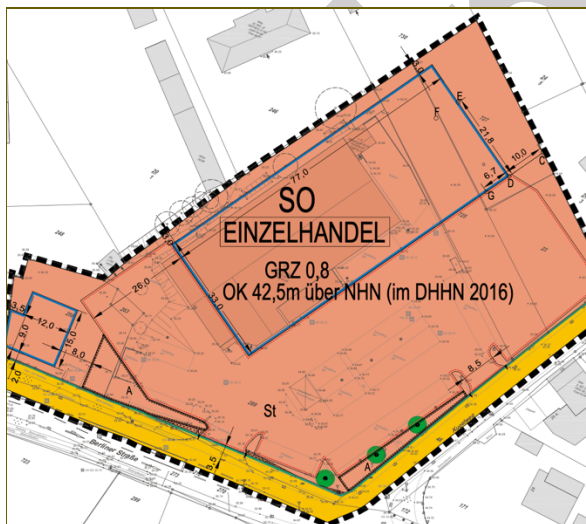


STADT WERDER (HAVEL) BEBAUUNGSPLAN NR. 075/20 „NAHVERSORGUNGSMARKT BERLINER STRAßE / KUGELWEG“

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

Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch



Fassung: 2. Entwurf
- 30. September 2025 -

Plangeber:

Stadt Werder (Havel)

Eisenbahnstraße 13/14, 14542 Werder (Havel)

Tel. +49 (0)3327 783 0

www.werder-havel.de

Vorhabenträger:

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG

An der Anhalter Bahn 4, 14979 Großbeeren

Tel. +49 33701-23-0

www.lidl.de

Verfasser:

**Consilium Gesellschaft für Planungs- und
Entwicklungsmanagement mbH**

Haubachstraße 40, 10585 Berlin

Tel: +49 30 318 0714-0

office@consilium-strategie.de

www.consilium-strategie.de

Projektnummer: WerderBP260925-01

Datenstand: Juni 2022

letzte Fortschreibung: **September 2024**

INHALTSVERZEICHNIS

I. Planungsgegenstand	8
1. Einführung	8
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	8
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	9
2. Planerische Ausgangssituation	10
2.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Werder (Havel) 2023	10
Integrierte Nahversorgungslage Berliner Straße 88	11
Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Werder (Havel) 2023	12
2.2 Gesamtstädtische Einzelhandelssteuerung	13
Handlungsschwerpunkt 2 – Lenkung zentrenrelevanter Einzelhandelsansiedlungen auf zentrale Versorgungsbereiche	14
Handlungsschwerpunkt 3 – Integrierte Nahversorgungslagen	14
Handlungsschwerpunkt 4 – Zulässigkeit des Werderaner Nachbarschaftsladens	15
2.3 Vereinbarkeit mit Zielen/Grundsätzen der Landesplanung	16
Konzentrationsgebot	16
Beeinträchtigungsverbot	17
Kongruenzgebot	18
Hersteller-Direktverkaufszentren	18
Strukturverträgliche Kaufkraftbindung	18
Integrationsgebot	19
Agglomerationsverbot	20
Zusammenfassende Bewertung	20
2.4 Vereinbarkeit mit Zielen/Grundsätzen der Regionalplanung Havelland-Fläming	21
Regionalplan Havelland-Fläming 3.0	21
Sachlicher Teil regionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“	22
2.5 Entwicklung aus Flächennutzungsplan der Stadt Werder (Havel)	22
3. Intention des Bebauungsplanes	24
3.1 Ziele und Zwecke der Planung	24
3.2 Planungskonzept	26
3.3 Abwägung alternativer Planungsvarianten	27
Nullvariante: Unveränderter Zustand	27
Nullvariante: Baukörperersatz mit gleichbleibender Verkaufsfläche	28
Varianten Baukörperstellung	28
Variante Obergeschoss Bäckerpavillon Berliner Straße	29
3.4 Abwägung unter besonderer Berücksichtigung des Eigentumsschutzes	31
4. Verkehrliche Erschließung	33
5. Ver- und Entsorgung	33
5.1 Trink- und Abwasser	33
5.2 Strom- und Gasversorgung	34

