

**Bebauungsplan Nr. 41  
„Steuerung des Einzelhandels“ in der Stadt Ve-  
lten für die Flächen der im Zusammenhang be-  
bauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB und  
für die  
Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebau-  
ungspläne (nach § 30 BauGB)**

Abwägung  
zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der  
Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange  
(gemäß § 3 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB sowie  
§ 4 Abs. 2 BauGB )

Stand: 28. April 2016

## 1. Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Velten vom 12.02.2016 (25. Jahrgang, Nr. 1) wurde die Öffentlichkeit über die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert. Die Auslegung fand im Zeitraum vom 22. Februar 2016 bis einschließlich 23. März 2016 statt. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 41 (Stand: 26. Mai 2015) lag während der Dienststunden im Stadtplanungsamt der Stadt Velten mit der Begründung zu jedermanns Einsicht aus.

Es gingen keine Stellungnahmen ein.

## 2. Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB

Mit Schreiben vom 19.02.2016 wurden 6 Nachbargemeinden, 47 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 berührt werden kann, über die Beteiligung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme innerhalb eines Monats zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 41 (Stand: 26. Mai 2015) gebeten.

Von den 53 Beteiligten gingen insgesamt 28 Rückäußerungen ein. Davon gaben 21 Behörden, Träger und Nachbargemeinden zur Kenntnis, dass sie keine weiteren Anregungen und Bedenken haben oder ihre Belange nicht berührt werden oder die Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfs mit ihren Belangen vereinbar sind.

## 3. Ergebnis der Abwägung im Rahmen der Offenlage

Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander entsprechend § 1 (7) BauGB ergeben sich **folgende Änderungen:**

- Textliche Festsetzung Nr. 1, 4.1, 4.2, 7.1, 7.2 und 8: Redaktionelle Klarstellungen – unveränderter Regelungsinhalt. Planungsgrundzüge werden nicht berührt.
- Planbild: Klarstellende Korrekturen (z.B. Herausnahme einiger planfestgestellter Bahnflächen) bzw. in der Legende
- Titel: Streichen des Verweises auf § 33 BauGB im Titel des Bebauungsplanes
- Begründung: Redaktionelle Klarstellungen

Eine vollständige Darstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der einzelnen Nachbargemeinden, Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sind samt der zugehörigen Abwägungsvorschläge nachfolgend aufgeführt.

#### **4. Nächste Verfahrensschritte**

- Beschluss zum Abwägungsergebnis
- Beschluss Bebauungsplan Nr. 41 als Satzung

## Bebauungsplan Nr. 41

"Steuerung des Einzelhandels" in der Stadt Velten für die Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauBG und für die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne (nach § 30 BauGB)

### Behördenbeteiligung

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
1.	<p><b>Gemeinsame Landesplanungsabteilung</b></p> <p>Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zur o.g. Planungsabsicht haben wir Ihnen mit Schreiben vom 20.08.2013 mitgeteilt. Nachdem der LEP B-B rückwirkend wieder in Kraft getreten ist, haben die Inhalte dieser Stellungnahme weiterhin Gültigkeit. Auf dieser Grundlage stellen wir fest, dass die Planungsabsicht weiterhin nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.</p> <p>Wie wir Ihnen bereits in unserer Zielmitteilung vom 20.08.2013 mitgeteilt haben, sind in Velten - da kein zentraler Ort - großflächige Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich nicht zulässig. Der LEP B-B enthält in Ziel 4.7 Abs. 5 und 6 nur eng begrenzte Ausnahmen, die den Erhalt bereits vorhandener oder bauordnungsrechtlich genehmigter großflächiger Einzelhandelseinrichtungen bzw. die Sicherung der Nahversorgung durch großflächige Einzelhandelseinrichtungen ermöglichen.</p> <p>Wir begrüßen die Absicht, durch den Bebauungsplan Nr. 41 die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Velten zu steuern und den Hauptgeschäftsbereich zu stärken. Gleichzeitig stellen wir jedoch fest, dass einzelne Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs nach wie vor den Eindruck erwecken, als sei eine Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zulässig, die über die Grenze der o.g. Ausnahmeregelungen des Zieles 4.7 LEP B-B hinausgeht. Die Regelungen sollten aber in jedem Fall klar verständlich und eindeutig sein.</p> <p>Aus diesem Grund kommt es aus landesplanerischer Sicht insbesondere darauf an, dass</p> <ul style="list-style-type: none"><li>durch die Festsetzungen die Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen eindeutig und nachvollziehbar ausgeschlossen wird und nur in den o.g. Ausnahmefällen möglich ist (auch Einrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden von Ziel 4.7 Abs. 1 LEP B-B erfasst; der Verweis auf S. 40 der Begründung des Bebauungsplanes ist dafür nicht ausreichend).</li></ul>	<p>1. Großflächige nicht-zentrenrelevante Sortimente</p>	<p>Wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum Ersten resultieren die Planungsziele des Bebauungsplanes aus den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten und seinen beiden Fortschreibungen. Die Steuerung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist nach den Empfehlungen nicht erforderlich, da sie ohne Einfluss auf das Innenstadtzentrum, die Nahversorgungszentren und zu sichernden Nahversorgungsstandorte bleiben. Ein städtebauliches Erfordernis zur Steuerung ist daher aus den Konzepten weder für kleinflächige noch für großflächige Betriebe herleitbar. Folglich sieht die Stadt Velten keinen Regelungsbedarf hinsichtlich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Daher war und ist dies auch nicht Planungsziel des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 41.</p> <p>Aufgabe des Bebauungsplanes Nr. 41 ist es, bezogen auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nur diejenigen Arten der baulichen Nutzungen zu reglementieren, die einer Steuerung bedürfen. Dies sind die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente, da diese einen maßgeblichen Einfluss auf die</p>

## Bebauungsplan Nr. 41

### "Steuerung des Einzelhandels" in der Stadt Velten für die Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauBG und für die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne (nach § 30 BauGB)

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<ul style="list-style-type: none"><li>in der textlichen Festsetzung Nr. 1 (für den Hauptgeschäftsbereich (Teilbereich 1) eine eindeutige Festsetzung der zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente erfolgt; anstelle einer gleitenden Verweisung ist eine rechtlich eindeutige Festsetzung (maximal 2.500 m<sup>2</sup> vorhabenbezogene Verkaufsfläche, auf mindestens 75% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente) erforderlich.</li></ul>	2. Textliche Festsetzung Nr. 1	<p>Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des Innenstadtzentrums, der Nahversorgungszentren und zu sichernden Nahversorgungsstandorte haben.</p> <p>Erfolgt in § 34-Gebieten für einzelne Zulässigkeitskriterien keine Reglementierung durch einen einfachen Bebauungsplan – wie hier für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten –, bestimmt sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung weiterhin nach § 34 BauGB. Hier ist die Baugenehmigungsbehörde weiterhin verpflichtet, eine Zulässigkeitsprüfung nach § 34 BauGB vorzunehmen. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten zählt hierzu auch eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung.</p> <p>Zum Zweiten wäre die geforderte Reglementierung durch textliche Festsetzung nicht durch das nach § 9 Abs. 2a BauGB geforderte beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept (Einzelhandels- und Zentrenkonzept) legitimiert und ließe daher eine städtebaulich abgesicherte Herleitung vermissen. Eine etwaige textliche Festsetzung würde den Anforderungen des § 9 Abs. 2a BauGB nicht genügen und wäre im Falle einer Rechtsprüfung nichtig.</p> <p>Zum Dritten enthält der Bebauungsplan zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten keine Positivfestsetzung. Erst diese würde den Zielen der Landesraumordnung bzw. des LEP B-B widersprechen. Insoweit ist für die Regelungen der textlichen Festsetzungen kein Konflikt mit den Zielen der Landesraumordnung bzw. des LEP B-B zu erkennen.</p> <p>In der Begründung wird präventiv hervorgehoben, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment mit Blick auf Ziel 4.7 Abs. 1 und 6 LEP B-B in nicht-zentralen Orten unzulässig sind.</p> <p>Dieser Bewertung wurde im gemeinsamen Erörterungstermin am 15.04.2016 seitens der GL zugestimmt.</p> <p>Wird gefolgt, es erfolgt eine redaktionelle Klarstellung.</p> <p>Nach der aktuellen Festsetzung Nr. 1 des Entwurfes ist ein Betrieb nur unter der Maßgabe des Zieles 4.7 Absätze 1 bis 6 LEP B-B zulässig. Mit der Aufnahme der Inhalte in die textliche Festsetzung erfolgt eine redaktionelle Klarstellung der bisherigen Zulässigkeit. Wie im Begründungstext bereits dargelegt, darf bereits mit der gegenwärtigen Regelung die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden; nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf mindestens 75% der Verkaufsfläche vorzusehen. Weitere großflächige Betriebe sind unzulässig.</p> <p>Die Vorgaben des LEP B-B werden nunmehr direkt in die textliche Festsetzung übernommen.</p> <p>Die neue Regelung der textlichen Festsetzung Nr. 1:</p> <p>Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur dann zulässig, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche maximal 2.500 m<sup>2</sup> umfasst und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Veltener Liste mindestens 75% der Verkaufsfläche umfassen.</p> <p>Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit maximal 800 m<sup>2</sup> sind allgemein</p>

