wir dennoch eine kritische Auseinandersetzung mit dem gewählten Standort an.² Eine günstige fußläufige Anbindung an den östlich gelegenen Bahnhof sollte in die Planung einfließen.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 26.11.2020 (ABl. 51/20, S. 1321)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP Wind), Entwurf vom 08.06.2021

² Im Einzelhandelskonzept von 2007 wurde der Standort als „dezentraler Solitärstandort“ beschrieben, an dem neue Einzelhandelsansiedlungen generell ausgeschlossen werden sollten.

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise

- Der sachliche Teilregionalplan „Freiraum und Windenergie“ vom 21.11.2018 wurde am 17.07.2019 unter Ausnahme der Festlegungen zur Windenergienutzung genehmigt, tritt aber erst nach seiner Bekanntmachung in Kraft.
- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.
- Wir bitten,
 - Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen **in digitaler Form** durchzuführen;
 - bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan und seine Bekanntmachung vorzugsweise in digitaler Form als **pdf-Datei** per E-Mail zu übersenden (oder alternativ in Papierform);
 - soweit möglich ergänzend als **shape-Datei** für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem (PLIS); dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das .dxf-Format möglich;
 - dafür ausschließlich unser **Referatspostfach** zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.
- Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link:
<https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf>.

Im Auftrag

gez. Madert





LAND BRANDENBURG

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
Wünsdorfer Platz 4-5 | D-15806 Zossen (Ortsteil Wünsdorf)

SR • Stadt- und Regionalplanung
Maaßenstr. 9

10777 Berlin

-nur per Mail-

Brandenburgisches Landesamt
für Denkmalpflege und
Archäologisches Landesmuseum
Abteilung Bodendenkmalpflege /
Archäologisches Landesmuseum

OT Wünsdorf, Wünsdorfer Platz 4-5
D-15806 Zossen

Dezernat Bodendenkmalpflege
Gebietsbodendenkmalpflege
Oberhavel / Teltow-Fläming
Bearbeiterin: Dr. Martina-Johanna Brather
Telefon: 03 37 02 / 211 14 06
Durchwahl: 03 37 02 / 211 15 20
Telefax: 03 37 02 / 211 12 02
martina-johanna.brather@bldam-brandenburg.de
Internet: www.denkmalpflege.brandenburg.de

Wünsdorf, den 10. Januar 2022

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

**BRA 2022: BP/02/ 1 Gransee, OHV, Bebauungsplan Nr. 21 „Einzelhandel und Wohnen Berliner Straße“, Vorentwurf, und
BRA 2022: FP/03/ 1 Gransee, OHV, 10. Änderung des Flächennutzungsplans des Amtes, Vorentwurf
– Ihr Schreiben vom 22.12.2021
Fachgutachterliche Stellungnahme zum Schutzgut Bodendenkmäler**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG) nehmen wir wie folgt zu o.g. Planungen Stellung:

Im Bereich der genannten Planungen sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weisen wir als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Die genannte E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.

2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgD-SchG).

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dr. Martina-Johanna Brather

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hinweis:

Da bei dem Vorhaben Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. weitere Stellungnahmen.



E.DIS Netz GmbH, Bammer Landstraße 12, 14712 Rathenow

SR Stadt- und Regionalplanung Planungsgesellschaft mbH
Maaßenstr. 9
10777 Berlin

Bebauungsplan Nr. 21 „Einzelhandel und Wohnen Berliner Straße“, Stadt Gransee
unsere Reg.-Nr.: TÖB GRA 001/01/22 (bitte bei Schriftverkehr angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage vom 22. Dezember 2022.

Hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu Ihrer dargestellten Planungsmaßnahme im Versorgungsgebiet der E.DIS Netz GmbH.

Im von Ihnen geplanten Baubereich befinden sich Anlagen im Eigentum der E.DIS Netz GmbH. Hierbei handelt es sich um Mittel-, Niederspannungs-, Telekommunikations- und Gasanlagen.

Zu Ihrer Information haben wir einen Lageplan mit unserem Anlagenbestand beigelegt. Die Mittelspannungskabel sind grün, die Niederspannungskabel blau, die Telekommunikationskabel lila und die Gasanlagen braun dargestellt. Diese Unterlage dient als Planungsgrundlage und nicht zum Durchführen von Bauarbeiten.

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100, DIN VDE 0101 und DIN VDE 0105 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel und Anlagen dürfen weder freigelegt noch über- oder unterbaut werden. In den Schutzstreifen unserer Anlagen ist Handschachtung erforderlich (Gas 6m, Strom MS/NS und Telekommunikation 2m).

Bitte weisen Sie die ausführenden Firmen darauf hin, vor Baubeginn eine aktuelle Bestandsplanauskunft in unserem Hause einzuholen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass bei der Konzipierung von neuen Straßen und Wegen zu beachten ist, dass wir möglichst im öffentlichen Gelände, Trassen für die Verlegung von Mittel- und Niederspannungskabel benötigen. Werden keine Gehwege vorgesehen, sind zwischen Straßenkante und Grundstücksgrenze/Zäune entsprechende Freistreifen vorzusehen.

E.DIS Netz GmbH
Bammer Landstraße 12
14712 Rathenow
www.e-dis-netz.de

Ihr Ansprechpartner
Stephan Käßmodel
NR-W-P

T +49 33 85-54 60-2 16
F +49 33 85-54 60-2 02
M +49 15 25-4 70 04 64

stephan.kaessmodel@e-dis.de
Unser Zeichen: NR-W-P-Kae

Datum
24. Januar 2022

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16068

Geschäftsführung
Stefan Blache
Andreas John
Michael Kaiser

Für neu zu errichtende Transformatorenstationen werden grundsätzlich Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, genutzt.

Datum
24. Januar 2022

Wir betrachten das Vorhaben zum heutigen Zeitpunkt als Information, ohne Maßnahmen zu planen oder Aussagen über perspektivisch benötigte Flächen für neue Trassen bzw. Stationsstandorte treffen zu können.

Für Erschließungsmaßnahmen werden durch E.DIS Netz GmbH auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen Baukostenzuschüsse erhoben und die entsprechenden Anschlusskosten berechnet.

Dazu sind weitere Einzelheiten unter Vorlage konkreter Baupläne einzureichen, bzw. die Vorhaben rechtzeitig, spätestens jedoch ein Jahr vor Baubeginn, in unserem Hause anzuzeigen.

Die netztechnisch notwendigen Erschließungsmaßnahmen für Erzeugungsanlagen sind nicht Bestandteil unserer Stellungnahme. Es muss aber sichergestellt werden, dass Übergabestationen mit einer dauerhaften Zuwegung zu versehen sind, die mit einem PKW befahrbar sein muss.

Wir weisen darauf hin, dass sich aus unserer Stellungnahme keine Anschlusszusage hinsichtlich der Einspeisung von elektrischer Energie ableiten lässt. Hierfür sind entsprechende Anträge vom Errichter der Einspeiseanlagen bei der zuständigen Fachabteilung der E.DIS Netz GmbH erforderlich. Diese benennt den Verknüpfungspunkt im Rahmen der netztechnischen Bewertung.

Sollten sich bei Ihren Planungen Änderungen ergeben, sind diese bei der E.DIS Netz GmbH erneut einzureichen.

Baumaßnahmen für den von Ihnen benannten Bereich sind zurzeit nicht in Planung oder im Bau befindlich.

Für Rückfragen zu dieser Stellungnahme stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

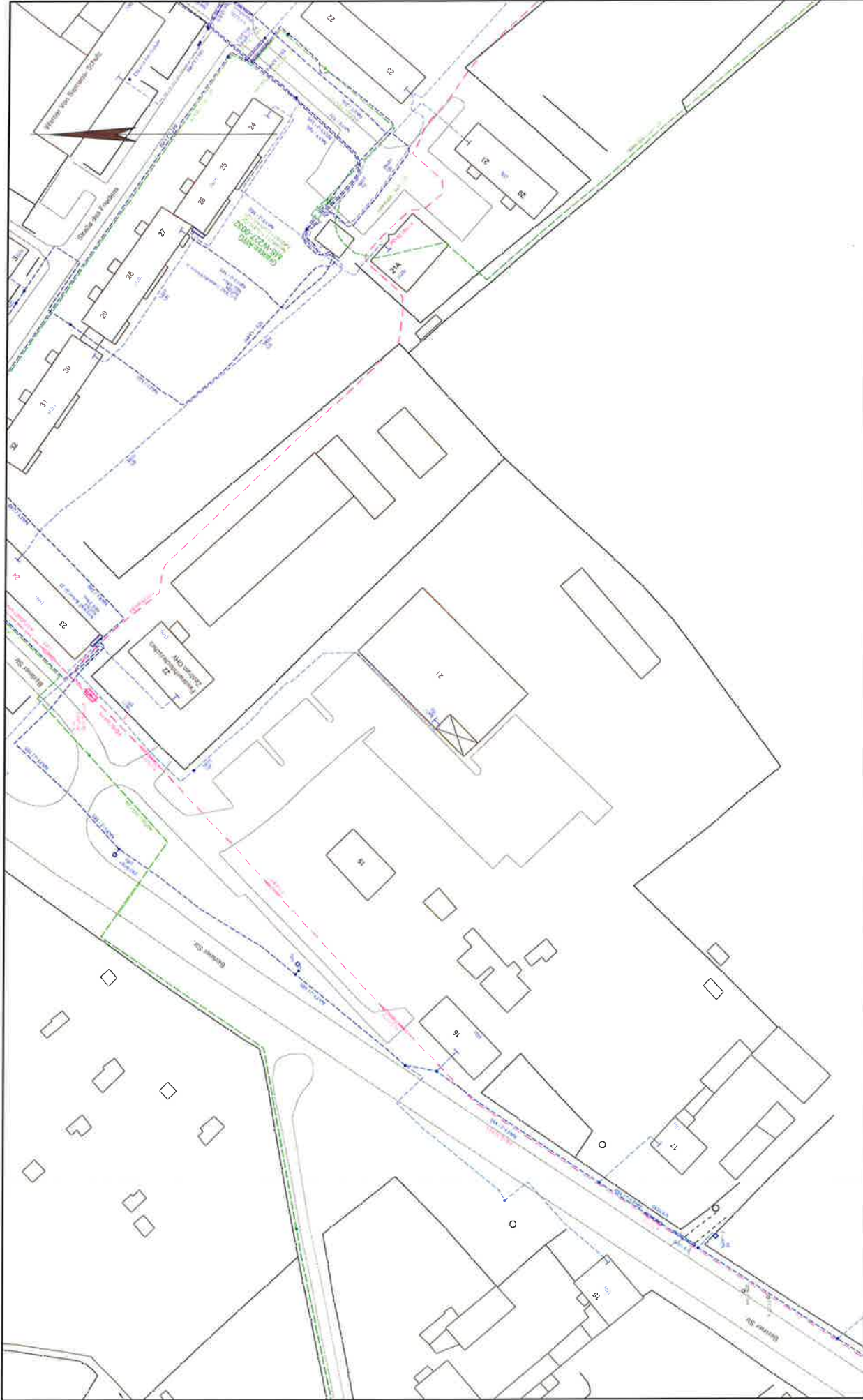
E.DIS Netz GmbH

Joerg
i.A. Brunow
Jörg Brunow

Digital
unterscriben
von Joerg Brunow
Datum: 2022.01.24
14:18:50 +01'00'

i.A.

Stephan Käßmodel



		Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH. Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen und muss datenschutzrechtlich geschützt werden. Nachdruck oder Vervielfältigung ist ohne Genehmigung des Eigentümers.		1:1000
Kartenname:	3376-5874D34	Farblage:	Ort/Ortsteil: Granssee / Granssee	
Ausgabedatum:	4581199	Farblage:	Strasse: Berliner Str.	
Ableitung:	NAT	Farblage:	Bemerkungen: GRA/01/01/22	
Ausgabedatum:	18.01.2022	Farblage:	B.-Plan 21 - Granssee	





LAND BRANDENBURG

Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

SR Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
Maaßenstr. 9
10777 Berlin

EINGEGANGEN

24. JAN. 2022

Erled. 04.02.22

Pj-296

Landesamt für Umwelt

Abteilung Technischer Umweltschutz 2

Bearb.: Frau Andrea Schuster
Gesch.-Z.: LFU-TOEB-
3700/643+22#23505/2022
Hausruf: +49 355 4991-1303
Fax: +49 33201 442-662
Internet: www.lfu.brandenburg.de
TOEB@LFU.Brandenburg.de

Cottbus, 19. Januar 2022

**Bebauungsplan Nr. 21 "Einzelhandel und Wohnen Berliner Straße" der Stadt
Gransee**

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 22.12.2021
- Begründung mit Umweltbericht, 21.12.2021
- Artenschutzfachbeitrag, 06.09.2021
- Planzeichnung, 21.12.2021
- Schallgutachten, 25.10.2021
- Bodengutachten, 27.01.2021
- Verkehrsgutachten, 25.01.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.

Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel.

Besucheranschrift:

Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:

Seeburger Chaussee 2
14476 Potsdam
OT Groß Glienicke



Zertifikat seit 2021
audit berufundfamilie

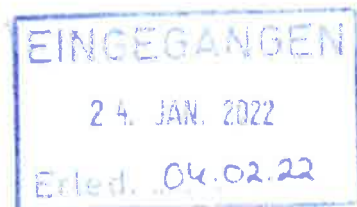
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Andrea Schuster

Dieses Dokument wurde am 19. Januar 2022 durch Andrea Schuster schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage



Pj. 296

FORMBLATT

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs
für die Umweltprüfung (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	Bebauungsplan Nr. 21 "Einzelhandel und Wohnen Berliner Straße" der Stadt Gransee
Ansprechpartnerin: Telefon: E-Mail:	Frau Börner 03332 29 108 22 TOEB@LfU.Brandenburg.de

Bitte zutreffendes ankreuzen ☒ und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	☐
---	--------------------------

1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)
a) Einwendung
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:
b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

4. Weitergehende Hinweise



Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens



Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Planungsziel/Sachstand

Ziel der Planung ist, den vorhandenen Einzelhandelsstandort zu erweitern und neue Wohnbauflächen zu schaffen. Hierfür setzt der vorliegende Planentwurf ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ auf Grundlage von § 11 BauNVO fest. In einem Baufenster wird die Zulässigkeit von Markt 1 mit einer Verkaufsfläche von 1.300 qm sowie Markt 2 mit einer Verkaufsfläche von 1.800 qm bestimmt.

Weiterhin setzt der Planentwurf drei Baufenster als allgemeines Wohngebiet und eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Blockheizkraftwerk (BHKW) fest.

Das Vorhaben steht im Zusammenhang mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hierzu wurde das Landesamt für Umwelt im Parallelverfahren zur Stellungnahme aufgefordert.

Durch das Landesamt für Umwelt erging im Rahmen der vorangegangenen Beteiligung am 19.11.2021 eine Stellungnahme mit Empfehlungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Der Empfehlung wurde gefolgt. Teil der vorliegenden Unterlagen ist die Schallimmissionsprognose Nr. 20913-2 vom 10.12.2021 des Büros SAB Scholz Akustikberatung (Unterlage 2b).

Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen / Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Grundlage: §§ 3,22 und 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Den Ausführungen der Begründung im Umweltbericht unter Pkt. 6 zum Schutzgut Mensch kann gefolgt werden.

Mit der Schallimmissionsprognose wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft sowie die auf den Geltungsbereich einwirkenden Geräuschimmissionen (Gewerbe, Verkehr) gutachtlich untersucht und bewertet. Der Bewertung und der gutachterlichen Empfehlung zur textlichen Festsetzung, mit den Anforderungen an das Bauschalldämm-Maß zum Schutz der Innenräume in den Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet, kann gefolgt werden.

Den Erwartungen zum Schutzanspruch des geplanten allgemeinen Wohngebietes kann im Tagzeitraum im Sinne der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ entsprochen werden. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte infolge des Schienenlärm um bis zu 4 dB(A) überschritten. Im Rahmen der Abwägung kann nach Beiblatt 1 von den Orientierungswerten

abgewichen werden, wenn geeignete Maßnahmen der Minderung planungsrechtlich gesichert werden. Der Vorschlag zur textlichen Festsetzung ist eine geeignete Maßnahme.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht liegen keine Erkenntnisse vor, dass immissionsschutzrechtliche Belange einem Vollzug der Nutzungen entgegenstehen.

In den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu den Nutzungen Markt 1, Markt 2 und der Versorgungsanlage (BHKW), ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten darzulegen.

Nachfolgend ergehen zu den vorliegenden Unterlagen folgende Hinweise

Hinweise

- Eine Minderung des Beurteilungspegels für Schienenverkehr mit einem Pegelabschlag von 5 dB(A) gemäß Abschnitt 4.4.5.3, Absatz 3, der DIN 4109 Teil 2 wurde nicht vorgenommen. Unter Berücksichtigung des anteiligen Güterverkehrs wird dieser Beurteilung gefolgt.
- Es ergeht der Hinweis, dass die Prognosedaten Schiene 2030 und Straße 2030 (Bearbeitungsgrundlagen, S. 5) nicht mit der Bezeichnung der Anlage 4; Spalte 1 und Spalte 2 übereinstimmt.
- Die Festsetzung (laut Vorschlag Gutachter) dient nicht nur dem Schutz vor Straßenverkehrslärm. Hierzu verweise ich auf die Anlage 4, Spalte 2 der Schallimmissionsprognose, insbesondere der Schienenverkehr führt zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum und der Außenlärmpegel ergibt sich im Sinne der DIN 4109 Abschnitt 4.4.5.7 aus der Überlagerung mehrerer Quellen (Summenpegel).
- Die Flächen mit Anforderungen an das Bauschalldämm-Maß sind in die Planzeichnung aufzunehmen.
- In die Beurteilung der Auswirkungen des BHKW's sind nur der Abgasschornstein sowie die Anlieferung Hackschnitzel eingegangen. Ich weise darauf hin, dass sich zur Minderung der Geräuschemissionen Anforderungen an die Bauhülle des BHKW's, ggf. an erforderlichen Be- und Entlüftungsöffnungen (schallgedämmt) ergeben, die im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu ermitteln und umzusetzen sind und bisher nicht in die Beurteilung eingegangen sind.
- In die Beurteilung der Auswirkungen der Einzelhandelsbetriebe sind relevante Betriebsweisen wie Öffnungszeiten, technische Anlagen und die Ausführung der Anlieferzone mit Minderungsmaßnahmen (S. 21, gutachterliche Untersuchung) eingegangen. Das Ergebnis der Beurteilung steht nur im Zusammenhang dieser eingestellten Betriebsweise und dient der Ermittlung des Vollzuges der Nutzungen.

Dieses Dokument wurde am 18. Januar 2022 durch Katrin Börner schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.



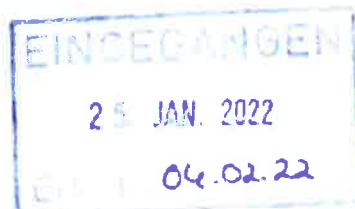


LAND BRANDENBURG

Landesamt für Bergbau,
Geologie und Rohstoffe

LBGR | Postfach 100933 | 03009 Cottbus

SR Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
freischaffender Stadtplaner AKB
Maaßenstr. 9
10777 Berlin



Pj 296

Inselstraße 26
03046 Cottbus

Bearb.: Herr Gerber
Gesch.-Z.: 74.21.53-22-611
Telefon: 0355 / 48 640 - 333
Telefax: 0355 / 48 640 - 110
E-Mail: lbgr@lbgr.brandenburg.de
Internet: www.lbgr.brandenburg.de

Cottbus, 17. Januar 2022

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 21 „Einzelhandel und Wohnen Berliner Straße“, Stadt Gransee

Ihr Schreiben vom 22. Dezember 2021

Anhørungsfrist: 31. Januar 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung wie folgt:

B Stellungnahme

Keine Betroffenheit durch die Planung.

1. **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:**

Keine.

2. **Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:**

Keine.

Überweisungen an:

Landesbank Hessen-Thüringen
Kontoinhaber: Landeshauptkasse Potsdam
Konto-Nr.: 7 110 401 747
Bankleitzahl: 300 500 00

IBAN: DE43 3005 0000 7110 4017 47
BIC-Swift: WELADEDXXX

3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:

Geologie:

Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.

Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

Freundliche Grüße

Im Auftrag



Gerber



LAND BRANDENBURG



Landesbetrieb
Straßenwesen

Landesbetrieb Straßenwesen | Trammer Chaussee 3, Haus 8 | 16225 Eberswalde

SR - Stadt- und Regionalplanung
Maaßenstraße 9
10777 Berlin

Dezernat Planung Ost
Dienststätte Eberswalde
Trammer Chaussee 3, Haus 8
16225 Eberswalde
Bearb.: Anne Schülke
Gesch.-Z.: 322.06
Hausruf: 03342/ 249-1553
Fax: 03342/ 249-1557
Internet: www.ls.brandenburg.de
anne.schuelke@ls.brandenburg.de

Landesbehördenzentrum
Eberswalde B 168 Richtung Trampe
Eberswalde-Hbf, Buslinie Richtung Südent

Eberswalde, 15.02.2022

**Betreff: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 21 „Einzelhandel und Wohnen
Berliner Straße“, Stadt Gransee**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange, § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Kortas,

mit Schreiben vom 22.12.2021 beteiligen Sie den Landesbetrieb Straßenwesen
Brandenburg, DS Eberswalde, am o.g. Vorhaben als Träger öffentlicher Belange.

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen sind folgende Anmerkungen zu
berücksichtigen:

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Bundesstraße B96 Abs. 860 Stat.
0+630 in Stationierungsrichtung rechts. Die geplante Aufweitung der Zufahrt auf 15
m ist erforderlich, um die Radien der LKW, Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge
zu gewährleisten.

Derzeit regelt an Stat. 0+620 eine LSA den Fußgängerverkehr zur
Nahversorgungsfläche bzw. Querung der Berliner Straße. Zur Erschließung des
Plangebiets ist ein Umbau der Einmündung geplant. Verschiedene Varianten
wurden im Verkehrsgutachten untersucht.

Der LS ist bzgl. der Anbindung des Plangebietes und der favorisierten
Erschließungsvariante weiterhin zu beteiligen.

Straßenrechtlich befindet sich das geplante Vorhaben in der OD Gransee, es
bestehen keine Bedenken.

Freundliche Grüße

Im Auftrag

Anne Schülke



Landesamt für Bauen und Verkehr • Lindenallee 51 • 15366 Hoppegarten

SR Stadt- und Regionalplanung
Maaßenstraße 9
10777 Berlin

Bearb.: Frau Reisener
Gesch.-Z.: 2226-34210-21-792
Telefon: 03342 4266 2213
Fax: 03342 4266 7604
Internet: <https://lbv.brandenburg.de>
E-Mail: LBV-TOEB@LBV.Brandenburg.de

Hoppegarten, 18.01.2022

Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 21 „Einzelhandel und Wohnen Berliner Straße“, Stadt Gransee
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
Ihre E-Mail vom: 22.12.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren“ Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17.06.2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15.07.2015) geprüft.

Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken. Schifffbare Landesgewässer werden nicht berührt.

Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr

Die einige hundert Meter südöstlich verlaufende Bahnstrecke Berlin - Stralsund mit Zugbetrieb (Regional-, Fern- und Güterverkehr) hat eventuell Auswirkungen auf die

Landesamt für Bauen und Verkehr • Lindenallee 51 • 15366 Hoppegarten • Tel.: 03342 4266-0 • Fax: 03342 4266-7601
Öffentliche Verkehrsmittel: S-Bahnlinie S5 bis Bhf. Birkenstein oder Bhf. Hoppegarten (Mark)

Außenstellen: Cottbus • Frankfurt (Oder) • Potsdam • Schönefeld (Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg)

E-Rechnung: <https://rechnung.bdr.de>; Leitweg-ID: 12-121096894453782-21
Bankverbindung: Landeshauptkasse Potsdam • Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba)
IBAN: DE02 3005 0000 7110 4015 15 • BIC-Swift: WELADEDXXX

geplanten Gebäude, da hier Verkehrslärm eintreten können. (Gemäß der Schallimmissionsprognose kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005.) Dies ist ggf. bei der Lärmschutzplanung zu berücksichtigen.