5.3	Telekommunikation.....	34
5.4	Löschwasser.....	35
5.5	Abfallentsorgung.....	36
6.	Entwässerung Niederschlagswasser	36
II.	Planinhalt.....	39
7.	Art der baulichen Nutzung.....	39
7.1	Sonstiges Sondergebiet SO	39
	Zweckbestimmung.....	40
	Allgemein zulässige Nutzungen.....	40
8.	Maß der baulichen Nutzung.....	51
8.1	Grundflächenzahl.....	51
	GRZ Sonstiges Sondergebiet	51
	Textliche Festsetzung: Überschreitung durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen	51
8.2	Höhe baulicher Anlagen	52
	Gebäudehöhe Oberkante (OK) Attika über NHN im DHHN2016	52
	Textliche Festsetzung: Technische Aufbauten	53
9.	Weitere Arten der Nutzung	54
9.1	Stellplatzflächen.....	54
	Textliche Festsetzung	54
9.2	Photovoltaikanlagen und Solarthermische Anlagen über Stellplätzen	54
	Textliche Festsetzung	54
10.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	56
10.1	Erweiterte Baukörperausweisung	56
10.2	Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.....	57
	Textliche Festsetzung	57
11.	Immissionsschutz / Schallschutz	58
11.1	Lärmschutzwand.....	58
	Textliche Festsetzung	58
11.2	Bäckerpavillon Fassaden/Außenbauteile	60
	Textliche Festsetzung	60
12.	Grünordnerische Festsetzungen	63
	Textliche Festsetzungen.....	63
	Zeichnerische Festsetzung	78
	Hinweise Pflanzenlisten.....	79
	Hinweise Baumanpflanzungen	80
13.	Sonstige Festsetzungen	81
13.1	Werbeanlagen	81
	Textliche Festsetzung	81
13.2	Zu- und Abfahrten	82
13.3	Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	83
	Textliche Festsetzung	83
14.	Öffentliche Verkehrsflächen.....	85

15. Nachrichtliche Übernahme	87
15.1 Wasserschutzgebiet Schutzzone III	87
Textliche Festsetzung	87
Hinweise für Baugenehmigungsverfahren	87
16. Hinweise Ohne Normcharakter	88
16.1 Vermeidungsmaßnahme „Bauzeitenregelung“	88
16.2 Lärmdämpfung für Wärmepumpen und Moporverdampfer	88
16.3 Altlasten-Überwachungsmaßnahmen	88
16.4 Städtebaulicher Vertrag	89
16.5 Pflanzenlisten	89
III. Umweltbericht	90
17. Prüfauftrag	90
18. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	91
19. Ersatzmaßnahmen	95
20. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	96
IV. Auswirkungen der Planung	98
21. Auswirkungen auf den Immissionsschutz / Schallschutz	98
21.1 Auswirkungen aus Gewerbenutzung & bebauungsplanbedingtem Mehrverkehr	98
Gewerbenutzungen	99
Bebauungsplanbedingter Mehrverkehr	100
21.2 Auswirkungen Bäckerpavillon & Außengastronomie	101
Bäckerpavillon Gebäude	102
Bäckerpavillon Außengastronomie	102
21.3 Umsetzung Bebauungsplan & Städtebaulicher Vertrag	103
21.4 Stellungnahme Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2	104
Schalltechnische Untersuchung (Stand: Januar 2022)	104
Fortschreibung Schalltechnische Untersuchung (Lärmkontor, Juni 2024)	106
22. Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO	106
22.1 Auswirkungen auf die Umwelt (im Sinne § 3 Bundes- Immissionsschutzgesetz)	106
22.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung	107
22.3 Auswirkungen auf den Verkehr	107
Kunden- und Wirtschaftsverkehr	107
Rad-/Fußverkehr	111
Öffentlicher Nahverkehr	111
22.4 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	112
22.5 Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung	114
22.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Naturhaushalt	115
23. Auswirkungen auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden	117

24.	Auswirkungen auf Schutzgut § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB (Natura 2000-Gebiete)	117
25.	Auswirkungen auf geschützte Arten (§ 44 BNatSchG)	118
26.	Auswirkungen auf den Klimaschutz	119
27.	Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter	121
28.	Auswirkungen auf Gebäudebestand	121
29.	Auswirkungen auf Art der baulichen Nutzung	122
30.	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und Finanzierung	123
V.	Verfahren	124
31.	Bebauungsplanverfahren	124
31.1	Aufstellungsbeschluss	125
31.2	Einleitungs-/Änderungsbeschluss Flächennutzungsplan	125
31.3	Frühzeitige Beteiligung	126
	Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages	126
	Abfrage zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	126
	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB	127
	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	130
	Ergebnis der Abwägung	135
31.4	Beteiligung zum 1. Entwurf	136
	Entwurfsbilligung & Auslegungsbeschluss	136
	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB	136
	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	164
	Ergebnis der Abwägung	165
31.5	Erneute Auslegung	166
	Entwurfsbeschluss	166
	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB BauGB	166
	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	166
	Ergebnis der Abwägung	166
31.6	Satzungsbeschluss	167
32.	Städtebaulicher Vertrag	167
33.	Quellenverzeichnis	170
33.1	Rechtsgrundlagen	170
33.2	Gutachten und Technische Regelwerke	170
VI.	Anhang	172
34.	Pflanzenliste Heister & Sträucher	172
35.	Pflanzenliste Lärmschutzwand	173