## Bebauungsplan Nr. 41

### "Steuerung des Einzelhandels" in der Stadt Velten für die Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauBG und für die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne (nach § 30 BauGB)

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<ul style="list-style-type: none"><li>die textliche Festsetzung Nr. 8 eindeutig nur die vorhandene bzw. bauordnungsrechtlich genehmigte Verkaufsfläche des verlagerten Sonderpostenmarktes (Teilbereich 4) sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente (vgl. Tabelle 4 Nr. 1 LEP B-B) fest schreibt und eine darüber hinaus gehende Erhöhung ausschließt. Dabei ist darauf zu achten, dass die Formulierung nicht in sich widersprüchlich ist.</li></ul>	3. Textliche Festsetzung Nr. 8	<p>zulässig.</p> <p>Planungsgrundzüge werden hierdurch nicht berührt. Eine erneute Auslegung ist entbehrlich.</p> <p>Wird bereits gefolgt.</p> <p>Für den Sonderpostenmarkt wurde eine rechtskräftige Baugenehmigung erteilt. Die textliche Festsetzung Nr. 8 übernimmt die Inhalte der Baugenehmigung, so dass die befürchteten Erweiterungen bereits ausgeschlossen sind (wie in der Begründung erläutert).</p> <p>Mit der textlichen Festsetzung Nr. 8.4 wird die gemäß Stellungnahme geforderte zulässige Gesamtverkaufsfläche gemäß bauordnungsrechtlicher Genehmigung (1.780 m<sup>2</sup>) bereits als Obergrenze festgesetzt. Eine Erweiterung über den Bestand ist damit ausgeschlossen.</p> <p>Mit der textlichen Festsetzung 8.2 wird die Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente bereits gemäß bauordnungsrechtlicher Genehmigung als Obergrenze festgesetzt (580 m<sup>2</sup>). Eine Erweiterung über den Bestand ist damit ausgeschlossen.</p> <p>Die zentrenrelevanten Sortimente gemäß Veltener Liste entsprechen dabei nahezu vollständig denen der Sortimentsliste des LEP B-B. Ausgenommen sind lediglich die zwei Warengruppen „Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen“ sowie „Antiquitäten und Gebrauchtwaren“. Beide werden in Sonderpostenmärkten jedoch nicht geführt. Die ebenfalls in der Veltener Sortimentsliste nicht als „zentrenrelevant“ gelistete Warengruppe „Beleuchtungsartikel“ wird im Sonderpostenmarkt zwar gelegentlich geführt, sie verbleibt allerdings unterhalb von 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und entziehen sich damit einer Reglementierung. Insoweit umfasst die festgesetzte Obergrenze für zentrenrelevante Sortimente zugleich diejenige für zentrenrelevante Sortimente nach Tabelle 4 LEP B-B.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen sind auch nicht in sich widersprüchlich. Festgesetzt werden die Gesamtverkaufsfläche sowie die Obergrenzen für zentrenrelevante Sortimente (580 m<sup>2</sup>) und nahversorgungsrelevante Sortimente (480 m<sup>2</sup>). Das verbleibende offene Delta (720 m<sup>2</sup>) kann durch nicht-zentrenrelevante Sortimente belegt werden (wie Bestand). Für diese ist eine Regelung nicht erforderlich, da diese Sortimentsgruppe ohne Einfluss auf das Innenstadtzentrum, die Nahversorgungszentren und zu sichernden Nahversorgungsstandorte bleiben und daher keiner Steuerung bedarf</p> <p>Dieser Bewertung wurde im gemeinsamen Erörterungstermin am 15.04.2016 seitens der GL zugestimmt.</p> <p>Im Rahmen des Erörterungstermins am 15.04.2016 wurde zur besseren Lesbarkeit</p>

## Bebauungsplan Nr. 41

### "Steuerung des Einzelhandels" in der Stadt Velten für die Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauBG und für die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne (nach § 30 BauGB)

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Gerne würden wir mit Ihnen diese und weitere Regelungen erörtern und schlagen deshalb eine gemeinsame Beratung (ab dem 13.04.2016) vor.</p>		<p>eine andere Reihenfolge der textlichen Festsetzungen sowie eine klarstellende redaktionelle Änderung vereinbart. Die Regelungsinhalte bleiben unverändert.</p> <p>Im Rahmen des Erörterungstermins am 15.04.2016 wurde neben dem Umgang mit den oben aufgeführten Themen auch eine klarstellende redaktionelle Änderung der Formulierung der textlichen Festsetzungen 4.1, 4.2 sowie 7.1 und 7.2 vereinbart.</p> <p>In der Begründung wird zusätzlich die Notwendigkeit zur Steuerung der Dienstleistungen nochmals betont.</p>
2.	<p><b>Landkreis Oberhavel, FB Bauordnung und Kataster, 06.04.2016</b></p> <p><b>Belange des Bereiches Planung</b></p> <p>1.1 Weiterführende Hinweise</p> <p>1.1.1 Rechtsgrundlage</p> <p>Der Rechtsbezug für rechtskräftige Bebauungspläne ist § 30 BauGB.</p> <p>Der § 33 BauGB bezieht sich auf Vorhaben innerhalb von Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist (siehe Titel in Begründung und Lageplan).</p> <p>1.1.2 Allgemein zu den Festsetzungen - unbeplanter/ beplanter Innenbereich</p> <p>(A) „... mit einem Gesamtumfang von maximal ...m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente und Dienstleistungen...“</p> <p>Eine Größenbegrenzung für nicht definierte Betriebstypen kann nicht ausreichend begründet werden, da die Schwelle der Zentrenschädlichkeit bei jedem Sortiment und jeder Dienstleistung anders anzusetzen ist bzw. der Veränderung unterliegt.</p> <p>Zudem wird auf das Problem des „Windhundverfahrens“ hingewiesen, welches zur Rechtsfehlerhaftigkeit des Bebauungsplanes führen kann.</p> <p>(B) „... Sortimente und Dienstleistungen gemäß der ‘Veltener Liste’... zulässig“</p> <p>Ausgeschlossene Sortimente und Dienstleistungen müssen tatsächlich in der Gemeinde oder in den Nachbargemeinden zentrenrelevant sein.</p>	<p>1. Rechtsbezug</p> <p>2. Betriebstypen</p> <p>3. Zulässigkeit Sortimente und Dienstleistungen</p>	<p>Wird berücksichtigt, der Titel des Bebauungsplans wird angepasst (der Bezug auf § 33 wird gestrichen).</p> <p>Wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie seinen Fortschreibungen wurden die für Velten ortstypischen Betriebsgrößen und deren Verträglichkeit geprüft. Bei den einzelnen Sortimenten wurde damit auch die Zentrenverträglichkeit bewertet. Im Ergebnis werden hieraus maximale Obergrenzen für die Verkaufsflächen der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente hergeleitet und die für Velten ortstypischen Betriebstypen bestimmt. In der Begründung wird zu jeder Festsetzung der zugrunde liegende für Velten ortstypische Betriebstyp dargelegt.</p> <p>Die Festsetzungssystematik sieht zwei Regelungsarten vor: Zum einen wird auf räumlich eng abgegrenzte Teilbereiche abgestellt, so dass sie lediglich den geregelten Betriebstypen ermöglichen, zum anderen ist in den Festsetzungen die Bestimmung „je Betrieb“ enthalten, so dass die Regelung auf einzelne Betriebe abstellt. In der Folge werden in allen Festsetzungen „Windhundrennen“ ausgeschlossen.</p> <p>Wird bereits gefolgt.</p> <p>Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velten und seinen Fortschreibungen werden die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf Grundlage der besonderen örtlichen Situation in Velten bestimmt, von den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten abgegrenzt und in der Sortimentsliste</p>

