



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

2. Entwurf

Noch nicht rechtsverbindlich

Stand: 30.09.2025

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werder (Havel) hat in ihrer Sitzung am 17.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 08.07.2021 ortsüblich gekannt gemacht worden.

Werder (Havel), den (Siegel) Die Bürgermeisterin

2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werder (Havel) hat den Bebauungsplan Nr. 075/20, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - in ihrer Sitzung am als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Werder (Havel), den (Siegel) Die Bürgermeisterin

3. Der Bebauungsplan Nr. 075/20, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B -, wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom übereinstimmt.

Werder (Havel), den (Siegel) Die Bürgermeisterin

4. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 075/20 sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (gemäß §§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Werder (Havel), den (Siegel) Die Bürgermeisterin

KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 18. August 2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.

Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Stahnsdorf, den Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

Hinweise (ohne Normcharakter)

Vermeidungsmaßnahme "Bauzeitenregelung":
Zur Vermeidung von Tötung und Verletzung von Fledermäusen und Jungvögeln bzw. der Zerstörung von Gelegen sind zur Baufeldfreimachung (Mähen, Rodungen, Abschieben von Oberboden, Gebäudeabriss) außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Diese Arbeiten dürfen nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28/29. Februar erfolgen. Ausnahmen sind nur bei vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter zulässig (Vermeidungsmaßnahme gemäß Artenschutzgutachten, Juni 2021). Der Vorhabenträger verpflichtet sich hierzu mit städtebaulichem Vertrag zwischen der Stadt Werder (Havel) und dem Vorhabenträger. Die Maßnahmenumsetzung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren, das dem Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes nachfolgt.

Lärmdämpfung für Wärmepumpen und Motorverdampfer:
Mit der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, Juni 2024) wird u.a. eine Dämpfung der Wärmepumpen und Motorverdampfer in der Nachtzeit (22:00-06:00 Uhr) auf einen maximalen Schallleistungspegel von 72 dB(A) gefordert.
Diese Maßnahme ist umzusetzen. Die Maßnahmenumsetzung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren, das dem Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes nachfolgt.

Alltlasten-Überwachungsmaßnahmen:
Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Alltlastverdachtsfläche "Altstandort Tankstelle Berliner Straße 69 in Werder" mit der Reg.Nr. 0336692533 eingetragen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind Auflagen/Hinweise zu nötigen Überwachungsmaßnahmen bei Tiefbauarbeiten und zur Errichtung von Versickerungsanlagen etc. durch die Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark möglich.

Städtebaulicher Vertrag:
Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein ihm zugehöriger städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Werder (Havel) und dem Vorhabenträger geschlossen.

Pflanzenliste: Heister & Sträucher

Heister: 2x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100 - 150 cm

Sträucher: 2x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 60 - 100 cm

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| - Kornelkirsche | Cornus mas |
| - Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| - Haselnuss | Corylus avellana |
| - Zweigriffliger Weißdorn | Crataegus laevigata |
| - Besen-Ginster | Cytisus scoparius |
| - Stechpalme | Ilex aquifolium |
| - Gewöhnliche Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| - Schlehe | Prunus spinosa |
| - Kreuzdorn | Rhamnus catharticus |
| - Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| - Trauben-Holunder | Sambucus racemosa |
| - Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |

Pflanzenliste: Lärmschutzwand

Gehölze: 3x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

- | | |
|------------------|-----------------------------|
| - Wilder Wein | Parthenocissus quinquefolia |
| - Weiße Waldrebe | Clematis alpina |

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Das Sonstige Sondergebiet **SO1** dient der Unterbringung des großflächigen Einzelhandels **und** das Sonstige Sondergebiet **SO2** dient vorrangig der Unterbringung des Ladens.
- Im Sonstigen Sondergebiet **SO1** ist der Anlagentyp "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt)" bis zu einer Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes von maximal 1460 m² allgemein zulässig. Im Sonstigen Sondergebiet **SO2** ist der Anlagentyp "Laden" bis zu einer Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes von maximal 70 m² allgemein zulässig. Eine Schank- und Speisewirtschaft ist im Verbund mit dem Anlagentyp "Laden" allgemein zulässig.
- Die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß **Werderaner Sortimentsliste 2023** müssen beim Anlagentyp "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt)" mindestens 74% der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes und beim Anlagentyp "Laden" mindestens 90% der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes umfassen.
- Die zentrenrelevanten Sortimente gemäß **Werderaner Sortimentsliste 2023** sind beim Anlagentyp "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt)" bis maximal 150 m² Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes zulässig.