36. Werderaner Sortimentsliste 2023 (Sortimentsliste der Stadt Werder (Havel))	174
37. Planungskonzept (Grafen - Kisser, 04.07.2025).....	175
38. Umweltbericht (Hackenberg, September 2025)	176

2. Entwurf

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der bestehende Einzelhandelsstandort in der Berliner Straße 88 / Ecke Kugelweg umfasst aktuell einen nicht-großflächigen Lebensmittelmarkt. Der Lebensmittelmarkt wird mittlerweile den Anforderungen der Kunden sowie den Anforderungen an zeitgerechte Betriebskonzepte nicht mehr gerecht und soll daher abgerissen und durch einen Neubau mit modernem zukunftsfähigem Konzept am selben Standort ersetzt und in diesem Zusammenhang auf rund 1.460 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Der **ehemals im Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes ansässige** Bäcker wird an der Berliner Straße als eingeschossige Grenzbebauung auf rund 70 m² Verkaufsfläche **wieder etabliert**. Für dieses künftige Ensemble werden das angrenzende freigemachte Grundstück Berliner Straße 89 sowie die nord-östlich angrenzende Brachfläche am Kugelweg einbezogen.

Der Standort ist Bestandteil des künftigen Standort- und Zentrensystems des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Werder (Havel) 2023 und wird mit diesem als städtebaulich integrierte Nahversorgungslage eingestuft, die zwischen den drei umliegenden zentralen Versorgungsbereichen (A-Zentrum „Innenstadt/Insel“, B-Zentrum „Am Strengfeld“, C-Zentrum „Ortskern Glindow“) eine Nahversorgungsfunktion für den Siedlungsraum des Nahbereiches Werder-Ost übernehmen soll.

Für den Standort liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Planungsrechtlich ist das Gebiet daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) einzuordnen. Mit der für den Lebensmittelmarkt geplanten Verkaufsflächenerweiterung ist der Einzelhandelsbetrieb künftig dem großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Absatz 3 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) zuzurechnen **und im Rahmen des § 34 BauGB nicht mehr umsetzbar**. Die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Planvorhabens soll mit der Aufstellung eines eigenen Bebauungsplans geschaffen werden.

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.09.2020 (Beschluss Nr. BSVV/0231/20) wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/ Kugelweg“ förmlich eingeleitet. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Werder (Havel) am 08.07.2021 öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan dient den Zielstellungen,

- Erhalt, Stärkung und weitere Entwicklung der raumordnerisch zugewiesenen Grundversorgungsfunktion für die Stadt Werder (Havel)
- Erhalt, Stärkung und weitere Entwicklung des bestehenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes für die verbrauchernahe Versorgung im Nahbereich Werder-Ost bzw. im östlichen Stadtgebiet
- Entwicklung eines großflächigen Lebensmittelmarktes sowie eines separaten Bäckerpavillons
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Innenentwicklung des Bestandsstandortes unter Einbezug benachbarter freigemachter und/oder brachliegender Grundstücke
- Aufwertung des Orts- und Stadtbildes sowie des Lokalklimas durch umfangreiche grünordnerische Festsetzungen, wie z.B. Ausbildung von Gründächern, Herstellung einer straßenbegleitenden „grünen“ Raumkante entlang der Berliner Straße bis hinein in den Kugelweg etc.

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, wichtige Potenzialflächen für die Innentwicklung unmittelbar im Stadtgebiet zu aktivieren und weiterhin einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Dies sichert zugleich eine effiziente und nachhaltig Nutzung der technischen Infrastruktur im Stadtgebiet.

Regelverfahren: Das Aufstellungsverfahren erfolgt im Regelverfahren nach § 2 BauGB (weitere Ausführungen zum Verfahren siehe Kapitel 31).

Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan: Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 075/20 lassen sich aus den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel) nicht entwickeln. Mit dem Beschluss der Stadtordnetenversammlung vom 17.09.2020 (Beschluss Nr. BSVV/0214/20) wurde die Einleitung der 9. Änderung des aktuellen Flächennutzungsplanes 2020 für die Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 075/20 beschlossen. Der Flächennutzungsplan durchläuft sein Änderungsverfahren parallel zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 075/20 und wird mit ihm zusammen abgeschlossen sein. Dementsprechend erfolgt das Aufstellungsverfahren für den vorliegenden Bebauungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB (weitere Erläuterungen siehe Kapitel 2.5).