## Bebauungsplan Nr. 41

### "Steuerung des Einzelhandels" in der Stadt Velten für die Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauBG und für die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne (nach § 30 BauGB)

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>(C) „An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen, die einem ...(Betrieb) zugehörig sind, sind (allgemein) zulässig.“</p> <p>Nach diesen Festsetzungen werden derartige Betriebe, unabhängig von der Größe der Annexnutzung, mit an Endverbraucher gerichteten Verkaufsstellen pauschal als nicht zentrenschädigend eingestuft.</p> <p>1.1.2 Festsetzungen (TF) - unbeplanter Innenbereich</p> <p>(TF Nr. 1): Inhalt, Umfang und Reichweite der getroffenen Festsetzung müssen ausreichend bestimmt und bodenrechtlich relevant sein. Die Ziele der Landesplanung sind auf eine Konkretisierung durch die nachgeordnete Bauleitplanung auf gemeindlicher Ebene angewiesen, was sich daraus ergibt, dass Raumordnung nicht zum Bodenrecht gehört. Ein „Anpassen“ an die Ziele der Raumordnung bedeutet „Verfeinerung“ und „Ausdifferenzierung“ der landesplanerischen Ziele in der Bauleitplanung. Der in der Festsetzung vorgenommene Verweis auf Ziel 4.7 Absatz 1 und 6 LEP B-B ist nicht zulässig.</p> <p>(TF Nr. 2, 4, 6): Diese Festsetzungen „... mit einem Gesamtumfang von maximal 880 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche...“ (VF &gt; 800m<sup>2</sup>) für Teilbereiche des unbeplanten Innenbereiches vermitteln, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe hier allgemein zulässig sind. Der vorliegende Bebauungsplan regelt aber nicht die Art der baulichen Nutzung.</p>	<p>4. Umgang mit „Fabrikverkauf“</p> <p>5. TF Nr. 1</p> <p>6. TF Nr. 2, 4 und 6</p>	<p>aufgenommen. Diese liegt dem Bebauungsplan zugrunde. Die ausgeschlossenen Sortimente sind daher bereits vollständig zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant.</p> <p>Wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velten und seinen Fortschreibungen werden die Folgewirkungen des Fabrikverkaufs geprüft und mit den festgesetzten Obergrenzen als unschädlich eingestuft. Die diesbezüglichen textlichen Festsetzungen, enthalten explizite Obergrenzen bei den Verkaufsflächen für zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente. Somit wird der Steuerungszielstellung dieses B-Plans entsprochen. Weitergehende Regelungen sind nicht Planinhalt dieses B-Plans.</p> <p>Wird berücksichtigt. Anstatt eines gleitenden Verweises wird die textliche Festsetzung Nr. 1 redaktionell korrigiert und beinhaltet explizit die Verkaufsobergrenze von 2.500 m<sup>2</sup> und den 75%igen Nahversorgungsanteil (siehe Abwägung zu TÖB Nr. 1, Punkt 1).</p> <p>Der Bebauungsplan regelt von den Arten der baulichen Nutzung, die Nutzung „Einzelhandelsbetrieb“ und dessen zulässigen Sortimente bzw. Verkaufsflächen.</p> <p>Die Festsetzungen ermöglichen einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bis max. 880 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Es handelt sich um eine Verkaufsflächenobergrenze, die grundsätzlich aus dem Bestand (Baugenehmigung) hergeleitet ist. Sie ist aus den fünf in Velten bestehenden Standorten des Nahversorgungskonzeptes der 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2014 abgeleitet und wird für alle Standorte gleichermaßen zugrunde gelegt, um einen künftigen Betreiberwechsel und damit eine dauerhafte Sicherung des Nahversorgungsstandortes nach Aufgabe durch den bestehenden (nicht mehr marktgerechten) Betreiber zu ermöglichen.</p> <p>Nach Ziel 4.7 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sind in nicht-zentralen Orten wie Velten Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m<sup>2</sup> zulässig. Die festgesetzten Standorte zählen hierzu nicht nur anhand dieser Kriterien des LEP B-B, sondern auch nach den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie seinen Fortschreibungen und sind nach diesen als zu sichernde Nahversorgungsstandorte benannt. Ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung besteht nicht – siehe hierzu auch Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung (Stellungnahme Nr. 1) und der Regionalen Planungsgemeinschaft (Stellungnahme Nr. 11).</p> <p>Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie seinen Fortschreibungen wurde die Verträglichkeit der Standorte geprüft und die festgesetzte Obergrenze empfoh-</p>



## Bebauungsplan Nr. 41

### "Steuerung des Einzelhandels" in der Stadt Velten für die Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauBG und für die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne (nach § 30 BauGB)