Für die Errichtung von Gebäuden dürfen sich keine Lärmschutzforderungen aus der bereits vorhandenen Eisenbahnstrecke ergeben. Dies gilt insbesondere für Emissionen und Immissionen, wie Funkenflug, Erschütterungen, Lärmbelästigungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen. Forderungen zu Schutzmaßnahmen werden vom Eisenbahninfrastrukturunternehmen nachträglich nicht akzeptiert. Hier ist ggf. der Immissionsschutz bei den geplanten Gebäuden zu berücksichtigen.

Die Planung eines Fuß- und Radweges, um den nördlich gelegenen Schulstandort mit dem Bahnhof zu verbinden, wird begrüßt, da dies den verkehrspolitischen Prämissen des Landes Brandenburg der Verkehrsvermeidung, Verkehrsverlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsträger und Verkehrsverknüpfung aller Verkehrsträger entspricht.

Eine Beurteilung des Vorentwurfs hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können.

Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.

Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Reiser

13.01.22

LIEBENWALDE

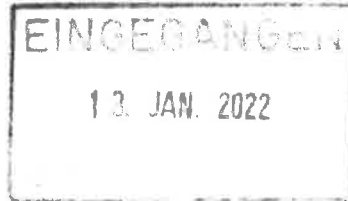
STADT AM FINOWKANAL
- DER BÜRGERMEISTER -



FREIENHAGEN - HAMMER - KREUZBRUCH - LIEBENTHAL - LIEBENWALDE - NEUHOLLAND

Liebenwalde - Stadt am Finowkanal - Marktplatz 20 16559 Liebenwalde

SR Stadt- und Regionalplanung
Maaßenstraße 9
10777 Berlin



Pj. 296

Geschäftsbereich: Bau- und Ordnungsamt

Sachbearbeiter: Frau Klaus

Aktenzeichen: 2021-41-TÖ

Durchwahl: 033054-805 42

Datum: 04.01.2022

Aktenzeichen der Stadt Liebenwalde 2021-41-TÖB – Amt Gransee und Gemeinden – Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 21 „Einzelhandel und Wohnen Berliner Straße“ Stadt Gransee und Vorentwurf 10. Änderung des Flächennutzungsplans des Amtes Gransee und Gemeinden

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie benachbarter Gemeinden

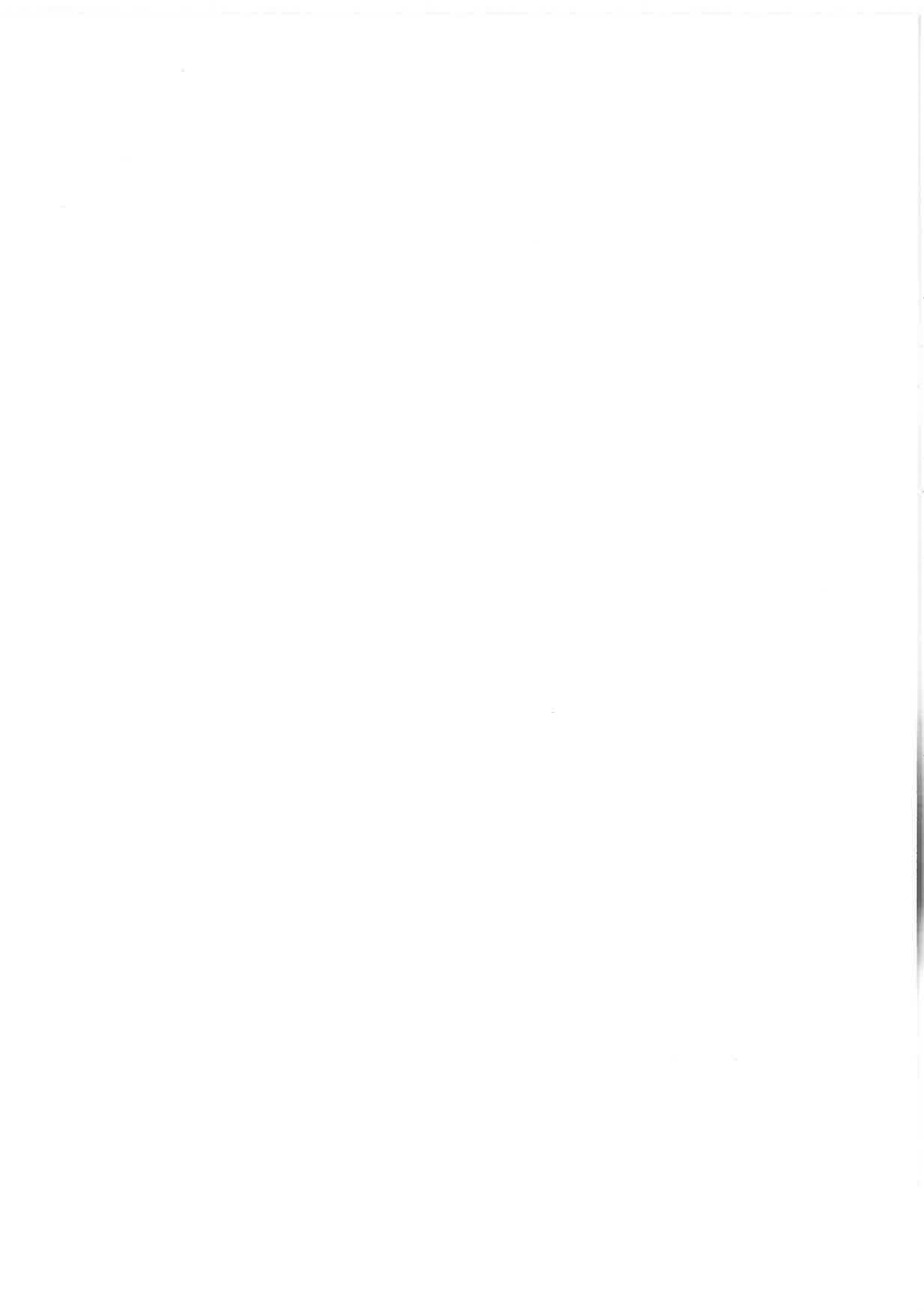
Sehr geehrte Damen und Herren,

ich teile Ihnen mit, dass seitens der Stadt Liebenwalde keine Einwände zu oben bezeichnetem Vorhaben bestehen.

Die Belange der Stadt Liebenwalde werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen


J. Lehmann
Bürgermeister





Stadt
Zehdenick

Der Bürgermeister

Stadt Zehdenick · Falkenthaler Chaussee 1 · 16792 Zehdenick

SR • Stadt- und Regionalplanung
Herrn Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
Maaßenstraße 9
10777 Berlin

nur per E-Mail: post@sr-planung.de
c.tutsch@gransee.de

Ortsteile

Badingen, Bergsdorf, Burgwall, Kappe, Klein-Mutz, Krewelin,
Kurtschlag, Marienthal, Mildenberg, Ribbeck, Vogelsang,
Wesendorf, Zabelsdorf

Fachdienst: Infrastruktur
Sachgebiet:
Bearbeiter(in): Jens Eggert
Zimmer: 111
E-Mail: j.eggert@zehdenick.de
Telefon: 03307 4684 – 120
Telefax: 03307 4684 – 188

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
22.12.2021

Unser Zeichen
FD 60_eg

Datum
25.01.2022

**Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 21 „Einzelhandel und Wohnen Berliner Straße“
der Stadt Gransee sowie parallele Änderung des Flächennutzungsplanes**
Abstimmung der Bauleitplanung mit benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Rhode,

vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren zur Aufstellung der oben näher bezeichneten
Bauleitpläne der Stadt Gransee.

Belange der Stadt Zehdenick werden - soweit erkennbar - nicht berührt.

Ich bitte um erneute Beteiligung bei den weiteren Planungsschritten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Fred Graupmann
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Bauen

Sprechzeiten der Verwaltung:

Di. 09:00–12:00, 13:00–18:00 Uhr
Do. 09:00–12:00, 13:00–17:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

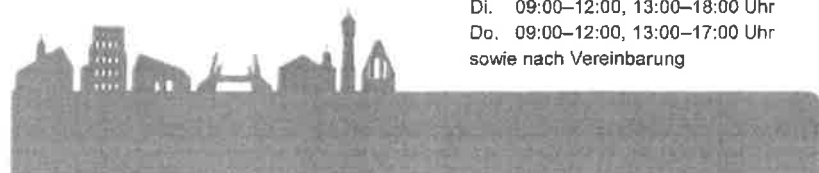
**Sprechzeiten des
Einwohnermeldeamtes:**

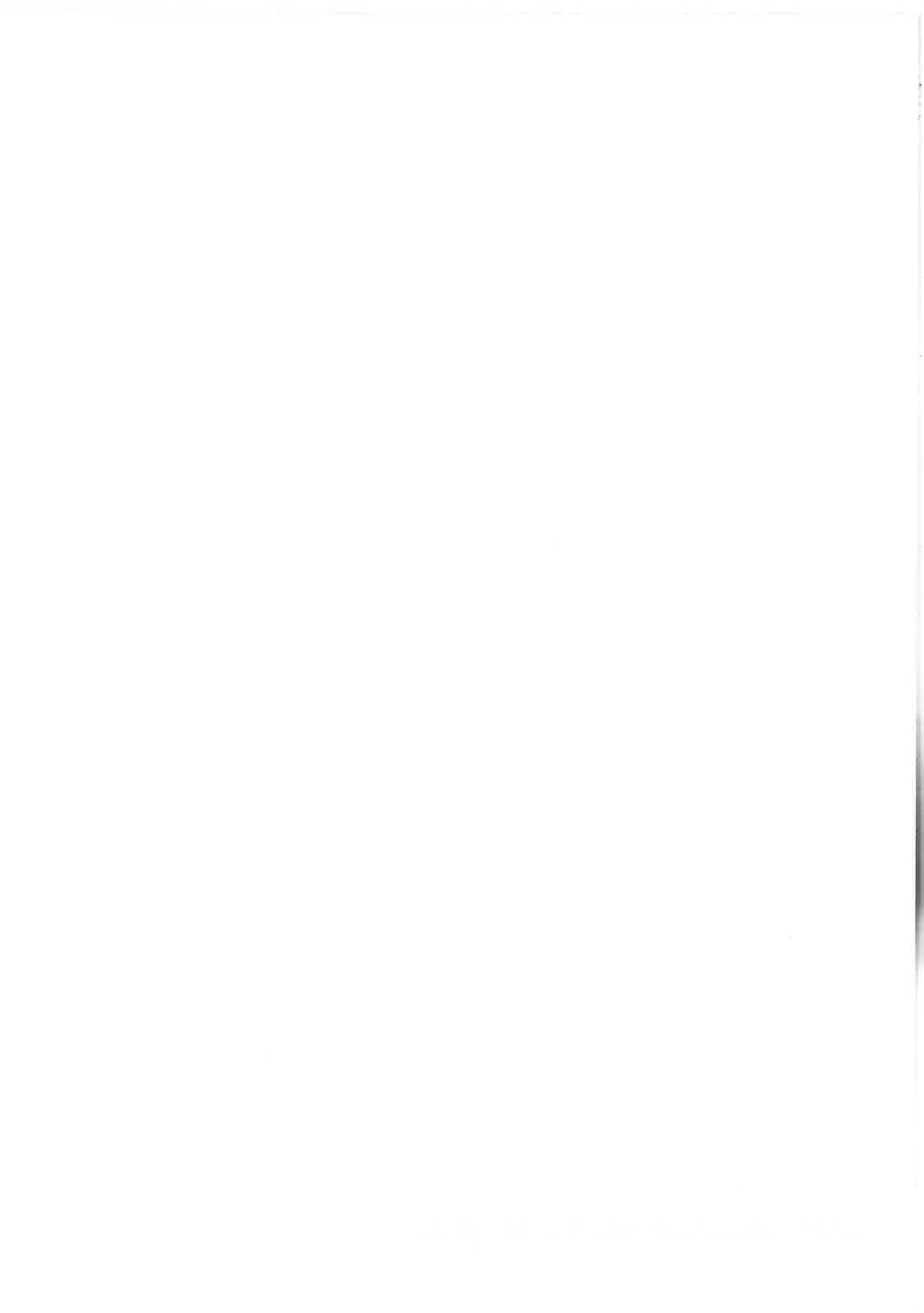
Di. 09:00–12:00 Uhr
13:00–17:00 Uhr
Do. 07:00–12:00 Uhr
13:00–15:00 Uhr