Städtebaulicher Vertrag: Der Bebauungsplan Nr. 075/20 wird durch einen städtebaulichen Vertrag flankiert.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist zentral in der Stadt Werder (Havel) gelegen. Der Geltungsbereich umfasst das Areal am Kreuzungsbereich der Berliner Straße / Ecke Kugelweg.

Katasterbezug Dezember 2023: Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Werder (Havel) (Katasterbezug: 18. Dezember 2023):

- 46 der Flur 9 (bis zur Straßenmitte)
- 218 der Flur 9 (bis zur Straßenmitte)
- 258 der Flur 9
- 263 der Flur 9
- 727 der Flur 9
- 740 der Flur 9
- 741 der Flur 9
- 742 der Flur 9
- 743 der Flur 9
- 744 der Flur 9
- 745 der Flur 9
- 746 der Flur 9

Alle als sonstiges Sondergebiet festgesetzten Flurstücke befinden sich im Privateigentum (Bevollmächtigte und Vertragspartnerin ist der Vorhabenträger).

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung eingetragen.

2. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Werder (Havel) 2023

Selbstbindungsbeschluss: Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werder (Havel) vom 15.06.2023 (Beschluss-Nr. 801/23) wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel) (Stand Januar 2023) als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Es definiert die Ziele der künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Werder (Havel) sowie für die zentralen Versorgungsbereiche (A-Zentrum Innenstadt/Insel, B-Zentren Am Strengfeld und Havelauen, C-Zentrum Ortskern Glindow), städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen sowie für die weiteren Einzelhandelsstandorte der Stadt Werder (Havel) und liefert damit das übergeordnete gesamtstädtische Rahmengerüst für die Einzelhandelssteuerung in der Stadt Werder (Havel).

Als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bildet es eine wesentliche Grundlage für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans und seine Festsetzungen.

Integrierte Nahversorgungslage Berliner Straße 88

In dem künftigen Standort- und Zentrensystem des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 wird der Standort des Planvorhabens als integrierte Nahversorgungslage Berliner Straße 88 eingeordnet (Seiten 64 und 77).

Definition: Die mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023 ausgewiesenen städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen (Seiten 64 und 76f.)

- dienen der möglichst flächendeckenden wohnortnahen Nahversorgung im Stadtgebiet von Werder (Havel) in funktionaler Ergänzung zu den mit dem EZK 2023 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen.
- zeichnen sich durch eine wohngebietsintegrierte Lage aus.
- beschränken sich in ihrer Funktion auf die Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln.
- übernehmen echte Nahversorgungsfunktionen und unterscheiden sich diesbezüglich von vorrangig autoorientierten Lebensmittelmarktstandorten.
- sind als Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten ausgebildet, ergänzt durch Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Fleischer).
- können durch Fachgeschäfte mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und/oder Dienstleister ergänzt werden, soweit diese ausschließlich auf die unmittelbare Nahversorgungsfunktion abzielen und sie die Ausstrahlungskraft des Gesamtstandortes nicht wesentlich erhöhen.
- weisen in den Lebensmittelmärkten einen Verkaufsflächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente von nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche auf.
- sind in ihrer Verkaufsflächendimensionierung auf das eigenständige Nahversorgungspotenzial abgestimmt.
- sind mit ihrer städtebaulich integrierten Lage auch für nicht-mobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar und über den ÖPNV gut erschlossen.

Der Standort des Planvorhabens ist nach diesem Kriterienkatalog und mit der darauf aufbauenden Aufnahme in das Standort- und Zentrensystem des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 als städtebaulich integriert einzuordnen.

Versorgungsauftrag: Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Nahversorgungslage Berliner Straße 88 (Standort des Planvorhabens) befindet sich an der Berliner Straße zwischen dem A-Zentrum „Innenstadt/Insel“, dem B-Zentrum „Am Strengfeld“ und dem C-

Zentrum „Ortskern Glindow“. Ihr wird mit dem EZK 2023 die Aufgabe zugewiesen, ergänzend zu diesen drei zentralen Versorgungsbereichen die Nahversorgung zu übernehmen (Seite 77).

Erhalt & Entwicklung: Mit der Aufnahme in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel) 2023 wird die funktionale Bedeutung der städtebaulich integrierten Nahversorgungslage für die Grundversorgung bestimmt und zugleich die Zielstellung definiert, ihre Nahversorgungsfunktion dauerhaft zu erhalten (Seite 76).