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>(TF Nr. 3 - 6): Analog der Festsetzung Nr. 1 sollten die Teilbereiche mit der Bezeichnung „zentraler Versorgungsbereich „Am Kuschelhain““ versehen werden.</p> <p>(TF Nr. 12): In der Festsetzung werden folgende Zielstellungen der 2. Einzelhandelskonzept-Fortschreibung nicht ausreichend berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- direkte räumliche und funktionale Zuordnung zum Hauptbetrieb</li><li>- Herstellung/Verarbeitung/Reparatur des Angebotes im Hauptbetrieb</li><li>- Verkaufs- und Ausstellungsfläche mit deutlicher Unterordnung zum Hauptbetrieb</li></ul> <p>(TF Nr. 13): Die Klarstellung zum Geltungsbereich ist nicht als Festsetzung anzuführen.</p> <p>Sie sollte den Festsetzungen vorangestellt werden. In der Klarstellung ist auf die Teilbereiche 1 bis 8 Bezug zu nehmen („Der Geltungsanspruch der textlichen Festsetzungen für die Teilbereiche 1 bis 8...“).</p>	<p>7. TF Nr. 3 - 6</p> <p>8. TF Nr. 12</p> <p>9. TF Nr. 13</p>	<p>len. Sie entspricht damit auch den Steuerungszielen.</p> <p>Wird berücksichtigt, die Überschrift wird bei den textlichen Festsetzungen diesbezüglich ergänzt.</p> <p>Wird nicht gefolgt.</p> <p>Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, seiner Fortschreibungen und des Bebauungsplanes Nr. 41 ist die Steuerung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Für diese werden die nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept und seiner Fortschreibungen als unschädlich eingestuftes Obergrenzen festgesetzt. Diese Obergrenzen gelten unabhängig von der Größe der Verkaufsstelle als Ganzes. Eine darauf ausgerichtete Regelung ist für die spezifischen Steuerungsziele des Bebauungsplans Nr. 41 daher nicht erforderlich, sondern die Zuordnungsthematik wird lediglich im Begründungstext als weitere begleitende Orientierung aus dem Einzelhandelskonzept aufgeführt.</p> <p>Zudem wird hierin kein unmittelbarer Handlungsdruck gesehen, da derartige Verkaufsstellen in Velten derzeit in den Gewerbe-/Industriegebieten nicht oder nur im Einzelfall vertreten sind und umfangreiche Neuansiedlungen von derartigen Anlagentypen nicht absehbar sind. Gegebenenfalls könnte bei tatsächlich einsetzendem Steuerungsbedarf dann hierzu ein Änderungsverfahren zum BPlan mit entsprechenden differenzierten Regelungen eingeleitet werden.</p> <p>Wird nicht gefolgt. Mit der jetzigen Formulierung ist eindeutig geregelt, dass sich der Anwendungsbereich der Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich nicht auf Bereiche nach § 35 BauGB bezieht. Dies ist nach aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zulässig. Mit Urteil vom 16. Juni 1994 (4 C 2.94) vertritt das BVerwG die Auffassung, dass der Geltungsbereich einer kommunalen Satzung auch verbal mithilfe von unbestimmten, aber auslegungsfähigen Rechtsbegriffen bestimmt werden darf. Das höchste Gericht führte hierzu aus: „...ein Verstoß gegen das aus Art. 20 Abs. 3 GG herzuleitende Erfordernis angemessener Bestimmtheit einer Norm bei Verwendung sogenannter unbestimmter Rechtsbegriffe liege nur dann vor, wenn es wegen der Unbestimmtheit nicht mehr möglich sei, objektive Kriterien zu gewinnen, die eine willkürliche Handhabung durch die Behörden und Gerichte ausschließen.“ Damit ist die Abgrenzung eines Geltungsbereiches nicht nur auf die zeichnerische Darstellung im Planbild beschränkt. Da eine Klarstellung sogar durch lediglich unbestimmte Rechtsbegriffe zulässig ist, gilt dieses umso mehr für textliche Festsetzungen wie die Nr. 13.</p> <p>Gemäß BVerwG ist es zudem ausreichend, wenn der Inhalt des Bebauungsplans durch Auslegung ermittelt werden kann, wobei die Interpretation nicht durch den formalen Wortlaut beschränkt wird. Ausschlaggebend ist vielmehr der objektive Wille des Plangebers, soweit er wenigstens andeutungsweise im Satzungstext einen Niederschlag gefunden hat (vgl. etwa BVerwG, Beschluss vom 14. Dezember 1995 - 4 N 2.95 -, BRS 57 Nr. 57 = juris Rn. 1; OVG NRW, Urteil vom 13. September 2012 - 2 D 38/11.NE -, BauR 2013, 1408 = juris Rn. 81.). Daher wird im Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung Nr. 13 klarstellend bestimmt, wie die Abgrenzung des Geltungsbereiches auszulegen ist.</p>

## Bebauungsplan Nr. 41

### "Steuerung des Einzelhandels" in der Stadt Velten für die Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauBG und für die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne (nach § 30 BauGB)

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Auf Folgendes sollte ergänzend hingewiesen werden: „Ein Vorhaben in den Teilbereichen 1 bis 8 ist zulässig, wenn es den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht, die Erschließung gesichert ist und es sich ansonsten nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (vgl. § 30 Absatz 3 BauGB).“</p> <p>1.1.2 Festsetzungen (TF) - beplanter Innenbereich</p> <p>(A) Die Bebauungspläne sind zur eindeutigen Identifizierung mit Nummerierung und Kurzbezeichnung anzuführen.</p> <p>(B) Die Vorhaben- und Erschließungspläne können nicht geändert werden. Diese Planart ist nicht mehr existent.</p> <p>(C) Bezogen auf das jeweilige Plangebiet (die Plangebiete) ist zur Klarstellung folgende Einleitung vor den betreffenden textlichen Festsetzungen aufzunehmen: „Der Bebauungsplan Nr. ... (mit Bezeichnung), festgesetzt durch Satzung vom ..., wird durch folgende textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 41 ergänzt: ...“.</p> <p>(TF Nr. 19 + 21): In den Festsetzungen werden die Zielstellungen der 2. Einzelhandelskonzept-Fortschreibung nicht ausreichend berücksichtigt (siehe Hinweis zu TF Nr. 12).</p> <p>1.1.3 Lageplan</p> <p>(A) Um die Lesbarkeit/Erkennbarkeit zu verbessern, sollte in der Legende zwischen „Abgrenzungen des unbeplanten Innenbereichs“ und „Abgrenzungen des beplanten Innenbereichs“ unterschieden werden.</p> <p>Bei „Abgrenzungen des beplanten Innenbereichs“ ist dann eine weitere Unterteilung in „Bebauungsplangebiete mit ergänzenden textlichen Festsetzungen“ und „Bebauungsplangebiete ohne Änderungen/Ergänzungen“ vorzunehmen.</p>	<p>10. Ergänzender Hinweis</p> <p>11. Eindeutige Identifizierung durch Nummerierung und Kurzbezeichnung</p> <p>12. Planart VEP</p> <p>13. Einleitung von TF</p> <p>14. TF Nr. 19 und 21</p> <p>15. Lesbarkeit des Planbildes</p>	<p>Für eine Änderung wird kein Handlungsbedarf gesehen.</p> <p>Wird berücksichtigt; redaktionelle Klarstellung. Der Hinweis wird im Rahmen einer Ergänzung im Begründungstext (Kapitel 4) berücksichtigt.</p> <p>Wird nicht gefolgt. Die jetzige Bezeichnung der Plangebiete der rechtswirksamen B-Pläne ist eindeutig. Weitere Informationen zu den einzelnen B-Plänen können dem Begründungstext entnommen werden.</p> <p>Wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Vorhaben- und Erschließungspläne sind seinerzeit als Satzung in Kraft getreten und wurden nicht aufgehoben. Innerhalb ihrer Geltungsbereiche richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach § 30 BauGB. In der Folge sind ihre Geltungsbereiche nicht dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Für die angestrebte Steuerung werden daher die Regelungen der rechtskräftigen Bauleitpläne zugrunde gelegt bzw. durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 41 lediglich ergänzt (überlagert).</p> <p>Wird nicht gefolgt. Die jetzige Überschrift zu den einzelnen textlichen Festsetzungen ist ausreichend eindeutig. Weitere Einzelheiten zur Art der Ergänzung können dem Begründungstext entnommen werden.</p> <p>Wird nicht gefolgt. Siehe Abwägung zu Punkt 8.</p> <p>Wird nicht gefolgt. Die jetzige Legende ist ausreichend eindeutig. Weitere Einzelheiten zu den einzelnen Teilbereichen können dem Begründungstext entnommen werden.</p>

## Bebauungsplan Nr. 41

### "Steuerung des Einzelhandels" in der Stadt Velten für die Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauBG und für die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne (nach § 30 BauGB)