Bankverbindungen:

Commerzbank AG
BIC: DRES DEFF 160
IBAN: DE78 1608 0000 0449 5226 00

Mittelbrandenburgische Sparkasse
BIC: WELA DED1 PMB
IBAN: DE30 1605 0000 3755 0160 00





IHK Potsdam | Postfach 60 08 55 | 14408 Potsdam

SR Stadt und Regionalplanung
Maaßenstraße 9

10777 Berlin

Ihre Nachricht vom / IHK-Posteingang
22.12.2021 / 22.12.2021

Ihr Ansprechpartner
Florian Gillwald

E-Mail
Florian.gillwald@ihk-potsdam.de

Tel.
0331 2786-453

per E-Mail an: post@sr-planung.de

07. Februar 2022

**Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 21 „Einzelhandel und Wohnen Berliner Straße“, Stadt
Gransee; Vorentwurf 10. Änderung des Flächennutzungsplans des Amtes Gransee und
Gemeinden
Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen der Industrie- und Handelskammer Potsdam bedanke ich mich für die Einbeziehung im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Seitens der Industrie- und Handelskammer Potsdam wird zu dem im Betreff genannten Planverfahren aus Sicht der Wirtschaft wie folgt Stellung bezogen:

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Gransee¹ wurde basierend auf den sozioökonomischen Daten, den Standortrahmenbedingungen sowie der derzeitigen Angebotssituation eine qualitative Versorgungslücke im Segment der Nahversorgung identifiziert, welche vorrangig in dem Fehlen des Betriebstyps Lebensmittelvollsortimenter in einer wettbewerbsüblichen Verkaufsflächendimensionierung begründet wurde.

Unter qualitativen Gesichtspunkten ist festzuhalten, dass im kurzfristigen Bedarfsbereich aktuell eine Einzelhandelszentralität von 92 % vorliegt, so dass ein Kaufkraftabfluss aus der Stadt zu konstatieren ist, welcher nach Ansicht der IHK jedoch quantitativ weniger stark ins Gewicht fällt als die qualitative Bewertung der Angebotssituation.

¹ Perspektiven der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Gransee, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes; Stand: Nov. 2021)

Mit der Neuordnung des Planstandortes an der Berliner Straße durch einen Neubau des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes der Fa. Aldi (geplante Verkaufsflächen-erweiterung von 760 qm auf 1.300 qm) sowie ergänzend einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 qm VK in Verbindung mit angrenzender Wohnbebauung wird beabsichtigt, die qualitative Versorgungslücke zu schließen.

Hinsichtlich der angedachten Verkaufsflächendimensionierung möchte die IHK Potsdam darauf verweisen, dass zum jetzigen Zeitpunkt, ohne das Vorliegen einer Verträglichkeitsuntersuchung, dahingehend keine bewertenden Aussagen getroffen werden können.

Bei einer geplanten zusätzlichen Verkaufsfläche von über 2.300 qm im kurzfristigen Bedarf und dem damit einhergehenden Umsatzvolumen sind bedeutsame Umsatzumverteilungen gegenüber den Betrieben in Gransee und dem Umland zu vermuten. Mit dem Planvorhaben wird das im Einzelhandelskonzept perspektivisch ausgewiesene Verkaufsflächenpotential von 1.800 – 2.000 qm bereits überschritten. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch die gegenüber der ursprünglichen Planung angestrebte, weiter vergrößerte Verkaufsfläche der beiden Lebensmittelmärkte zu bewerten², welche ohne rechnerische Herleitung oder fundierte Begründung zunächst nicht nachvollziehbar erscheint.

Besonderes Augenmerk ist nach Ansicht der IHK auf den im Einzelhandelskonzept abgegrenzten ZVB Historischer Stadtkern zu legen, der als städtebaulich schützenswerter Bereich festgelegt wurde. Mit einem Lebensmittelmarkt der Fa. nah & gut ist dort ein Anbieter verortet, welcher auch gemäß Gutachterbewertung im Einzelhandelskonzept trotz seiner vergleichsweise geringen Verkaufsflächengröße eine Magnetfunktion für die Innenstadt übernimmt.

Im Grundsatz hält die IHK Potsdam die Bestrebungen für nachvollziehbar und bewertet dies als Schritt für die langfristige planerische Weichenstellung für eine nachhaltige Sicherung einer qualitativen Nahversorgung. Mit der ergänzenden Wohnbebauung wird der Planstandort künftig eine verbesserte städtebauliche Integration aufweisen, welches von Seiten der IHK positiv bewertet wird.

Für eine Bewertung der städtebaulichen Wirkungen des Planvorhabens hält die IHK Potsdam eine Verträglichkeitsuntersuchung für unverzichtbar und kann erst nach Vorlage eines entsprechenden Gutachtens Aussagen diesbezüglich treffen.

Um eine weitere Einbindung wird gebeten.

² Ursprüngliche Planung Aldi 1.050qm VK; Edeka 1.500qm VK

Hinweis in eigener Sache: Bitte benutzen Sie bei Verfahren zur Beteiligung der IHK Potsdam als Träger öffentlicher Belange für Ihren Schriftverkehr per E-Mail stets das Funktionspostfach bauleitplanung@ihk-potsdam.de. Dadurch ermöglichen Sie eine personenunabhängige Bearbeitung und erleichtern uns die hausinternen Prozesse. Vielen Dank im Voraus.

Mit freundlichem Gruß

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Gillwald'.

F. Gillwald
Referent Handel und Stadtentwicklung



GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

SR Stadt- und Regionalplanung
Isabel Uder
Maaßenstraße 9
10777 Berlin

Ansprechpartner **Ines Urbanneck**
 Telefon **0341 3504 495**
 E-Mail **leitungsauskunft@gdmcom.de**
 Unser Zeichen **Reg.-Nr.: 00124/22**
PE-Nr.: 00124/22
Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr
bitte unbedingt angeben!
 Datum **14.01.2022**

Vorentwurf Blan Nr. 21 „Einzelhandel und Wohnen Berliner Straße“, Stadt Gransee und Vorentwurf 10. Änderung des FNP des Amtes Gransee und Gemeinden im Parallelverfahren

Ihre Anfrage/n vom: **an:** **Ihr Zeichen:**
 E-Mail mit Download-Link 22.12.2021 GDMCOM

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

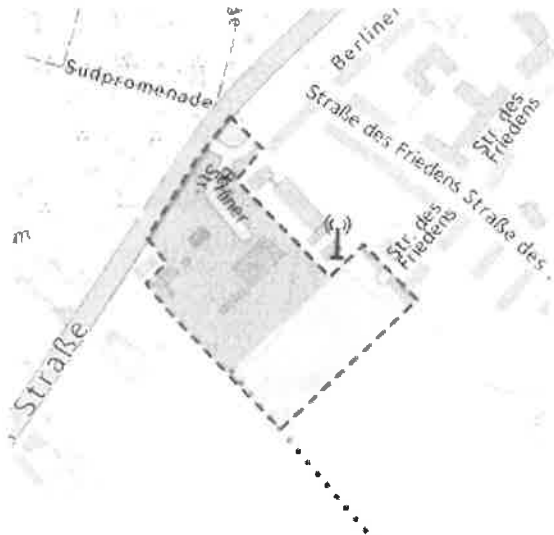
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

- ¹⁾ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).
- ²⁾ Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Seite 2 von 2

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.001691, 13.160604

Mit freundlichen Grüßen
GDMcom GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-

Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE
<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>

Anlagen: Anhang

Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: **Vorentwurf Blan Nr. 21 „Einzelhandel und Wohnen Berliner Straße“, Stadt Gransee und Vorentwurf 10. Änderung des FNP des Amtes Gransee und Gemeinden im Parallelverfahren**

Reg.-Nr.: 00124/22

PE-Nr.: 00124/22

ONTRAS Gastransport GmbH

Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)

VNG Gasspeicher GmbH

Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Diese Zustimmung gilt vorbehaltlich der noch ausstehenden Prüfung, ob Anlagen der ONTRAS bzw. vorgenannter Anlagenbetreiber von **Ausgleichs-/Ersatz-/Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes** berührt werden.

Die ONTRAS ist deshalb an der Planung dieser Maßnahmen zu beteiligen.

Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -



Wasser Nord GmbH & Co. KG • Gewerbestraße 5-7 • 16540 Hohen Neuendorf

SR Stadt- und Regionalplanung
Maaßenstr. 9
10777 Berlin

Unser Zeichen
Bitte stets angeben:
2022-000009

Bearbeiter / in
Frau Kranczoch

Telefonwahl / Fax
(03303) 53 21 29 / -18

Ihre Zeichen / Ihre Nachricht v.
/ 27.12.2021

02.01.2022

**BV: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 21 „Einzelhandel und Wohnen Berliner Straße“, Stadt Gransee ; Vorentwurf 10. Änderung des Flächennu, 16775 Gransee, Berliner Straße
Bestandsauskunft 2022-000009**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem o. g. Bereich befinden sich keine Trinkwasseranlagen der Wasser Nord GmbH & Co. KG.

Ihre Anfrage wird unter der Reg.-Nr. 2022-000009 geführt.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Diana Kranczoch
Ingenieurbereich

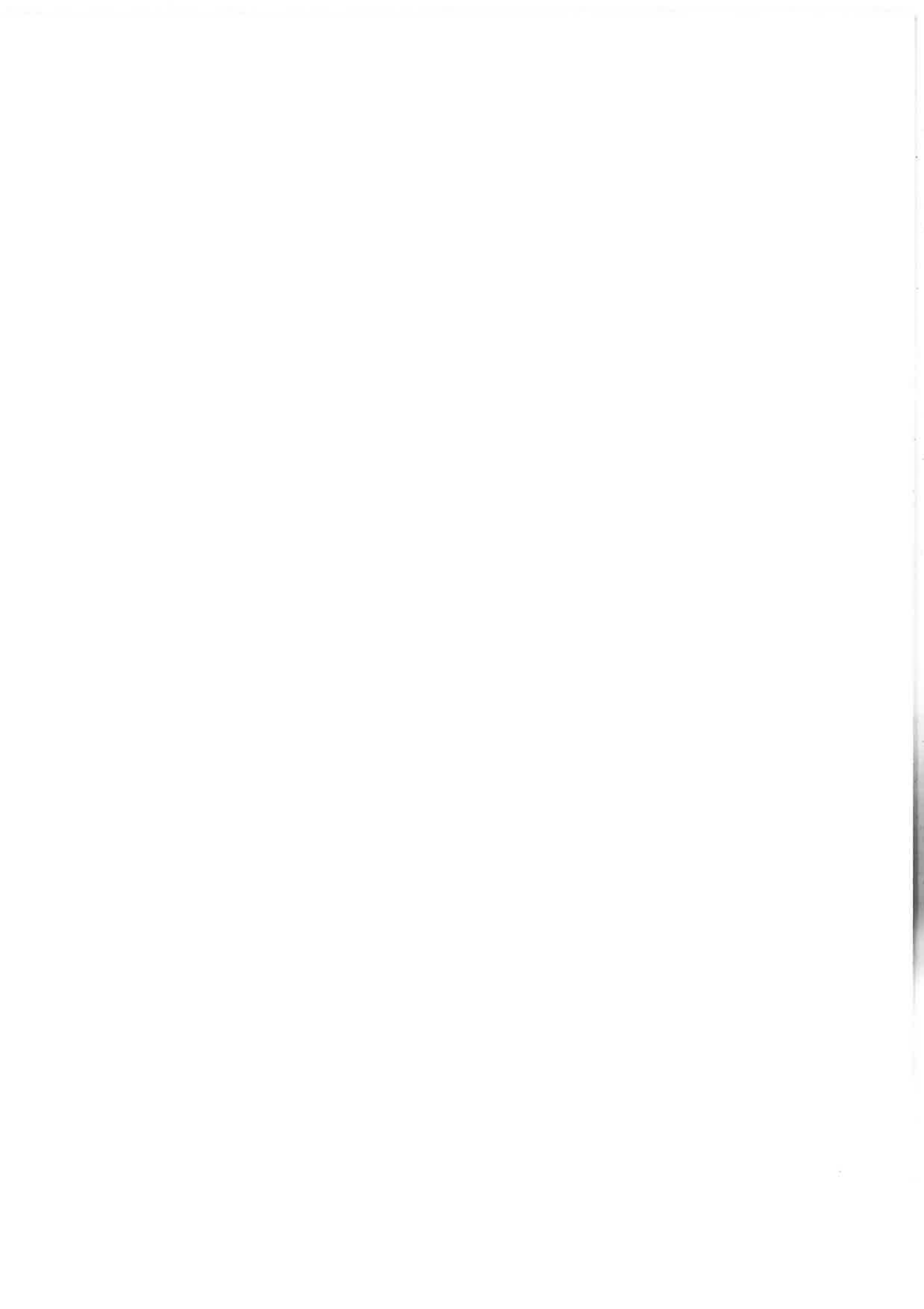
Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und trägt daher keine Unterschrift.