Auch ist die städtebaulich integrierte Nahversorgungslage im Rahmen der ihr mit dem EZK 2023 zugewiesenen Funktion zu entwickeln. Für die Nahversorgungslage Berliner Straße 88 wird hierfür eine künftige Erweiterung ihres Lebensmittelmarktes auf 1.460 m² Verkaufsfläche sowie ein Nutzungsmix aus Lebensmittelmarkt und Bäcker zugrunde gelegt (EZK 2023, Seite 77). Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan mögliche Erweiterung ist damit vereinbar mit den Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 sowie mit seinem künftigen Standort- und Zentrensystem.

Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Werder (Havel) 2023

Verträglichkeitsgutachten: Die Wechselwirkungen des Planvorhabens wurden mit einem Verträglichkeitsgutachten (Consilium GmbH, September 2024) analysiert und bewertet. In der Zusammenschau ist das Planvorhaben in der vom EZK 2023 festgelegten städtebaulich integrierten Nahversorgungslage „Berliner Straße 88“ gelegen, es dient der Stärkung der mit dem EZK 2023 vorgesehenen Nahversorgungsfunktion im Nahbereich Werder-Ost zwischen den drei zentralen Versorgungsbereichen (A-Zentrum „Innenstadt/Insel“, B-Zentrum „Am Strengfeld“, C-Zentrum „Ortskern Glindow“), entspricht mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 1.460 m² der mit dem EZK 2023 zugrunde gelegten Verkaufsflächen-erweiterung und dem Nutzungsmix aus großflächigem Lebensmittelmarkt und Bäcker. Auch löst es keine Beeinträchtigung der mit dem EZK 2023 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche, städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen und dem Ergänzungsstandort aus und ist im Ergebnis mit den Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 vereinbar (Consilium, September 2024, Kapitel 9 und 12.3). Weitere Ausführungen zu den städtebaulichen Auswirkungen können der Begründung in den Kapiteln 22.4 und 22.5 entnommen werden.

Nahbereich Werder-Ost: Die mit dem EZK 2023 zugewiesene Nahversorgungsfunktion in Ergänzung zu den drei benachbarten zentralen Versorgungsbereichen bezieht sich insbesondere auf den Siedlungsraum der östlichen Kernstadt, der zwischen den drei zentralen Versorgungsbereichen

- A-Zentrum „Innenstadt/Insel“ (Edeka, Netto Salling u.a.)
- B-Zentrum „Am Strengfeld“ (Kaufland, Aldi u.a.)
- C-Zentrum „Ortskern Glindow“ (Rewe u.a.)

gelegen ist und grob umrissen nicht durch die fußläufigen Einzugsgebiete ihrer Lebensmittelmärkte erfasst wird. Als fußläufig kann ein Einzugsgebiet angesehen werden, das die Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes in einer Gehzeit von ca. 10 Minuten ermöglicht (EZK 2023, Seite 36). Dies entspricht je nach Alter und persönlicher Mobilität einer Gehstrecke von ca. 600-650 Metern (siehe nebenstehende Abbildung).

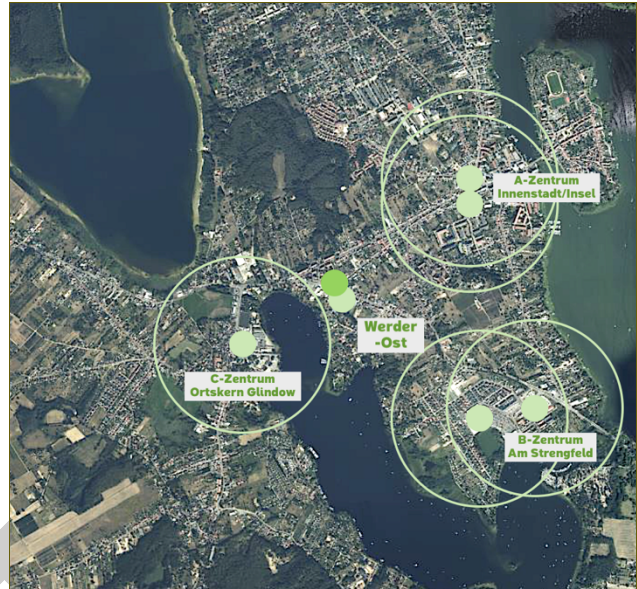


Abbildung 1: Nahbereich Werder-Ost
Quelle: Verträglichkeitsgutachten August 2023, Consilium GmbH, Kapitel 5, Seite 22

Diese räumliche Reichweite des Einzugsgebietes ist sowohl für die Lebensmittelmärkte der zentralen Versorgungsbereiche als auch für den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort des Planvorhabens anzusetzen (siehe nebenstehende Abbildung).