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>(B) Für die zentralen Versorgungsbereiche „Am Kuschelhain“ (Nahversorgungszentren) mit westlichem und östlichem Teilbereich werden farbliche Flächensignaturen verwendet. Der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ (Hauptgeschäftsbereich) erhält dagegen - wie der Teilbereich 7 - keine farbliche Flächensignatur. Der Sachverhalt ist zu prüfen.</p> <p>(C) Bebauungspläne können nicht nachrichtlich übernommen werden. Es fehlt hierfür die Rechtsgrundlage.</p> <p>In der Legende zum Lageplan ist eine entsprechende Erklärung für die eingetragenen rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanungen unter Angabe von Nummerierung und Kurzbezeichnung aufzunehmen.</p> <p>(D) Die Abgrenzung der Teilbereiche 9.1 und 9.2 im Bebauungsplangebiet Nr. 12 erfolgt mit Hilfe einer gestrichelten roten Linie. Die Abgrenzung der Teilbereiche 10.1 bis 10.4 im Bebauungsplangebiet Nr. 32 erfolgt dagegen mit Hilfe einer schwarzen Knotenlinie. Die Teilbereiche 8 mit grauer Flächensignatur erhalten zur jeweiligen Abgrenzung keine gestrichelte rote Linie. Die unterschiedliche Handhabung ist nicht nachvollziehbar und zu überprüfen.</p> <p>(E) Für den in der Legende angeführten „Teilbereich 3a“ werden keine Regelungen getroffen. Es bedarf hier einer Korrektur in der Legende.</p> <p><b>Belange des Fachdienstes Landwirtschaft und Naturschutz</b></p> <p>2.1 Weiterführende Hinweise 2.1.1 Allgemein</p> <p>Die von den Bereichen Landwirtschaft und Naturschutz zu vertretenden Belange werden durch die Planung nicht berührt.</p> <p><b>Belange des Fachdienstes Wasserwirtschaft</b></p> <p>3.1 Weiterführende Hinweise 3.1.1 Trinkwasserschutz</p> <p>Der Bereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf</p>	<p>16. Flächensignatur</p> <p>17. Nachrichtliche Übernahme von B-Plänen</p> <p>18. Abgrenzung Teilbereiche 9.1 und 9.2</p> <p>19. Teilbereich 3a</p> <p>20. Belange der Landwirtschaft und Naturschutz nicht berührt</p> <p>21. Hinweise für anschließende Bau- und Planungsvorhaben</p>	<p>Wird berücksichtigt; redaktionelle Klarstellung. Die Legende wird angepasst, damit eindeutig ist, dass die orangefarbenen Flächen mit blauer Schraffur dem Teilbereich 2 zuzuordnen sind und Teil des Zentralen Versorgungsbereichs (blaue Schraffur mit schwarzer Umrandung durch Strichlinie) sind.</p> <p>Wird berücksichtigt; redaktionelle Klarstellung. Die Bezeichnung „nachrichtlich“ wird im Planbild und im Begründungstext gestrichen.</p> <p>Wird berücksichtigt; redaktionelle Klarstellung. Die Abgrenzung zwischen Teilbereich 9.1 und 9.2 erfolgt nunmehr durch eine „Knotenlinie“ (anstatt einer Strichlinie).</p> <p>Wird berücksichtigt; redaktionelle Klarstellung. Die Bezeichnung 3a wird in der Legende gestrichen, da es diesen Teilbereich inzwischen nicht mehr gibt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Bebauungsplan regelt lediglich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung; (eingegrenzt auf Einzelhandelsbetriebe) mittels Regelungen zur Zulässigkeit zentrenrelevanter, nahversorgungsrelevanter Sortimente samt ihrer Verkaufsflächenvolumen. Konkrete Bauvorhaben (sowohl Hauptgebäude als auch die Nebengebäude, Wege, Stellflächen) werden mit dem Bebauungsplan nicht begründet.</p> <p>Die aufgezeigten Belange sind im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren und Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.</p>

## Bebauungsplan Nr. 41

### "Steuerung des Einzelhandels" in der Stadt Velten für die Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauBG und für die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne (nach § 30 BauGB)

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>3.1.2 Allgemein</p> <p>Die vom Bereich Wasserwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch die Planung nicht berührt.</p> <p><b>Belange des Fachdienstes Umweltschutz und Abfallbeseitigung</b></p> <p>4.1 Weiterführende Hinweise</p> <p>4.1.1 Allgemein</p> <p>Aus Sicht der unteren Abfallwirtschaftsbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Die formellen und materiellen Regelungsinhalte sowie Erfordernisse, die aus weiteren Rechtsvorschriften entstehen, bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.</p>	<p>22. Belange der Wasserwirtschaft nicht berührt</p> <p>23. Keine Einwände</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
3.	<p><b>Industrie- und Handelskammer Potsdam, 18.03.2016</b></p> <p>Seitens der Industrie- und Handelskammer Potsdam bestehen zum jetzigen Planungsstand keine Bedenken.</p> <p>Um weiter Einbeziehung wird gebeten.</p>	<p>1. Keine Bedenken</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
4.	<p><b>Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V., 15.03.2016</b></p> <p>Rein vorsorglich möchten wir zunächst darauf hinweisen, dass der HBB am Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EH-ZK) der Stadt Velten mit Stand 26.11.2009 beteiligt worden ist. Eine Stellungnahme zum Entwurf wurde mit Schreiben vom 06.05.2010 gegenüber dem Bau- und Ordnungsamt abgegeben.</p> <p>An der 1. Fortschreibung des EH-ZK, Stand 31.07.2012 und an der 2. Fortschreibung, Stand 12.05.2015 wurde der HBB nicht beteiligt.</p> <p>Ziel des vorliegenden Textbebauungsplan-Entwurfes ist es, das EH-ZK 2010 und die beiden Fortschreibungen aus 2012 und 2015 als Grundlage zu nutzen, um die Grundsätze und Ziele für eine künftige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Velten zu formulieren. Die gesamtstädtische Steuerung soll durch die verbindliche Bauleitplanung konkret bestimmt werden.</p> <p>Gleichzeitig ist es beabsichtigt, mehrere Bebauungsplan-Änderungsverfahren im "Huckepack-Verfahren" an die Ziele und Empfehlungen des EH-ZK anzupassen.</p> <p>An den im Abschnitt 1.3 auf den Seiten 10-11 genannten VEP sowie B-Plänen wurde der HBB ebenfalls nicht beteiligt.</p>	<p>1. Hinweise zum Verfahren</p> <p>2. Hinweise zum Verfahren</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>

## Bebauungsplan Nr. 41

### "Steuerung des Einzelhandels" in der Stadt Velten für die Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauBG und für die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne (nach § 30 BauGB)

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Nach Auffassung des HBB sollte sich die Umsetzung der Planungsziele innerhalb eines unbeplanten Innenbereiches neben der Rechtsverbindlichkeit gegenüber Dritten (den Eigentümern, Projektentwicklern und Unternehmensbetreibern) auch und insbesondere an den permanent verändernden Handelsprozessen orientieren.</p> <p>Der Handelsverband Deutschland (HDE) hat bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass in den kommenden Jahren 50.000 Unternehmen vom Markt verschwinden werden. Geschäftslogik und Handelsflächen werden sich mit dem dynamischen Wachstum des Onlinehandels weiter zulasten stationärer Umsätze stark verändern.</p> <p>Beachtet werden sollte auch, dass langfristig durch eine stagnierende Kaufkraft der Verbraucher (aufgrund wachsender Abgabenlast) die Aussichten auf Stabilität und Entwicklung von attraktiven Einzelhandelsangeboten in den Klein- und Mittelstädten weiter unter Druck geraten werden. Die Unternehmensnachfolge wird diese Situation in den kommenden Jahren zusätzlich weiter verschärfen.</p> <p>Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB empfehlen wir zum gegenwärtigen Zeitpunkt diese Hinweise in den Entwurf-Textbebauungsplan rein vorsorglich mit aufzunehmen, um die Entscheidungsträger entsprechend informieren zu können.</p> <p>Abschließend möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Einzelhandelsflächenerfassung Brandenburg aus dem Jahr 2010/2011 u.a. durch Unterstützung des HBB und weiterer Partner gegenwärtig aktualisiert wird. Ergebnisse der Aktualisierung 2016 werden nach der Sommerpause erwartet und dann öffentlich vorgestellt. Wir empfehlen der Stadt Velten in diesem Zusammenhang in Folge einen Abgleich kommunaler Standortdaten mit den Daten aus der Einzelhandelsflächenerfassung 2016.</p> <p>Wir bitten Sie, den HBB über das Ergebnis der Beteiligung in Kenntnis zu setzen.</p>	<p>3. Hinweise auf Planungsziele</p> <p>4. Hinweis auf die Aktualisierung der Einzelhandelsflächenerfassung Brandenburg</p> <p>5. Bitte um Mitteilung des Beteiligungsergebnisses</p>	<p>Wird gefolgt; redaktionelle Ergänzung.</p> <p>Die Hinweise werden in Kapitel 3.1 „Ziele und Zwecke der Planung“ als redaktionelle Ergänzung aufgenommen.</p> <p>Die Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sowie die daraus abgeleiteten Ziele des Bebauungsplanes bleiben hiervon unberührt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
5.	<p><b>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, 17.03.2016</b></p> <p>Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen:</p> <p>Im Planungsgebiet befinden sich rechtskräftig eingetragenen Denkmale. Wir bitten, diese unserer Internetadresse <a href="http://www.bldam-brandenburg.de/denkmalinformation/denkmalliste">www.bldam-brandenburg.de/denkmalinformation/denkmalliste</a> zu entnehmen.</p> <p>Da davon ausgegangen werden kann, dass Erscheinungsbild und Wirkung der</p>	<p>1. Hinweise für anschließende Bau- und Planungsvorhaben</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Bebauungsplan regelt lediglich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung; (eingegrenzt auf Einzelhandelsbetriebe) mittels Regelungen zur Zulässigkeit zentrenrelevanter, nahversorgungsrelevanter Sortimente samt ihrer Verkaufsflächenvolumen. Konkrete Bauvorhaben (sowohl Hauptgebäude als auch die Nebengebäude, Wege, Stellflächen) werden mit dem Bebauungsplan nicht begründet.</p> <p>Die aufgezeigten Belange sind im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsver-</p>