Telefon
03303 53 21 - 0
Erreichungsdauer:
0800 202 75 37
E-Mail
03303 53 21 18

Bankverbindung
Berliner Sparkasse
IBAN: DE05 1005 0000 0000 0000 00
BIC: BFSW33HAN

Geschäftsführer:
Dirk Böttcher
Stz. für Gesellschaft:
16540 Hohen Neuendorf
Gewerbestraße 5-7

Amtsgenort Neutempel HRA 324
Steuer-Nr. 05316748373
Ein Unternehmen der Stadt Hohen Neuendorf
der Gemeinde Glienicke / Nordbahn / des Zwerger
Landes "Potsdam" und der Berliner Wasserbetriebe



**Trink- & Abwasserverband
Lindow - Gransee**
Die Verbandsvorsteherin



TAV Lindow - Gransee • Ruppiner Straße 13A • 16775 Gransee

SR
Stadt- und Regionalplanung
z.Hd. Frau Kortas
Maaßenstraße 9

10777 Berlin

Telefon: 03306 79 73 0
Fax: 03306 79 73 21
Internet: www.tav-lindow-gransee.de
Email: kontakt@tav-lindow-gransee.de

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Telefon	Datum
22.12.2021	661.11- Fa	App.: 23	27.01.2022

**Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 21 „Einzelhandel und Wohnen Berliner Straße“
der Stadt Gransee sowie Vorentwurf zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans;
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Kortas,

den Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. 21 für die Stadt Gransee sowie der 10. Änderung des Flächennutzungsplans des Amtes Gransee und Gemeinden wird von uns zugestimmt.

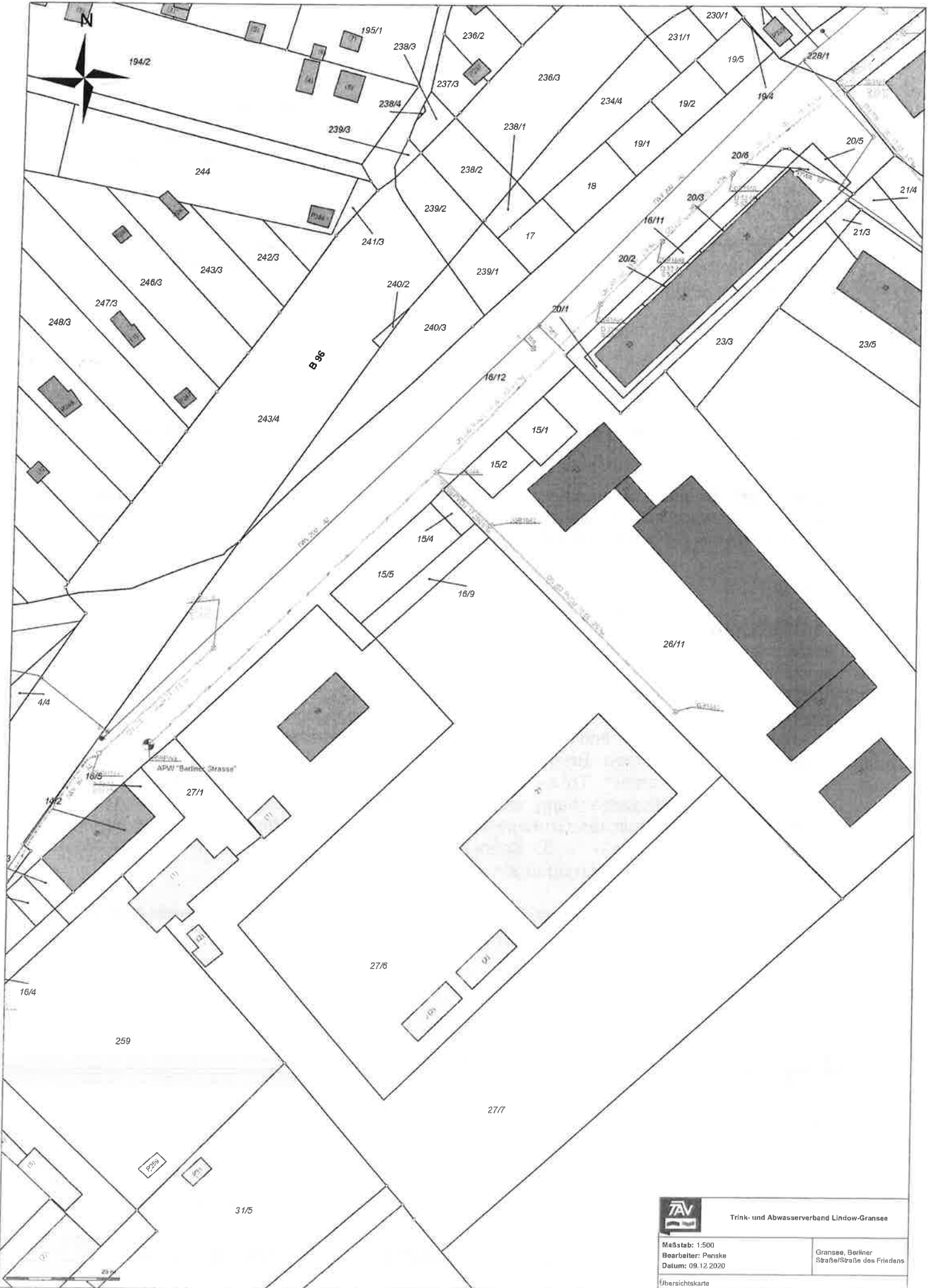
Für den gesamten Bereich des Bebauungsplans zwischen der Berliner Straße und der Straße des Friedens in Gransee besteht die Möglichkeit, an die öffentliche Trinkwasserversorgung und die zentrale Schmutzwasseranlage des Verbandes angeschlossen zu werden. Bereits bestehende Anschlüsse können in Abhängigkeit von den neu zu errichtenden Trink- und Schmutzwasseranlagen auch weiterhin genutzt werden. Alle im Zusammenhang mit der weiteren Erschließung der im Bereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke anfallenden Kosten für die Umverlegung bzw. Neuverlegung von Trink- und Schmutzwasserleitungen sind vom Investor bzw. Grundstückseigentümer zu beauftragen und zu finanzieren.

Einen Übersichtsplan für die derzeit vorhandenen Trink- und Schmutzwasserleitungen können Sie aus der beiliegenden Übersicht entnehmen.

Mit freundlichen Grüßen


Verbandsvorsteherin

Anlage: - Übersichtsplan Trink- und Schmutzwasser



	Trink- und Abwasserverband Lindow-Gransee	
	Maßstab: 1:500	Gransee, Berliner Straße/Straße des Friedens
	Bearbeiter: Penske	
	Datum: 09.12.2020	
Übersichtskarte		



Wasser- und Bodenverband Uckermark-Havel

Körperschaft des öffentlichen Rechts

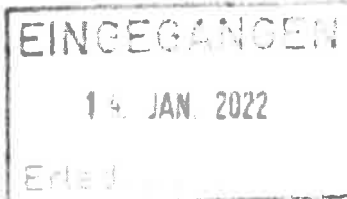
WBV Uckermark-Havel
Telefon: +03 30 8016 04 51
Telefax: +03 30 8014 09 23
<http://www.uckermark-havel.de>

Bankverbindung: Deutsche Kreditbank
BLZ: 120 000 001 Konto: 42 09 02
IBAN: DE55 1203 0000 0000 4209 02
BIC: BYLADE33HAN

Verbandsvorsitzende: Karola Gundlach
Geschäftsführer: Michael Nitschke

WBV Uckermark-Havel • Zapelsdorf • Kanal Ausbau 69 • 16792 Zehdenick

SR Stadt- und Regionalplanung
Maaßenstr. 9
10777 Berlin



Ansprechpartner: Andrea Libor
a.libor@uckermark-havel.de

Ihr Zeichen:

Ihr Schreiben:

Unser Zeichen:

Datum: 10.01.2022

Pj-296

Stellungnahme zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 21 „Einzelhandel und Wohnen Berliner Straße“, Stadt Gransee; Vorentwurf 10. Änderung des Flächennutzungsplans des Amtes Gransee und Gemeinden

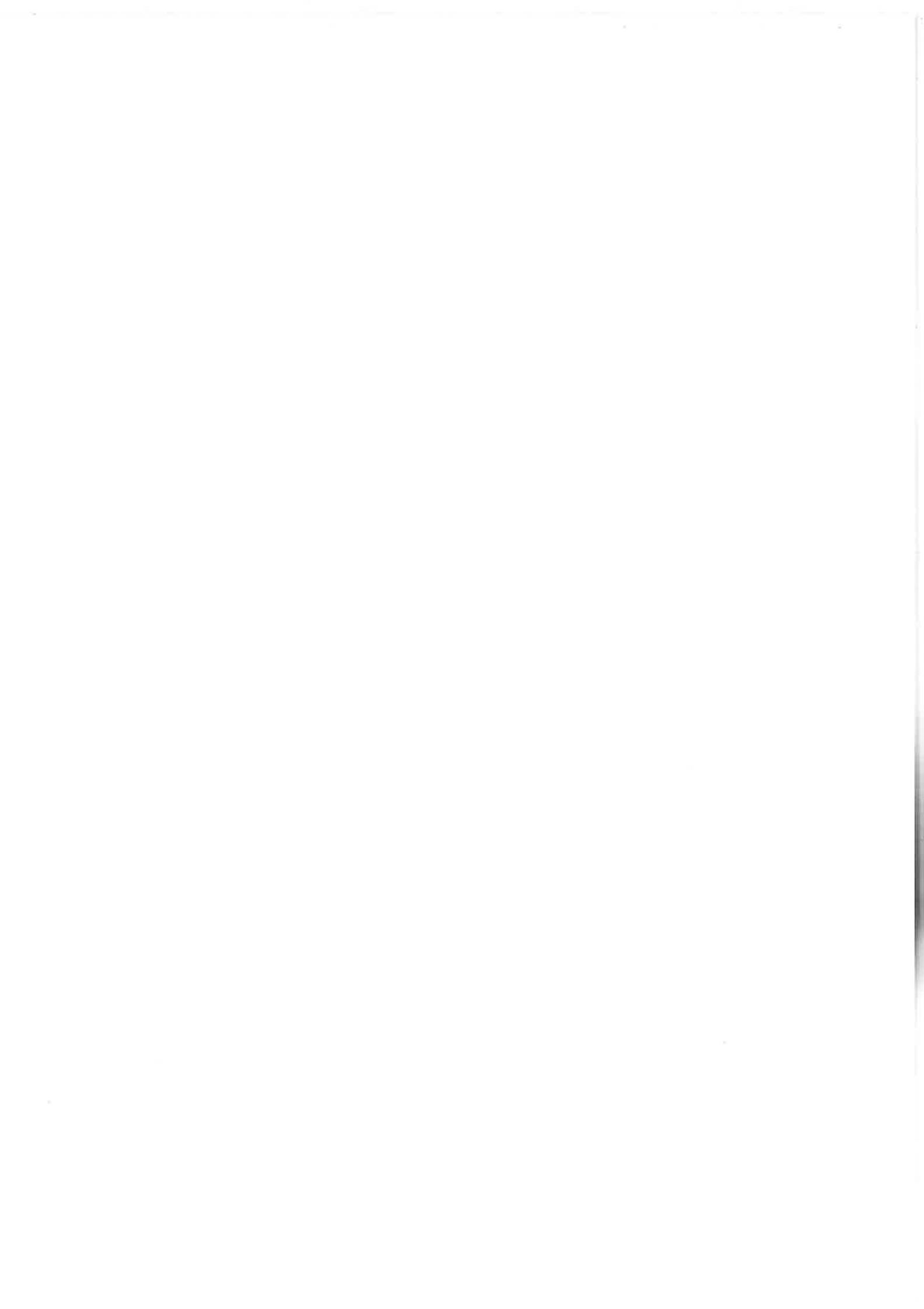
Sehr geehrte Damen und Herren,

die von uns als Gewässerunterhalter zu vertretenden Belangen sind nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand im vorliegenden Fall nicht betroffen, denn es befinden sich keine Gewässer II. Ordnung im Vorhabenbereich.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Libor





ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Martin-Ebell-Straße 15, 16816 Neuruppin

SR Stadt- und Regionalplanung
Maaßenstraße 9
10777 Berlin

REFERENZEN

Schreiben vom 22.12.2021

ANSPRECHPARTNER

PTI 32, Betrieb 1, Ines Lawrenz

TELEFONNUMMER

+49 30 8353-78433/e-mail: Ines.Lawrenz@telekom.de

DATUM

20.01.2022

BETRIFFT

Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 21 „Einzelhandel und Wohnen Berliner Straße“, Stadt Gransee
Vorentwurf 10. Änderung des Flächennutzungsplans des Amtes Gransee und Gemeinden

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben Ihr Schreiben dankend erhalten.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügten Plänen ersichtlich sind.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technikniederlassung Ost, Dresdener Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Martin-Ebell-Straße 15, 16816 Neuruppin

Postanschrift: 01059 Dresden | Pakete: 01059 Dresden

Telefon: 0351 474-0 | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Peter Beutgen, Maria Stettner

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 20.01.2022
EMPFÄNGER SR Stadt- und Regionalplanung
SEITE 2

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

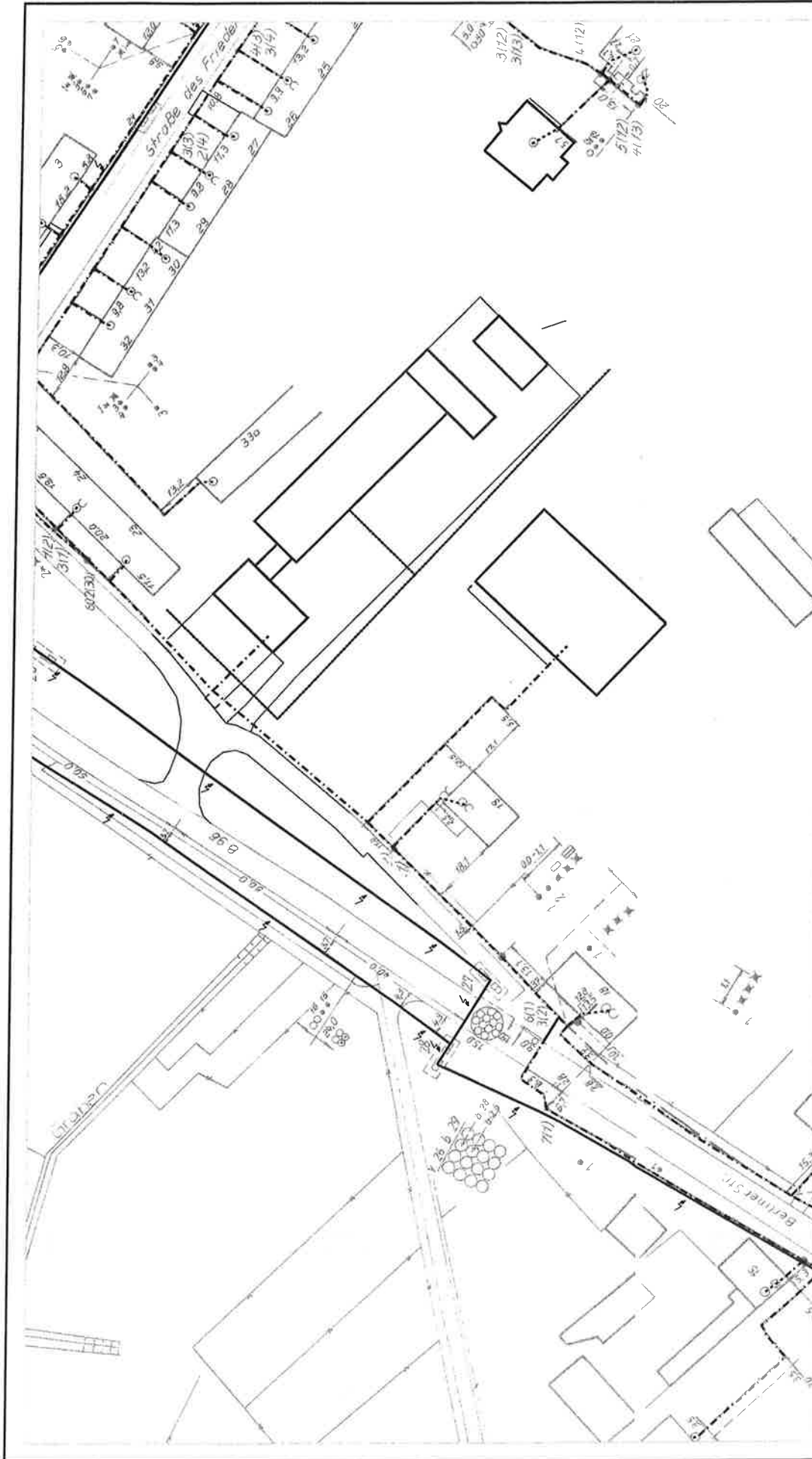
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

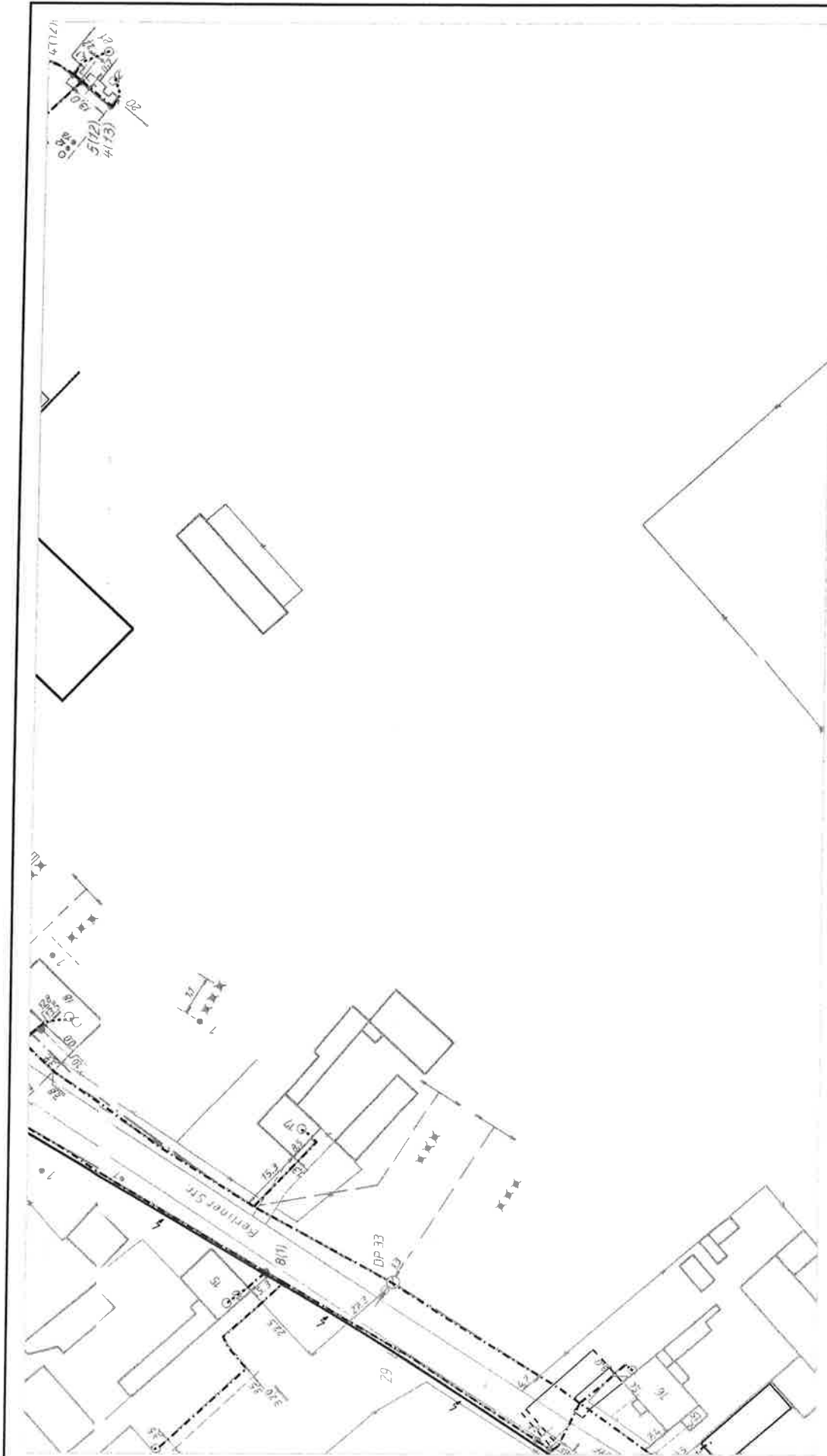
Mit freundlichen Grüßen

i. A.



ATV/h-Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATV/h-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Ost		
PTI	Brandenburg		
ONB	Granssee	AsB	5
Bemerkung:		VsB	3306A
		Name	Pumpo, Han XDS
		Datum	MEGAPLAN
		Sicht	1:1000
		Maßstab	Blatt
		Blatt	1

.....T.....



ATVh-Bez.:		Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.:		Kein aktiver Auftrag	
TINL	Ost						
PTI	Brandenburg						
ONB	Gransee						
Bemerkung:				AsB	5		
				VsB	3306A	Sicht	Lageplan
				Name	Pumpo, Hält ABDS	Maßstab	1:1000
				Datum	MEGAPI AN	Blatt	2
					20.01.2022		

.....T.....

KABELSCHUTZANWEISUNG

Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien und -anlagen der Deutschen Telekom bei Arbeiten Anderer



Bearbeitet und Herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH

Die unterirdisch verlegten Telekommunikationslinien und -anlagen der Telekom Deutschland GmbH, sind ein Bestandteil ihres Telekommunikationsnetzes. Sie können bei Arbeiten, die in ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der Telekom Deutschland GmbH erheblich gestört. Beschädigungen an Telekommunikationslinien/-anlagen sind nach Maßgabe der § 317 StGB strafbar, und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, der Telekom Deutschland GmbH zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und dabei insbesondere Folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu verhüten.

1. Bei Arbeiten jeder Art am oder im Erdreich, insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Baggerarbeiten, Grabenreinigungsarbeiten, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohrern und Dornen, besteht immer die Gefahr, dass Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH beschädigt werden.

2. Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH werden nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, sondern auch durch private Grundstücke (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Telekommunikationslinien/-anlagen werden gewöhnlich auf einer Grabensohle von 60 cm (in Einzelfällen 40 cm) bis 100 cm ausgelegt; im Trenchingverfahren eingebrachte Anlagen befinden sich ab einer Verlegetiefe von 20 cm (s. Seite 5). Eine abweichende Tiefenlage ist bei Rohren/ Kabelrohrverbänden wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.

Kabel können in Röhren eingezogen, mit Schutzhauben aus Ton, mit Mauersteinen o.ä. abgedeckt, durch Trassenwarnband aus Kunststoff, durch elektronische Markierer gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein. Röhren, Abdeckungen und Trassenwarnband aus Kunststoff schützen die Telekommunikationslinien/-anlagen jedoch nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen lediglich den Aufgrabenden auf das Vorhandensein von Telekommunikationslinien/-anlagen aufmerksam machen (Warnschutz).