Die ergänzende Nahversorgung für den Standort des Planvorhabens erstreckt sich damit insbesondere auf die Siedlungsräume beidseitig der Berliner Straße und nördlich der Brandenburgischen Straße und umfasst damit weite Teile des östlichen Siedlungsbereiches der Kernstadt (Nahbereich Werder-Ost) (Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, September 2024, Kapitel 5).

2.2 Gesamtstädtische Einzelhandelssteuerung

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023 werden für die gesamtstädtische Einzelhandelssteuerung mehrere, für die verbindliche Bauleitplanung maßgebende Handlungsschwerpunkt bestimmt.¹

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Werder (Havel), Januar 2023, Seiten 91ff. (Textpassagen teilweise vollständig übernommen)

Handlungsschwerpunkt 2 – Lenkung zentrenrelevanter Einzelhandelsansiedlungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind vorrangig den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere dem A-Zentrum und den B-Zentren sowie in abgestufter Ausprägung entsprechend der zugewiesenen Versorgungsfunktion dem C-Zentrum vorbehalten.

Die ortsspezifische „Werderaner Liste“ (vgl. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente) ist ein wesentliches Instrument zur städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels.

In der Regel sollten Betriebe mit zentrenrelevanten Umsatzschwerpunkten nur auf zentrale Versorgungsbereiche beschränkt werden, wobei das nachrangig gegliederte C-Zentrum auch nur funktionsgerechte Betriebsformen und Größenordnungen für die Grundversorgung aufweisen soll. Entwicklungen in den Ergänzungsstandorten des großflächigen Einzelhandels dürfen die Funktionsfähigkeit und Entwicklungsperspektiven der zentralen Versorgungsbereiche nicht einschränken.

Handlungsschwerpunkt 3 – Integrierte Nahversorgungslagen

Die integrierten Nahversorgungslagen ergänzen die zentralen Versorgungsbereiche zur Sicherung einer möglichst flächendeckend, fußläufig erreichbaren Nahversorgung im Stadtgebiet. Deren Angebotsstrukturen sind vorrangig auf nahversorgungsrelevante Sortimente auszurichten. In Wohnlagen ohne wirtschaftliche Tragfähigkeit für Nahversorgungslagen werden kleinteilige Nahversorgungslösungen angestrebt.

Die Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung, die aufgrund der Stadtstruktur von Werder (Havel) sehr differenzierte Anforderungen stellt. Mit der Aufnahme der integrierten Nahversorgungslagen in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel) wird ihre funktionale Bedeutung für die wohnortnahe Grundversorgung und letztlich das Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar fixiert.

Zu den Abgrenzungskriterien der städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen siehe vorstehend Kapitel 2.1 unter „Integrierte Nahversorgungslage Berliner Straße 88“

Eine Weiterentwicklung und Neuausweisung von Nahversorgungslagen ist prinzipiell denkbar. Die hierfür einzuhaltenden Kriterien können dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023, Seite 92 entnommen werden.

Aufgrund der im besten Fall leicht steigenden Bevölkerungszahl ergibt sich jedoch außerhalb der mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023 ausgewiesenen integrierten Nahversorgungslagen mittelfristig kein Bedarf an zusätzlichen Standorten.

In kleineren Ortsteilen und Wohngebietslagen kann durch Nahversorgungslagen keine flächendeckend fußläufige Grundversorgung gesichert werden. Folglich unterstützt die Stadt Werder (Havel) auch gezielt die Integration kleinteiliger Nahversorgungslösungen in weiteren Wohngebieten. Die weiteren Ausführungen zu „kleinteiligen Nahversorgungslösungen“ können dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023, Seite 92 entnommen werden.

Handlungsschwerpunkt 4 – Zulässigkeit des Werderaner Nachbarschaftsladens

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ab einer Größenordnung von über 150 m² Verkaufsfläche sollen zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, den ausgewiesenen, integrierten Nahversorgungsstandorten und den planungsrechtlichen Festsetzungen für Ergänzungsstandorte ist folglich nur zulässig, wenn diese dem Betriebs- und Anlagentyp eines „Werderaner Nachbarschaftsladens“ mit weniger als 150 m² Verkaufsfläche zuzuordnen sind.

Die Obergrenze von 150 m² Verkaufsfläche orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Werder (Havel). Die deutliche Mehrzahl der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet Werder (Havel) erweist sich als eher kleinstrukturierte Fachgeschäfte, eine deutliche Trennlinie zeichnet sich bei einer Größendimensionierung von 150 m² Verkaufsfläche ab. Insgesamt 118 Anbieter bzw. 72% aller Einzelhandelsbetriebe sind dieser Größendimensionierung zuzuordnen (siehe Kapitel 8.2).

Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 150 m² werden daher mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023 als tatsächlich überwiegend und flächendeckend existierende Betriebe eingestuft und als typische Art von „Werderaner Nachbarschaftsladen“ charakterisiert. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp findet sich gesamtstädtisch sowohl in der gesamten Zentren- und Standortstruktur als auch an weiteren Standorten i. d. R. in unmittelbarer Zuordnung zum Wohnumfeld. Er ist eingebunden in das urbane Leben. In dieser Funktion bietet er ein breites Angebotsprofil mit einem Mix aus vorrangig nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen und ergänzenden Dienstleistungen (z. B. Kundendienst). Er ist häufig unmittelbar in Wohngebäuden integriert, seine Einbindung in das unmittelbare Wohnumfeld zielt auf eine verbrauchernahe Versorgung. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp unterstützt die Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnumfeld, besitzt aber keine strukturprägende Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Werder (Havel). Vom diesem Betriebs- bzw. Anlagentyp gehen keine negativen Auswirkungen auf die vier zentralen Versorgungsbereiche aus.

Einzelanbieter mit Verkaufsflächen über 150 m² sind dagegen für die Stadt Werder (Havel) bereits als strukturprägende Anbieter, also als attraktive Frequenzbringer für die zentralen Versorgungsbereiche anzusehen.

Folglich können bereits große Fachgeschäfte mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten zu erheblichen Wettbewerbseinflüssen führen und sind dementsprechend in die ausgewiesene Standorte der Zentren- und Standortstruktur entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung anzusiedeln.

2.3 Vereinbarkeit mit Zielen/Grundsätzen der Landesplanung

LEP Hauptstadtregion (HR): Von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg wurde der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) aufgestellt, der als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) konkretisiert und einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion setzt. Er ist am 01. Juli 2019 in Kraft getreten und ersetzt damit den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

Zentralörtliche Funktion: In der zentralörtlichen Gliederung des LEP HR wird die Stadt Werder (Havel) in Funktionsteilung mit der Stadt Beelitz als Mittelzentrum festgeschrieben.

Versorgungsauftrag: Raumordnerische Aufgabe der Stadt ist es danach, für den eigenen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung **zusammen mit der Stadt Beelitz** sicherzustellen. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren (Ziel 3.6 Absatz 4).

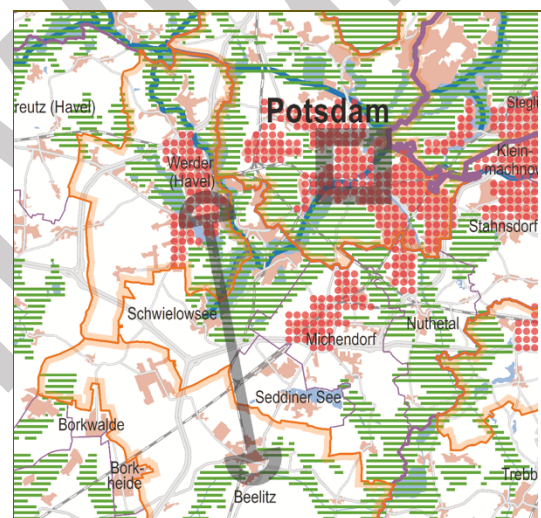


Abbildung 2: Zentrale Orte
Quelle: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion; 2019, Ausschnitt

Konzentrationsgebot

LEP HR Ziel 2.6: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in zentralen Orten zulässig.

Vereinbar: Die Stadt Werder (Havel) wird mit dem LEP HR als Mittelzentrum (in Funktionsteilung mit der Stadt Beelitz) und damit als zentraler Ort festgeschrieben. Der **im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet** zulässige großflächige Lebensmittelmarkt (sowie das Ensemble aus Lebensmittelmarkt und Laden (Bäcker)) ist danach grundsätzlich vereinbar mit Ziel 2.6 LEP HR.

Beeinträchtungsverbot

LEP HR Ziel 2.7: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen.