**Bebauungsplan Nr. 41****"Steuerung des Einzelhandels" in der Stadt Velten für die Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauBG und für die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne (nach § 30 BauGB)**

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Denkmale durch die Planung nicht beeinträchtigt werden, bestehen gegen die vorliegende Planung keine denkmalfachlichen Bedenken.</p> <p>Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause eine weitere Stellungnahme.</p>	2. Hinweis auf weitere Stellungnahme Bodendenkmalpflege	<p>fahren und Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
6.	<p><b>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, 02.03.2016</b></p> <p>Zu o.g. Vorhaben haben wir mit Schreiben vom 08.07.2013 Stellung genommen. Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange gibt es seitdem keine neuen Erkenntnisse, die o.g. Planung berühren würden. Somit besitzt unsere o.g. Stellungnahme weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.</p>	1. Keine neuen Erkenntnisse. Gültigkeit der Stellungnahme vom 08.07.2013	<p>Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 08.07.2013 umfasste ausschließlich Hinweise für anschließende Bau- und Planungsvorhaben.</p>
7.	<p><b>Landesbetrieb Straßenwesen, 24.03.2016</b></p> <p>Der LS wird in diesem Jahr die Ortsdurchfahrt Velten im Bereich der Landesstraße L 172 - Hafestraße - ausbauen. Im aktuellen Bauprogramm des LS ist die Baumaßnahme von Juni 2016 bis August 2017 eingeordnet.</p> <p>Im Geltungsbereich des Vorhabengebietes bestehen keine weiteren, flächenrelevanten Planungsabsichten des LS. Es werden keine sonstigen Belange der Straßenbauverwaltung berührt. Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.</p>	<p>1. Ausbau der L 172</p> <p>2. Zustimmung zum Bauvorhaben</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
8.	<p><b>Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Technischer Umweltschutz, 22.03.2016</b></p> <p><u>Belang: Immissionsschutz</u></p> <p>Das Referat T21 hat im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu o.g. (Vor-)Entwurf zuletzt mit Schreiben vom 25.07.2013 bereits eine Stellungnahme abgegeben. Bis zum jetzigen Zeitpunkt sind uns keine neuen Erkenntnisse bekannt. Die Aussagen unserer Stellungnahme behalten weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Die Planvorhaben der Gemeinden - insbesondere Darstellungen/Festsetzungen - sind oft von immissionsschutzrechtlichem Belang und daher bei der Erfüllung der Aufgaben des Landesamtes für Umwelt (LfU) als Genehmigungs-, Vollzugs- und Überwachungsbehörde sowie als beteiligte Behörde gemäß § 4 BauGB für das Plangebiet selbst und dessen Umfang von Bedeutung.</p> <p>Wir bitten daher, ein Exemplar des rechtskräftigen B-Planes mit der Begründung an o.g. Adresse zu senden.</p>	1. Keine neuen Erkenntnisse; Gültigkeit der Stellungnahme vom 25.07.2013	<p>Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Gemäß der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 25.07.2013 bestanden aus Sicht der Behörde keine Bedenken.</p>

**Bebauungsplan Nr. 41****"Steuerung des Einzelhandels" in der Stadt Velten für die Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauBG und für die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne (nach § 30 BauGB)**

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p><u>Belang: Wasserwirtschaft</u></p> <p>Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung</p>	2. Keine Betroffenheit	Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.
<b>9.</b>	<p><b>Landesamt für Bauen und Verkehr, 10.03.2016</b></p> <p>Die Festlegungen zu den Hauptgeschäftsbereichen in der Stadt Velten sind aus verkehrlicher Sicht landesplanerisch nicht relevant.</p> <p>Die verkehrliche und ÖPNV-Anbindung ist bei den geplanten Einzelhandelsstandorten mit gut einzuschätzen. Die An- und Abfahrten für die Anlieferer und PKW über das örtliche Straßennetz sind gewährleistet.</p> <p>Die Stellplätze sind durch eine Stellplatzregelung zu regeln.</p> <p>Somit kann die Vereinbarkeit der Planungsabsicht der Einzelhandelssteuerung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Verkehrsplanung des Landes bestätigt werden.</p> <p>Für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonenverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betroffen können, nicht vor.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmung unberührt.</p>	1. Vereinbarkeit mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen	Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.
<b>10.</b>	<p><b>Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen, 10.03.2016</b></p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurde die Unterlage zu o.g. Vorhaben geprüft. Flächen des Ressortvermögens des Ministeriums der Finanzen des Landes Brandenburg sind nicht betroffen.</p> <p>Demnach stehen aus Sicht des Brandenburgischen Landesbetriebes für Liegenschaften und Bauen des Ressortvermögens des Landes Brandenburg (Ministerium der Finanzen) keine Bedenken gegenüber dem o.g. Bebauungsplan.</p>	1. Keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.
<b>11.</b>	<p><b>Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, 04.03.2016</b></p> <p>Der Textbebauungsplan Nr. 41 " Steuerung des Einzelhandels" (Stand: Mai 2015) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.</p>	1: Vereinbarkeit mit den Belangen der Regionalplanung	Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.

**Bebauungsplan Nr. 41****"Steuerung des Einzelhandels" in der Stadt Velten für die Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauBG und für die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne (nach § 30 BauGB)**

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Begründung:</p> <p>Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Ordnung und Sicherung der Versorgung mit Gütern zum Inhalt. Insbesondere sollen die Ziele des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes umgesetzt werden. Zu diesem Zweck werden weite Teile des unbepflanzten Innenbereiches sowie die Geltungsbereiche bereits rechtskräftiger Bebauungspläne einbezogen. Der Geltungsbereich wird in etwa 20 Teilbereiche gegliedert, in den spezifische Festsetzungen zu Verkaufsflächen und Sortimenten getroffen werden. Es werden drei zentrale Versorgungsbereiche festgesetzt. In vier Teilbereichen wird großflächiger Einzelhandel ermöglicht.</p> <p>Der Regionalplan trifft für den in Rede stehenden sachlichen Geltungsbereich keine Festsetzungen. Insofern stehen der Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.</p> <p>Es werden weiterhin Hinweise zu den Teilplänen "Rohstoffsicherung" und "Freiraum und Windenergie" gegeben.</p> <p>Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens bitten wir um Information über den Planungsfortgang. Insbesondere bitten wir um Zusendung des Abwägungsergebnisses sowie der genehmigten Satzung.</p>	<p>2. Hinweise zu Teilplänen</p> <p>3. Bitte um Zusendung Abwägungsergebnis und Satzung</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
<b>12.</b>	<p><b>Landesamt für Soziales und Versorgung, 26.02.2016</b></p> <p>Das Landesamt für Soziales und Versorgung ist von der beabsichtigten Maßnahme nicht betroffen.</p>	<p>1 Keine Betroffenheit</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
<b>13.</b>	<p><b>Landesamt für Soziales und Versorgung, 26.02.2016 - Standort Potsdam</b></p> <p>Das Landesamt für Soziales und Versorgung ist von der beabsichtigten Maßnahme nicht betroffen.</p>	<p>1 Keine Betroffenheit</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
<b>14.</b>	<p><b>Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Landentwicklung und Flurneuordnung, 04.03.2016</b></p> <p>Keine Einwendungen, keine Bedenken und Äußerungen</p>	<p>1. Keine Einwendungen, Bedenken oder Äußerungen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
<b>15.</b>	<p><b>Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, 18.03.2016</b></p> <p>Keine Einwendungen, keine beabsichtigten Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren könnten</p> <p>Sonstige fachliche Informationen zum Plan:</p>	<p>1. Keine Einwendungen, keine Planungen oder Maßnahmen berührt</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>