Bei Beschädigung von Telekommunikationslinien/-anlagen ¹ der Telekom Deutschland GmbH, kann Lebensgefahr für damit in Berührung kommende Personen bestehen.

¹ Betrieben werden:

- Telekomm kabel (Kupferkabel und Glasfaserkabel)
- Telekomkabel mit Fernspeisestromkreisen
- Kabel (Energiekabel), die abgesetzte Technik mit Energie versorgen

Von unbeschädigten Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH mit isolierender Außenhülle gehen auf der Trasse keine Gefahren aus.

Von Erdern und erdfühlig verlegten Kabeln (Kabel mit metallischem Außenmantel) können insbesondere bei Gewitter Gefahren ausgehen. Gem. DIN VDE 0105 Teil 100, Abschnitt 6.1.2 Wetterbedingungen, sollen bei Gewitter die Arbeiten an diesen Anlagen eingestellt werden.

Glasfaserkabel sind auf der Kabelaußenhülle mit einem  gekennzeichnet. Hier kann es bei einem direkten Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Schädigung des Auges kommen. Bei Beschädigung von Telekommunikationslinien/-anlagen gilt immer:

Alle Arbeiter müssen sich aus dem Gefahrenbereich der Kabelbeschädigung entfernen. Die Telekom Deutschland GmbH ist unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu benachrichtigen, damit der Schaden behoben werden kann.

3. Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich der unter Ziffer 1 bezeichneten Art ist deshalb entweder über das Internet unter der Adresse <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder bei der für das Leitungsnetz zuständigen Niederlassung (Telekontakt: 0800/3301000) festzustellen, ob und wo in der Nähe der Arbeitsstelle Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH liegen, die durch die Arbeiten gefährdet werden können.

Teilweise sind Telekommunikationslinien/-anlagen metallfrei ausgeführt und mit elektronischen Markierern gekennzeichnet. Diese Markierer (Frequenzen der passiven Schwingkreise gemäß 3M-Industriestandard 101,4 kHz) sind im Lageplan mit  dargestellt und mit geeigneten marktüblichen Ortungsgeräten sicher zu lokalisieren.

4. Sind Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH vorhanden, so ist die Aufnahme der Arbeiten der zuständigen Niederlassung rechtzeitig vorher schriftlich, in eiligen Fällen telefonisch voraus, mitzuteilen, damit - wenn nötig, durch Beauftragte an Ort und Stelle - nähere Hinweise über deren Lage gegeben werden können.

5. Jede unbeabsichtigte Freilegung von Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH ist der zuständigen Niederlassung unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu melden.

Ist ein direkter Ansprechpartner nicht bekannt, so kann eine Schadensmeldung auch unter 0800/3301000 oder online https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/static-content/doc/Kabelschaeden_melden.pdf gemeldet werden.

Freigelegte Telekommunikationslinien/-anlagen sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten der Telekom Deutschland GmbH einzustellen.

6. Bei Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stoßeisen) nur so gehandhabt werden, dass sie höchstens bis zu einer Tiefe von 10 cm über der Telekommunikationslinie/-anlage in das Erdreich eindringen. Für die weiteren Arbeiten sind stumpfe Geräte, wie Schaufeln usw., zu verwenden, die möglichst waagerecht zu führen und vorsichtig zu handhaben sind. Spitze Geräte (Dorne, Schnurpfähle) dürfen oberhalb von Telekommunikationslinien/-anlagen nur eingetrieben werden, wenn sie mit einem fest angebrachten Teller oder Querriegel versehen sind, um ein zu tiefes Eindringen zu verhindern und damit eine Beschädigung der Telekommunikationslinien/-anlagen sicher auszuschließen. Da mit Ausweichungen der Lage oder mit breiteren Kabelrohrverbänden gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm rechts und links der Telekommunikationslinie/-anlage zu beachten. Bei der Anwendung maschineller Baugeräte in der Nähe von Telekommunikationslinien/-anlagen ist ein solcher Abstand zu wahren, dass eine Beschädigung der Telekommunikationslinie/-anlage ausgeschlossen ist. Ist die Lage oder die Tiefenlage nicht bekannt, so ist besondere Vorsicht geboten. Gegebenenfalls muss

der Verlauf der Telekommunikationslinie/-anlage durch in vorsichtiger Arbeit herzustellender Querschnitte ermittelt werden.

7. In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelauflagers einzufüllen und fest zu stampfen. Dabei ist darauf zu achten, dass das Auflager des Kabels glatt und steinfrei ist. Sodann ist auf das Kabel eine 10 cm hohe Schicht loser, steinfreier Erde aufzubringen und mit Stampfen fortzufahren, und zwar zunächst sehr vorsichtig mittels hölzerner Flachstampfer. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinfüllen nicht eignet, ist Sand einzubauen. Durch Feststampfen steinigen Bodens unmittelbar über dem Kabel kann dieses leicht beschädigt werden.

8. Bei der Reinigung von Wasserdurchlässen, um die Telekommunikationslinien/-anlagen herumgeführt sind, sind die Geräte so vorsichtig zu handhaben, dass die Telekommunikationslinien/-anlagen nicht beschädigt werden.

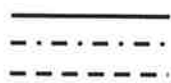
9. Jede Erdarbeiten ausführende Person oder Firma ist verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden. Insbesondere müssen Hilfskräfte genauestens an- und eingewiesen werden, um der bei Erdarbeiten immer bestehenden Gefahr einer Beschädigung von Telekommunikationslinien/-anlagen zu begegnen. Nur so kann sie verhindern, dass sie zum Schadenersatz herangezogen wird.

10. Die Anwesenheit eines Beauftragten der Telekom Deutschland GmbH an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden in Bezug auf die von der Person verursachten Schäden an Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH. Der Beauftragte der Telekom Deutschland GmbH hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabung durchführenden Firma.

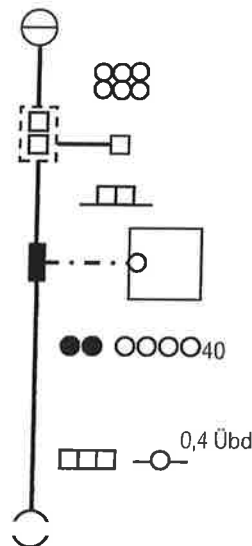
ERLÄUTERUNGEN DER ZEICHEN UND ABKÜRZUNGEN IN DEN LAGE- PLÄNEN DER TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH

Bearbeitet und Herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH

Stand: 28.06.2017



Kabelrohrtrasse mit mindestens einem Rohr
Kabeltrasse alle Kabel erdverlegt
Kabeltrasse oberirdisch verlegt



Betriebsgebäude

Kabelrohrverband aus 2 x 3 Kabelkanalrohren (KKR - Außendurchmesser 110 mm)
Kabelschacht mit 2 Einstiegsöffnungen
Kabelschacht mit 1 Einstiegsöffnung

Kabelkanal aus Kabelkanalformstein (KKF) mit 2 Zugöffnungen

Abzweigkasten mit Erdkabel zum Abschlusspunkt des Liniennetzes (APL) im Gebäude

Querschnittsbild der in einer Trasse verlaufenden Telekommunikationsanlage:
hier: 2 Erdkabel und 4 Kunststoffrohre (Außendurchmesser 40 mm)

hier: 3 Betonformsteine und 1 Stahlhalbrohr doppelt mit einer Überdeckung von 0,4m



Rohr-Unterbrechungsstelle

Im Erdreich verbliebener Teil eines aufgegebenen Kabelschachtes mit nicht im Betrieb befindlichen vorhandenen Erdkabel und aufgebener vorhandener Verbindungsstelle

Mit Halbrohren bzw. Schraubklemmfitting überbrückte Rohr-Unterbrechungsstelle

Abzweigkasten / Unterflurbehälter mit unbelegter Kabelkanal-Hauszuführung

Kabelschacht, verschlossen / Kabelschacht, verschlossen und elektronisch geschützt

Kabelverzweiger / Gf-Netzverteiler / Einspeisepunkt 230VAC / Abgesetzte EVs-Gruppe

Rohrende, Beginn der Erdkabelverlegung

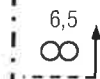


Abzweigmuffe mit Erdkabel zum Telefonhäuschen, -zelle, -haube, -säule, Telestation

Unmittelbar im Erdreich ausgelegtes Telekom-Kabel; abgedeckt
- mit Mauerziegel oder Abdeckplatten, (kann auch doppelt abgedeckt sein)

- mit Kabelabdeckhauben

- zwei Kabel mit Trassenwarnband



2 Kabelschutzrohre aus Kunststoff, Stahl, verzinktem Stahl oder Beton;
ab der Strichlinie in Pfeilrichtung 6,5 m lang

	Kabelmarke (aus Kunststoff) oder Kabelmerkstein (aus Beton)
	Kabelmarke mit elektronischem Markierer
	elektronischer Markierer ohne Kabelmarke (unterirdisch verlegt)
	Kennzeichnung der Einmessachse durch eine Strichlinie, auf die alle Abstand-Maße zum Kabelverband (Kabel Nr. 4 bis 6) bezogen sind.
	Hinweis auf Gefährdung durch Fernspeisung, soweit der Grenzwert nach VDE 800, Teil 3 überschritten wird und Ortsspeisung mit 230 V(AC)/400V(DC)
	Schirmleiter über Erdkabel
	- Fremdes Starkstromkabel / fremdes Telekomkabel (+Text)
	- Rohrleitung für flüssige oder gasförmige Stoffe (Gas, Wasser, Erdöl, Fernheizung)
	Erdker aus Kupferseil / verzinktem Stahldraht als Oberflächenender
	Oberflächenender mit abschließendem Tiefenerder (Erdungsstab)
	Korrosionsschutzseinrichtung / Potentialmess- oder -abgleichpunkt in EVz-Säule
	Erdkabelmesspunkt
	über Stichkabel angeschlossene Wannenmuffe mit ZWR in direkter Nähe an einer Muffe / BK-Verstärkergehäuse
	Muffe mit über Stichkabel angeschlossener Wannenmuffe mit ZWR in >2m Entfernung zu einer VS
	Mast, Beginn der Luftkabelverlegung
	Abschlusspunkt des Liniennetzes (APL) Kupfer
	Glasfaser-Abschlusspunkt (Gf-AP)
	Kabel mit Verlegepflug eingepflügt
	Rohr mit Verlegepflug eingepflügt
	Rohr mit Spülbohrverfahren eingebracht
	Rohr mit Bodenverdrängung eingebracht
	Rohr/SNRV mit Mikro trenching eingebracht
	Rohr/SNRV mit Mini trenching eingebracht
	Rohr/SNRV mit Makro trenching eingebracht

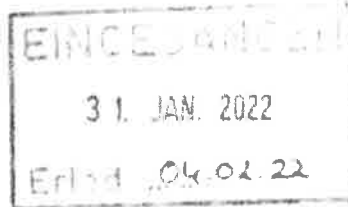
Telekommunikationslinien/-anlagen werden als Einstrichdarstellung im Lageplan dargestellt. Der tatsächliche Umfang der Anlage ist der Legende (Querschnittsdarstellung) zu entnehmen.

Lediglich die in den Plänen vermerkten Maße (nicht die zeichnerische Darstellung!) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationslinien/-anlagen. Einmessungen an Kabelrohrverbänden beziehen sich auf die Mitte der Kabelschacht-Abdeckung. Alle Maße sind in Meter vermerkt.

Bitte beachten Sie, dass es aufgrund von nachträglicher Bautätigkeit zu Veränderungen in der Verlegetiefe der Telekommunikationslinien/-anlagen kommen kann! Im Bereich von Verbindungsmuffen, Rohrunterbrechungen und Kabelverbänden ist mit größeren Ausbiegungen der Kabellage zu rechnen! Im Bereich der Kabeleinführungen von Multifunktionsgehäusen, Kabelverzweigern und sonstigen Verteileinrichtungen ist besondere Vorsicht geboten.