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

Hinweis: Die "Werderaner Sortimentsliste 2023" ist der Begründung als Anlage beigelegt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Im Sonstigen Sondergebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,82 überschritten werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
- Im Sonstigen Sondergebiet **SO1** und **SO2** kann die zulässige Bauhöhe ausnahmsweise für technische Aufbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO

3. Weitere Arten der Nutzung

- Im Sonstigen Sondergebiet **SO1** und **SO2** sind ebenerdige Stellplätze nur innerhalb der Flächen für Stellplätze "St" sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Im Sonstigen Sondergebiet **SO1** und **SO2** sind innerhalb der Flächen für Nebenanlagen "PV/SoTh" auch Photovoltaikanlagen und Solarthermische Anlagen gemäß § 32a Absatz 2 Brandenburgische Bauordnung zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Im Sonstigen Sondergebiet **SO1** und **SO2** sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 2 BauGB

4. Immissionsschutz

- Im Sonstigen Sondergebiet **SO1** wird zwischen den Punkten B-C-D-E eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Länge von mindestens 30 Metern sowie mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 36,4 m über NHN im DHHN2016 und einem Flächengewicht von >10 kg/m² bzw. einer Mindestschalldämmung von 24 dB festgesetzt.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Im Sonstigen Sondergebiet **SO2** müssen zum Schutz vor Verkehrslärm bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die zur Berliner Straße zugewendeten Außenbauteile (Ost- und Südfassade) schutzbedürftige Aufenthaltsräume der Gebäude bewertete Gesamtschalldämm-Maße (R_{w,ges.}) aufweisen. Diese sind nach der Norm DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: "Mindestanforderungen" und - Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu berechnen mit der Gleichung:
R_{w,ges.} = La + K_{raum}
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel mit K_{raum} = 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume.
Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der Regelungen der DIN 4109-2:2018-01 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die Korrektur der Verhältnisse Raum-Fassadenfläche zu Raum-Grundfläche sowie die nach DIN 4109:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.
Folgende maßgebliche Außenlärmpegel sind maximal an den einzelnen Bauteilen zu erwarten:
- Südliche, zur Berliner Straße zugewendete Fassade (Südfassade): 69,1 dB(A)
- Östliche, zur Berliner Straße zugewendete Fassade (Ostfassade): 66,9 dB(A).
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Luftschalldämmmaße ausreichend sind.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Hinweis: Die DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau Teil 2: Rechnerische Nachweise" können während der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung Werder (Havel), Eisenbahnstraße 13/14 in 14542 Werder (Havel), im Erdgeschoss, Zimmer 16 eingesehen werden.

5. Grünordnerische Festsetzungen

- Im Sonstigen Sondergebiet **SO1** und **SO2** ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten und Fahrgassen. Stellplätze sind mit Sickerpflastersteinen mit Schadstofffilter mit DIBt-Zulassung sowie mit einem mittleren Abflussbeiwert von mindestens 0,25 herzustellen.
Rechtsgrundlage: § 18 Abs. 1 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB
- Im Sonstigen Sondergebiet **SO1** und **SO2** ist das von Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser vom Grundstückseigentümer in auf dem Grundstück anzulegende Versickerungsanlagen zu leiten und zu versickern.
Rechtsgrundlage: § 18 Abs. 1 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB
- Im Sonstigen Sondergebiet **SO1** und **SO2** sind mindestens 50% der Dachflächen mit einer Kräuter-Gräser-Sedum-Flur extensiv zu begrünen, der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen. Die Neigung von Dächern darf maximal 5 Grad betragen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsfelder.
Rechtsgrundlage: § 18 Abs. 1 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB
- Im Sonstigen Sondergebiet **SO1** sind in der Fläche A straßenbegleitende Baumreihen aus insgesamt mindestens 9 standortgerechten Laubbäumen der Art Pyramiden-Hainbuche (Carpinus betulus "Fastigiata") in einem Abstand von mindestens 5 Metern bis maximal 10 Metern zu pflanzen; Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm. Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume können angerechnet werden. Der Wurzelraum des Laubbaumes ist mit einer durchwurzelbaren Bodenmenge von mindestens 12 m³ herzustellen.
In dieser Fläche A ist zudem eine Gehölzfläche von insgesamt mindestens 350 m² anzulegen, bei der je 100 m² mindestens 5 Heister in gemischten Arten und mindestens 30 Sträucher in gemischten Arten zu pflanzen sind.
Rechtsgrundlage: § 18 Abs. 1 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB
- Im Sonstigen Sondergebiet **SO1** ist innerhalb der St-Fläche je 7 Stellplätze ein standortgerechter Laubbäumchen der Art Spitz-Ahorn (Acer platanoides) zu pflanzen; Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm. Der Wurzelraum des Laubbaumes ist mit einer durchwurzelbaren Bodenmenge von mindestens 12 m³ sowie der oberirdische Bodenbelag mit einem unversiegelten oder wasser- und luftdurchlässigen Aufbau auf einer Fläche von mindestens 6 m² herzustellen.
Stellplatzbeläge gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.1 sind zulässig.
Rechtsgrundlage: § 18 Abs. 1 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB
- Im Sonstigen Sondergebiet **SO1** und **SO2** sind alle außerhalb der Fläche A gelegenen unversiegelten Flächen mit einem Deckungsgrad von 75% zu bepflanzen.
Rechtsgrundlage: § 18 Abs. 1 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB
- Im Sonstigen Sondergebiet **SO1** ist die zwischen den Punkten B-C-D-E zu errichtende Lärmschutzwand entlang der zum Sonstigen Sondergebiet **SO1** zugewendeten Seite mit selbstklimmenden oder rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je laufendem Meter Wandfläche ist mindestens 1 und insgesamt sind mindestens 35 dieser Pflanzen zu setzen.
Rechtsgrundlage: § 18 Abs. 1 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB

Hinweis: Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 5.4 Satz 4 und Nummer 5.7 wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste (siehe unter Hinweise ohne Normcharakter) empfohlen.

6. Sonstige Festsetzungen

- Im Sonstigen Sondergebiet **SO1** und **SO2** sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegt oder laufendem Licht sind unzulässig. Fahnenmaste mit Werbefahnen sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und 9 BglBog
- Im Sonstigen Sondergebiet **SO1** ist in den Flächen H die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und die Anpflanzung mit einer Höhe von mehr als 0,8 Metern unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Nachrichtliche Übernahme**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Werder.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen
Straßenverkehrsflächen

- | | | |
|---|--|---|
| Sonstiges Sondergebiet | | SO |
| Grundflächenzahl | | GRZ 0,8 |
| Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß Oberkante | | OK Attika 42,5 m über NHN (im DHHN2016) |
| Baugrenze | | |
| Öffentliche Straßenverkehrsflächen | | |
| Straßenbegrenzungslinie | | |
| Sonstige Festsetzungen | | |
| Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | | |
| Erhaltung von Bäumen | | |
| Ein- und Ausfahrtbereich | | |
| Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze | | |
| Flächen für Photovoltaik- und solarthermische Anlagen | | PV/SoTh |
| Flächen für Stellplätze | | St |
| Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind | | |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | | |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | | |

Planunterlage

- | | | | | | | |
|-----------------------------|--|-------------------------------------|--|----------------------|------------------------|--|
| Flurstücksgrenze | | Geländehöhe | | z.B. 78,33 | Feuertürme | |
| Gebäudeumrisslinie | | Kartierungsnachweis für Grenzpunkte | | | Laternen | |
| Nutzungsgrenze, Bordkante | | Böschung | | | Schaltkästen | |
| Bauliche Anlage vorhanden | | Verkehrsschild | | | Mast | |
| Oberkante (fertig) Fußboden | | Anspielung | | | Schacht | |
| Hauptgesimshöhe | | Mauer mit Angabe der Stärke | | | Kabelschacht | |
| Oberkante First | | Zaun | | | Hydrant oberirdisch | |
| Hauseingang vorhanden | | Hecke | | | Hydrant unterirdisch | |
| Satteldach | | Baum (geschützt) | | U = Umfang, H = Höhe | Straßenverkehrsflächen | |
| Waldschad | | U = Umfang, H = Höhe | | | Schieber | |
| Zufußdach | | Kronen | | ♂ = maßstäblich | Wasser | |
| Pultdach PD | | Kronen | | ♂ = maßstäblich | Gas | |
| Zahl der Vollgeschosse | | Kronen | | ♂ = maßstäblich | Kanalhöhen | |
| | | Kronen | | ♂ = maßstäblich | Deckel | |
- Die angegebenen Höhen beziehen sich auf das DHHN2016-System.

Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 und die Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2020.

Lageplan:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Bernd Mengelkamp (Stahnsdorf)
Höhen Bezugssystem: DHHN2016
Stand: 18. Dezember 2023

Stadt Werder (Havel)



Bebauungsplan Nr. 075/20

"Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg"

für die Flurstücke 46 (teilweise), 218 (teilweise), 258, 263, 727, 740 bis 746
der Flur 9 Stadt Werder (Havel), Gemarkung Werder (Havel)

Stand: erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und
Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Planverfasser:



Haubachstraße 40, 10585 Berlin
Tel.: 030 / 318 07 140 Fax: 030 / 318 07 141