## Bebauungsplan Nr. 41

"Steuerung des Einzelhandels" in der Stadt Velten für die Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauBG und für die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne (nach § 30 BauGB)

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p><b>Energieleitungen</b></p> <p>Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft teilweise die Trasse der 380-kV-Freileitung Neuenhagen-Wustermark-Hennigsdorf. Projektträger der Freileitung ist die 50Hertz Transmission GmbH Eichenstraße 3 A 12435 Berlin welche am Planungsvorhaben zu beteiligen ist.</p> <p><b>Geologie</b></p> <p>Weitergehende geologische und geotechnische Informationen zum Vorhaben, die uns aus Erdaufschlüssen (Bohrungen u.a..) und Fachbearbeitungen vorliegen, sowie geochemische und geotechnische Laboruntersuchungen können gegen Gebühr angefordert werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, in unserem Archiv geologische Kartenwerke einzusehen und Kopien davon zu erwerben.</p> <p>Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. III 750-1) zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992) verwiesen.</p>	<p>2. Hinweis auf Beteiligung des Projektträgers 50Hertz</p> <p>3. Hinweise für anschließende Bau- und Planungsvorhaben</p>	<p>Der Projektträger 50Hertz wurde beteiligt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>

## Bebauungsplan Nr. 41

"Steuerung des Einzelhandels" in der Stadt Velten für die Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauBG und für die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne (nach § 30 BauGB)

### 16. Landesbetrieb Forst Brandenburg, 21.03.2016

Der vorliegende Textbebauungsplan Nr. 41 wurde auf forstrechtliche Belange überprüft, in Zuge dessen wurde festgestellt, dass einige Teilbereiche des Bebauungsplangebietes Wald i.S.d. § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) darstellen. Weiterhin ist Wald als angrenzende Fläche durch diese Bauleitplanung berührt.

Für die Beurteilung der Waldeigenschaft ist nach § 32 Abs. 1 LWaldG hier die untere Forstbehörde sachlich und örtlich zuständig.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung ist zwingend zu beachten, dass folgende Flurstücke Wald im Sinne des § 2 LWaldG sind:

Bebauungsplangebiet	Gemarkung	Flur	Flurstück	Flächengröße der Waldfläche in m²	Bemerkung	
Nr. 10.1-A	Falkenhagen Forst (V)	5	130	2802	Wald i.S.d. § 2 LWaldG	
				156	825	Wald i.S.d. § 2 LWaldG
Nr. 10.2-A	Falkenhagen Forst (IV)	16	10	2366	Wald i.S.d. § 2 LWaldG	
				31	10409	Wald i.S.d. § 2 LWaldG
				34	8089	Wald i.S.d. § 2 LWaldG
				36	4400	Wald i.S.d. § 2 LWaldG
Nr. 16	Velten	23	548	22908	Wald i.S.d. § 2 LWaldG/Umwandlung wird nicht in Aussicht gestellt	

Die betroffene Gesamtwaldfläche beträgt ca. 51.799 m².

Das Flurstück 548, Flur 23 in der Gemarkung Velten befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet "Stolpe". Die Waldfläche ist bestockt mit der Baumart Eiche im Alter von 97 Jahren, der Standort ist im Forstkartenwerk mit kräftig (K2) dargestellt.

Eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart kann für die, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegende Teilfläche nicht in Aussicht gestellt werden. Der Bewaldungsanteil der Gemarkung Velten liegt mit 3% deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 37% auch aus diesem Grund ist

1. Waldflächen in Teilbereichen des Bebauungsplanes

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Flurstücke 31, 34 und 36 liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes 10.2-A und das Flurstück 548 innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16. Alle vier Flurstücke sind nach § 30 BauGB zu beurteilen. Durch den Bebauungsplan 10.2-A bzw. Nr. 16 wird die zulässige Nutzung bereits rechtskräftig geregelt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 und seinen textlichen Festsetzungen erfolgt nunmehr lediglich eine reduzierte Zulässigkeit der bereits zulässigen Nutzungen zum Einzelhandel. Der rechtskräftige Geltungsbereich der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne wird im BPlan Nr. 41 grundsätzlich vollständig übernommen.

Die Flurstücke 130, 156 und 10 liegen – anders als in der Stellungnahme dargelegt – außerhalb von Geltungsbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne. Nach Einschätzung des Stadtplanungsamtes sind die Flurstücke dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen und Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Umwandlung von Waldfläche zugunsten einer baulichen Nutzung wird mit der Stellungnahme nicht grundsätzlich ausgeschlossen (anders Flurstück 548) und steht einer Zuordnung der Flurstücke zum unbeplanten Innenbereich nicht grundsätzlich entgegen. Die Flurstücke bleiben insoweit Gegenstand des Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41.

2. Hinweise für anschließende Bau- und Planungsvorhaben

Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.

## Bebauungsplan Nr. 41

### "Steuerung des Einzelhandels" in der Stadt Velten für die Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauBG und für die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne (nach § 30 BauGB)

	<p>eine Nutzungsartenänderung hier nicht genehmigungsfähig.</p> <p>Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass bei der Inanspruchnahme von Waldflächen nach dem neuen Satz 4 des § 1a Absatz 2 BauGB eine besondere Begründung erforderlich ist.</p> <p>Des Weiteren würde ein Festsetzen von Waldflächen im Bebauungsplan durch die Oberförsterei Neuendorf begrüßt.</p> <p>Weitere forstrechtliche Belange sind durch die Festlegungen nicht betroffen.</p>		
<b>17.</b>	<b>TLG Immobilien, 21.03.2016</b>  Die TLG Immobilien wird zu diesem Verfahren keine Stellungnahme abgeben, da sie nicht als Grundstückseigentümer betroffen und auch keine Gesellschaft im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland mehr ist.	1. Keine Betroffenheit	Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.
<b>18.</b>	<b>Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes Berlin, 15.03.2016</b>  Der B-Plan Nr. 41 berührt die Belange der Bundeswasserstraße Havel-Oder-Wasserstraße, hier den Veltener Stichkanal.  Bei der Havel-Oder-Wasserstraße (HOW) einschl. des Veltener Stichkanals handelt es sich um einen Bundeswasserstraße, für die die Verwaltungszuständigkeit der WSV des Bundes gemäß Artikel 87, Abs. 1 Satz 1 und Artikel 89 Grundgesetz gegeben ist. Entsprechend § 1 (1) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) sind die Bundeswasserstraßen dem allgemeinen Verkehr gewidmet.  Die Bundeswasserstraße Veltener Stichkanal liegt nicht in der Zuständigkeit des WSA Berlin, sondern im Zuständigkeitsbereich des WSA Eberswalde. Die mit Schreiben vom 08.03.2016 zugesandten Unterlagen werden an das zuständige WSA Eberswalde zur weiteren Bearbeitung übersandt.	1. Betroffenheit des Veltener Stichkanals als Bundeswasserstraße	Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.  Der Bebauungsplan regelt lediglich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung; (eingegrenzt auf Einzelhandelsbetriebe) mittels Regelungen zur Zulässigkeit zentrenrelevanter, nahversorgungsrelevanter Sortimente samt ihrer Verkaufsflächenvolumen. Konkrete Bauvorhaben (sowohl Hauptgebäude als auch die Nebengebäude, Wege, Stellflächen) werden mit dem Bebauungsplan nicht begründet.  Die Belange sind im Rahmen nachfolgender Planverfahren zu berücksichtigen.
<b>19.</b>	<b>Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes Eberswalde, 14.03.2016</b>  Es sind keine Anlagen und Belange des WSA Eberswalde berührt und keine Liegenschaften der WSV betroffen.  Kabel und Leitungen in Zuständigkeit des WSA Eberswalde sind nicht vorhanden.  Sollte es sonst noch irgendwelche Berührungspunkte beim Vorhaben mit der Bundeswasserstraße geben, was so aus den Unterlagen derzeit eindeutig ersichtlich ist, z.B. durch Bepflanzungen, Errichtung von Bauwerken, Einleitungen, Entnahmen, Kreuzungen, Parallelbauten, o.ä. bin ich in die weiteren Planungen erneut mit einzubeziehen zwecks späterer Erteilung einer eventuell erforderlichen Genehmigung.	1. Keine Anlagen und Belange berührt; keine Liegenschaften betroffen	Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.
<b>20.</b>	<b>NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH &amp; Co.KG, 02.03.2016</b>		

## Bebauungsplan Nr. 41

### "Steuerung des Einzelhandels" in der Stadt Velten für die Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauBG und für die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne (nach § 30 BauGB)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigelegten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend gradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar.