Kreuzungen und Näherungen von Starkstromkabeln und Rohrleitungen sind nur eingezeichnet worden, soweit sie bei Arbeiten an den Telekommunikationslinien/-anlagen vorgefunden wurden oder in anderer Weise nachträglich bekanntgeworden sind.

Oberflächenmerkmale und deren Abkürzungen sind der DIN 18 702 „Zeichen für Vermessungsrisse, großmaßstäbige Karten und Pläne“ zu entnehmen.



SR Stadt- und Regionalplanung
Maaßenstraße 9
10777 Berlin

2588 & 2589/2021/ Frau Hoffmann
Tel: 0331/201 55-56
Email: info@landesbuero.de

Potsdam, 28. Januar 2022

vorab per Fax: 030 29776472
vorab per Email: post@sr-planung.de

Stellungnahme, Äußerung und Einwendung der o.g. anerkannten Naturschutzverbände zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 21 „Einzelhandel und Wohnen Berliner Straße“ und dem Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans des Amtes Gransee und Gemeinden

Sehr geehrte Damen und Herren,

die im Landesbüro vertretenen Naturschutzverbände bedanken sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nehmen wie folgt Stellung:

Geplant ist die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Wohngebäuden, eines Blockheizkraftwerkes und Verkehrsflächen angrenzend an die Berliner Straße in Gransee. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3 ha. Aufgrund von fehlenden Informationen zu dem Ausgleich der umfangreichen Mehrversiegelung kann seitens der Verbände keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht geben wir aber folgende Hinweise:

Im Rahmen des Eingriffs wird eine Fläche von bis zu 11.050 m² mehrversiegelt. An welchem Standort und mit welcher Ersatzmaßnahme diese ausgeglichen wird, geht aus den Unterlagen bisher nicht hervor. Generell sollte Neuversiegelung vorrangig ortsnah mit Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Inwiefern und auf welche Weise die erhebliche Neuversiegelung kompensiert wird, kann seitens der Verbände nicht abgeschätzt werden.

Im Rahmen des Bauvorhabens gehen Biotopflächen im Umfang von 5.650 m² sowie 70 geschützte Bäume (inkl. 3 Habitatbäume) verloren. Trotz dieses erheblichen Eingriffs wurde für die Fläche keine Alternativenprüfung zur Anordnung und Ausdehnung insbesondere der Parkplatzflächen und der Einzelhandelsbetriebe durchgeführt, aus der ersichtlich wird, weshalb diese Variante bevorzugt wird. Dies ist insbesondere notwendig, da im Einzelhandelskonzept der Stadt Gransee erläutert wird, dass rein quantitativ ein ausreichendes Nahversorgungsangebot im Gebiet vorhanden ist und nur in qualitativer Hinsicht Anpassungsbedarf besteht. Weshalb dennoch die Verkaufsflächen nun von 600 m² auf 3.100 m² erhöht werden soll, ist in den Planungsunterlagen nicht ausreichend begründet. Hier sind Alternativen mit kleinerer Verkaufsfläche und damit geringerem Eingriff in das Plangebiet zu prüfen. Dies ist von besonderer Bedeutung da die Gehölzfläche im nördlichen und westlichen Bereich des Planungsgebietes u.a. zahlreiche Brutvogelarten vorkommen.

Um Lichtverschmutzung und damit einhergehende negative Effekte auf die örtliche Fauna zu vermeiden, ist eine Verwendung von möglichst umweltschonender Beleuchtung vorzusehen. Zu verwenden sind Leuchten mit einem Lichtspektrum im orangefarbenen Bereich ohne Blauanteil, z.B. LED-Leuchten mit der Lichtfarbe „amber“ oder Natriumdampf-Niederdrucklampen. In jedem Fall müssen die Lampen voll abgeschirmt sein, um eine Streuung des Lichts in ungewünschte Bereiche zu verhindern und die Lichtintensität auf das absolut notwendige Minimum beschränkt werden.

Die Ersatzniststätten und Fledermausquartiere sind so früh wie möglich an geeigneten Standorten unter Anleitung eines bzw. einer Artensachverständigen anzubringen. Erfolgskontrollen in Bezug auf die Annahme dieser Lebensstätten sind im Rahmen eines Monitorings durchzuführen.

Wir bitten um die weitere Einbeziehung in das Verfahren und das Nachreichen der fehlenden Informationen. Für den Fall, dass in dieser Sache ein das Verfahren beendender Bescheid ergeht und dass eine Dokumentation durch Artensachverständige erstellt wird, beantragen wir auf Grundlage von § 3 Abs. 1 UIG deren Übersendung.

Mit freundlichen Grüßen,



Julia Hoffmann



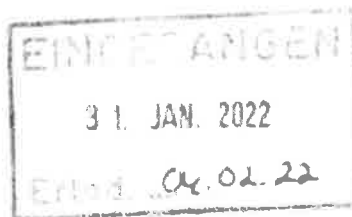
LAND BRANDENBURG



Zentraldienst
Polizei Brandenburg

Zentraldienst der Polizei Brandenburg · Am Baruther Tor 20 · 15806 Zossen

SR Stadt- und Regionalplanung
Maaßenstraße 9
10777 Berlin



Kampfmittelbeseitigungsdienst

Am Baruther Tor 20 Haus 5
15806 Zossen

Bearb.: Herr Stürmer
Gesch.-Z.: KMBD 1.24
Telefon: 033702-214 0
Fax: 033702-214 200
Internet: www.polizei.brandenburg.de

kampfmittelbeseitigungsdienst@polizei.brandenburg.de

Zossen, 26.01.2022

Ortsname: **Gransee**

Straße:

Flur: **16**
5

Flurstück: **15/4, 15/5, 16/12tw, 16/9, 27/6, 27/7, 271**
240/3

Vorhaben: **Bebauungsplan Nr. 21 „Einzelhandel und Wohnen Berliner Straße“, 10. Änderung des Flächennutzungsplans**

Ihr Zeichen:

Reg. / RPL-Nr.: **202204620000**

(bei Schriftwechsel bitte angeben)

Ihr Schreiben vom: **22.12.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Stürmer

Geschäftszeiten Bürgerservice: Mo, Di, Do: 07:30 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr

Fr: 07:30 - 13:00 Uhr

Die genannte E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.

Informationsblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zur Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Entsprechend Artikel 13 der europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) besteht die Pflicht, Sie über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu informieren. Verantwortlich für die Datenerhebung im Sinne des Artikel 13 Absatz 1 Lit. a) DSGVO ist der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg (ZDPol), Bereich Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD), mit folgender Anschrift: Am Baruther Tor 20, 15806 Zossen; Telefon: 033702/214-0; Email-Adresse: kampfmittelbeseitigungsdienst@polizei.brandenburg.de. Der Datenschutzbeauftragte des ZDPol ist gemäß Artikel 13 Absatz 1 Lit. b) DSGVO wie folgt erreichbar: Am Baruther Tor 20, 15806 Zossen, Telefon: 033702/91-482, Email-Adresse: Datenschutzbeauftragter.ZDPol@polizei.brandenburg.de.

Im Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgt die Bearbeitung Ihres Antrages/Ihrer Anfrage zur Überprüfung Ihres Grundstückes/Ihrer Flurstücke oder Ihres Bauvorhabens auf konkrete Kampfmittelbelastung. Die Rechtsgrundlage für die Datenverarbeitung durch den KMBD ergibt sich aus Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e) DSGVO in Verbindung mit § 5 Absatz 1 Brandenburgisches Datenschutzgesetz. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten ist zur Erfüllung der dem KMBD durch die Brandenburgische Bauordnung und diesbezüglichen Verwaltungsvorschriften sowie dem Runderlass des Ministeriums des Innern vom 08. November 1994 – III Nr. 78/1994 – in der Fassung vom 26. August 1997 übertragenen Aufgaben erforderlich (Artikel 13 Absatz 1 Lit. c) DSGVO).

Dazu werden Ihre personenbezogenen Daten in einem Fachinformationssystem (FIS) erfasst und verarbeitet. Eine Weiterleitung der Daten innerhalb des ZDPol im Sinne des Artikel 13 Absatz 1 Lit. e) DSGVO erfolgt ausschließlich zum Bereich Verwaltung/Haushalt zur Erstellung eines Gebührenbescheides mit entsprechender Zahlungsabwicklung. Eine Übermittlung Ihres Namens, Ihrer telefonischen Erreichbarkeit und Informationen zum beantragten Grund- bzw. Flurstück an externe - vom KMBD beauftragte - Kampfmittelräumfirmen erfolgt nur, wenn Kampfmittelräummaßnahmen auf Ihrem Grundstück erforderlich sind, die nach Ihrer Zustimmung seitens des KMBD geplant und finanziert werden.

Der KMBD verarbeitet und speichert Ihre personenbezogenen Daten nur in dem zur Zweckerfüllung nötigen Umfang. Eine Anonymisierung aller personenbezogenen Daten im FIS-System erfolgt automatisiert bei Beendigung des Vorganges, i.d.R. innerhalb von drei Monaten. Sofern Kampfmittelräummaßnahmen für den beantragten Bereich tatsächlich erforderlich sind, wird die Anonymisierung der Daten nach erfolgtem Räumstellenabschluss und der Dokumentenarchivierung realisiert, spätestens jedoch nach zwei Jahren (Artikel 13 Absatz 2 Lit. a) DSGVO).

Sie haben das Recht, Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erhalten (Artikel 15 DSGVO). Des Weiteren steht Ihnen ein Recht auf Berichtigung zu (Artikel 16 DSGVO), sofern durch den KMBD unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet worden sind. Ferner können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen, sowie Widerspruch gegen die Verarbeitung einlegen (Artikel 17, 18 und 21 DSGVO), sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Sollten Sie von diesen genannten Rechten Gebrauch machen, prüft der KMBD, ob die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

Ferner haben Sie gemäß Artikel 13 Absatz 2 Lit. d) DSGVO das Recht auf Beschwerde bei der zuständigen Aufsichtsbehörde (Art. 77 DSGVO), wenn Sie der Ansicht sind, dass Ihre personenbezogenen Daten rechtswidrig verarbeitet werden. Die Kontaktdaten der Landesbeauftragten für den Datenschutz und für das Recht auf Akteneinsicht im Land Brandenburg sind unter www.la.brandenburg.de abrufbar.



LAND BRANDENBURG

Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung
Fehrbelliner Straße 4e | 16816 Neuruppin

SR • Stadt- und Regionalplanung
Maaßenstr. 9
10777 Berlin

Versand ausschließlich per Mail an
post@sr-planung.de.

**Landesamt für Ländliche
Entwicklung, Landwirtschaft
und Flurneuordnung**

Ref. B2 – Ländliche Neuordnung

Fehrbelliner Straße 4e
16816 Neuruppin

Bearb.: Frau Claudia Rönick
Gesch.Z.: LELF-B2_NP-
2201/10340+4#638/2022

Verf.-Nr.: -

Bitte geben Sie bei jedem Schriftwechsel die
oben stehende Verfahrensnummer mit an.

Hausruf: +49 3391 838-255

Fax: +49 331 27548-3561

Internet: www.LELF.brandenburg.de

Claudia.Roenick@LELF.Brandenburg.de

Neuruppin, 12. Januar 2022

**Vorentwurf BP Nr. 21 „Einzelhandel und Wohnen Berliner Straße“, Stadt
Gransee ; Vorentwurf 10. Änderung des FNP des Amtes Gransee und Ge-
meinden**

**Stellungnahme des LELF als obere Flurbereinigungsbehörde, Ref. B2 -
Ländliche Neuordnung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Planungsgebiet ist weder von punktuellen Bodenordnungsmaßnahmen nach
§ 64 LwAnpG noch von großflächigen Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbere-
inigungsgesetz betroffen.

Es liegen auch keine entsprechenden Anträge vor.

Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Petra Nawrocki

Dieses Dokument wurde am 12. Januar 2022 durch Petra Nawrocki im elektronischen Dokumen-
ten- und Vorgangsbearbeitungssystem VISkompakt des Landesamtes für Ländliche Entwicklung,
Landwirtschaft und Flurneuordnung Brandenburg schlussgezeichnet.

Dienstsitz Referatsleiter/-in:

17291 Prenzlau, Grabowstraße 33