Eine Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Aushe-

#### 1. Hinweise für anschließende Bau- und Planungsvorhaben

Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan regelt lediglich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung; (eingegrenzt auf Einzelhandelsbetriebe) mittels Regelungen zur Zulässigkeit zentrenrelevanter, nahversorgungsrelevanter Sortimente samt ihrer Verkaufsflächenvolumen. Konkrete Bauvorhaben (sowohl Hauptgebäude als auch die Nebengebäude, Wege, Stellflächen) werden mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Die Belange sind im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren und Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

## Bebauungsplan Nr. 41

### "Steuerung des Einzelhandels" in der Stadt Velten für die Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauBG und für die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne (nach § 30 BauGB)

	<p>ben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>		
<b>21. E.dis, 24.02.2016</b>	<p>Sie erhalten unsere grundsätzliche Zustimmung zum Vorhaben. Da keine direkten Belange der E.dis betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen.</p>	<p>1. Grundsätzliche Zustimmung, Keine Einwände</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
<b>22. Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH, 29.02.2016</b>	<p>Unsererseits bestehen keine Einwände gegen den Textbebauungsplan Nr. 41 "Steuerung des Einzelhandels" in der Stadt Velten</p>	<p>1. Keine Einwände</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
<b>23. Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“, 23.02.2016</b>	<p>Belange unseres Verbandes werden durch die oben genannte Planung nicht berührt.</p> <p>Mit Einwendungen ist somit nicht zu rechnen.</p>	<p>1. Keine Einwände</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
<b>24. Landestourismusverband Brandenburg e.V., 14.03.2016</b>	<p>Nach Prüfung der zugeleiteten Unterlagen besteht bei uns kein Anlass, gegen den derzeitigen Planungsstand Einsprüche geltend zu machen.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass durch die Umsetzung die touristischen Belange nicht gestört werden (z.B. Wegebeziehungen touristischer Routen usw.).</p> <p>Wir bitten, insofern nicht schon geschehen, bei weiteren Planungen die Tourismusinformation in Velten (Rathausstraße 10, 16727 Velten) einzubeziehen. Wir als Landestourismusverband sind bei weiteren Schritten(Planungen nicht mehr betroffen.</p>	<p>1. Keine Einwände</p> <p>2. Einbeziehung der Tourismusinformation Velten</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich</p>
<b>25. Stadt Hennigsdorf, 07.03.2016</b>	<p>Wie schon zum Vorentwurf im Juni 2015 (Stand Januar 2013) teilen wir mit, dass für die Stadt Hennigsdorf keine unmittelbare Betroffenheit der Planungen als benachbarte Stadt besteht.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die Stadt Velten ihrer Verpflichtung entspricht und auch zukünftig keine Planungen zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der festgelegten Zentren vorsieht.</p>	<p>1. Keine Betroffenheit</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>

## Bebauungsplan Nr. 41

"Steuerung des Einzelhandels" in der Stadt Velten für die Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauBG und für die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne (nach § 30 BauGB)

	Für das weitere Planverfahren wünschen wir viel Erfolg.		
<b>26. Stadt Hohen Neuendorf, 31.03.2016</b>	Im Ergebnis der Prüfung teile ich mit, dass Belange der Stadt Hohen Neuendorf durch die Planung nicht berührt werden und daher diesseits keine Stellungnahme geäußert wird.	1. Belange werden nicht berührt	Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.
<b>27. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 23.03.2016</b>	Öffentliche Belange werden von der Planung nicht berührt. Im Übrigen berührt meine Stellungnahme nicht die Interessen anderer Bundesverwaltungen und des Landesvermögens.	1. Belange werden nicht berührt	Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.
<b>28. Deutsche Bahn AG DB Immobilien - Region Ost, 22.03.2016</b>	Nach Sichtung der vorgelegten Unterlagen stellen wir fest, dass der Planungsinhalt zum Entwurf des Textbebauungsplans Nr. 41 "Steuerung des Einzelhandels" in der Stadt Velten mit Stand Mai 2015 aus Sicht der DB AG gegenüber dem Planungsstand zum Vorentwurf mit Stand Januar 2013 keine wesentlichen Änderungen im Bezug zu den Bahnanlagen der DB AG darstellt.  Wir verweisen auf die weitere Gültigkeit der Stellungnahmen der Deutsche Bahn AG mit Schreiben der DB Services Immobilien GmbH vom 30.07.2013 und bitten um Kenntnisnahme und Beachtung.  Weiterhin stellen wir fest, dass im Punkt 9.3. Öffentliche Auslegung hier Ergebnis der Abwägung, die Aussagen zum Planbild nicht mit dem beigefügten Planbild übereinstimmen. Die Aussparung planfestgestellter Bahnflächen ist im Planbild nicht erkennbar.  Solange der Geltungsbereich des Textbebauungsplans Nr. 41 "Steuerung des Einzelhandels" in der Stadt Velten planfestgestellte, gewidmete Bahnflächen umfasst, ist die Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht gegeben.  Die planfestgestellten und gewidmeten Bahnanlagen sind nachrichtlich als solche darzustellen. Sie unterliegen nicht der Planungshoheit der Städte und Gemeinden.	1. Verweis auf Stellungnahme zum Vorentwurf  2. Planfestgestellte Bahnflächen im Planbild	Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.  Wurde geprüft.  Demnach werden noch folgende vier Bahnflächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen: - Bahnübergang L20 - Flurstück 9 (Flur 12) - Flurstück 94 (Flur 12) - Flurstück 24/2 (Flur 13)  Die Herausnahme bleibt ohne Einfluss auf weitere Eigentümer. Planungsgrundzüge bleiben hiervon unberührt.

## Bebauungsplan Nr. 41

"Steuerung des Einzelhandels" in der Stadt Velten für die Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauBG und für die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne (nach § 30 BauGB)

<p><b>Ohne Rückmeldung</b> BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH Polizeipräsidium Potsdam Staatliches Schulamt Perleberg Zentraldienst der Polizei -Kampfmittelbeseitigungsdienst Kreishandwerkerschaft Oberhavel Deutsche Post Real Estate Germany GmbH Deutsche Telekom Netzproduktion EMB Erdgas Mar Brandenburg GmbH GDMCom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH Osthavelländische Trinkwasserversorgung Stadtwerke Velten Tele-Columbus GmbH Vodafone AG &amp; Co KG Erzbischöfliches Ordinariat Evangelische Pfarramt Katholische Kirchengemeinde St. Josef Velten Caritas Altenhilfe Handwerkskammer Potsdam Verband der Garten- und Siedlerfreunde Oberhavel e.V. Oberhavel Verkehrsgesellschaft Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg Gemeindeverwaltung Birkenwerder Gemeindeverwaltung Oberkrämer Gemeindeverwaltung Leegebruch Stadtverwaltung Oranienburg</p>		Es wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt werden.
--	--	---

## Öffentlichkeitsbeteiligung

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<b>Es wurden keine Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben.</b>		