Zentrale Orte: Zu den benachbarten zentralen Orten zählen laut LEP HR die Städte Beelitz (Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Stadt Werder (Havel)) sowie die Landeshauptstadt Potsdam (Oberzentrum). Bei der Nahversorgungslage des Geltungsbereiches handelt es sich bereits um einen Bestandsstandort, dessen Einzugsgebiet auf den Nahbereich Werder-Ost bzw. auf das Stadtgebiet der Stadt Werder (Havel) beschränkt bleibt. Auch für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist ein weiterer Umgriff des Einzugsgebietes über die Grenzen des Stadtgebietes Werder (Havel) hinaus nicht zu erwarten (Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, September 2024, Kapitel 5). Bereits für die entfernter gelegenen Nahbereiche des Stadtgebietes verbleiben die Umverteilungseffekte bei weniger als 1% und damit unterhalb der Nachweisbarkeit. Für die ebenfalls entfernter gelegenen Lebensmittel-schwerpunkt außerhalb des Stadtgebietes im Umland (z.B. Geltow, Potsdam) ist eine Ausdehnung des Einzugsgebietes umso mehr auszuschließen (Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, September 2024, Kapitel 5). Die Wechselwirkungen mit Standorten außerhalb der Stadt Werder (Havel) bleiben auf geringfügige Streuumsätze mit Vorbeifahrenden beschränkt, die unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von weniger als 0,1 Mio. € verbleiben und sich zudem abhängig von den Wohnorten der Vorbeifahrenden auf verschiedene Standorte verteilen. In der Zusammenschau sind messbare Wechselwirkungen außerhalb der Stadt Werder (Havel) nicht zu erwarten und Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte oder Gemeinden/Städte auszuschließen (Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, September 2024, Kapitel 10.1).

Verbrauchernahe Versorgung: Angesichts dessen bleiben auch Beeinträchtigungen für die verbrauchernahe Versorgung in benachbarten Städten und Gemeinden aus (Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, September 2024, Kapitel 10.1).

Selbst innerhalb der Stadtgrenzen von Werder (Havel) ermitteln die Gutachter für alle im Stadtgebiet gelegenen städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen lediglich Umverteilungen von deutlich unter 10%. Die höchsten Umverteilungen werden für die Nahversorgungslage „Berliner Straße 111“ (aktuell: Netto Marken-Discount, Getränke Hoffmann u.a.) ermittelt, die sich unmittelbar gegenüberliegend befindet und damit denselben fußläufigen Einzugsbereich abdeckt und mit einem betriebstypengleichen Lebensmittel-Discounter versehen ist. Obgleich damit eine sehr hohe Belastung von ca. 1/3 des umverteilungswirksamen Planvorhabenumsatzes anzunehmen ist, fällt die für sie prognostizierte Umverteilungsquote mit rund 8,9% moderat und deutlich unterhalb des kritischen Schwellenwertes

von 10% aus. Ein Betriebsabgang ihres Lebensmittelmarktes oder eine Funktionsschwächung der Nahversorgungslage als Folge des Planvorhabens kann ausgeschlossen werden (Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, September 2024, Kapitel 10.1).

Vereinbar: Der im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet zulässige großflächige Lebensmittelmarkt (sowie das Ensemble aus Lebensmittelmarkt und Laden (Bäcker)) ist danach grundsätzlich vereinbar mit Ziel 2.7 LEP HR.

Kongruenzgebot

LEP HR Grundsatz 2.8: Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen.

Vereinbar: Die Stadt Werder (Havel) wird gemäß LEP HR als Mittelzentrum (in Funktions-
teilung) bestimmt und hat in seiner zentralörtlichen Funktion neben der stadt eigenen Versorgung auch einen Versorgungsauftrag für das angrenzende Umland. Der zur Erweiterung anstehende bestehende Einzelhandelsbetrieb tritt vorrangig mit Betrieben der Stadt Werder (Havel) in Wechselwirkung und bleibt damit in seiner Reichweite im Wesentlichen auf das Stadtgebiet Werder (Havel) mit seinen Stadtteilen beschränkt (Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, September 2024, Kapitel 5 und 10.1). Das Planvorhaben entspricht damit der zentralörtlichen Funktion und würde selbst dann mit dieser im Einklang stehen, wenn deutliche Umsatzanteile mit Kunden außerhalb der Stadtgrenzen erwirtschaftet werden würden. Der im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet zulässige großflächige Lebensmittelmarkt (sowie das Ensemble aus Lebensmittelmarkt und Laden (Bäcker)) ist danach grundsätzlich mit dem raumordnerischen Kongruenzgebot nach LEP HR vereinbar.

Hersteller-Direktverkaufszentren

LEP HR Ziel 2.9: Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5.000 m² sind nur in der Metropole Berlin und in Oberzentren zulässig.

Ohne Relevanz: Ein Hersteller-Direktverkaufszentrum ist weder im Bestand vertreten noch im Rahmen der festgesetzten Verkaufsflächengröße realisierbar.

Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

LEP HR Grundsatz 2.11: Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Der Bezugsraum für diese maximale Kaufkraftbindung ist der für jeden Zentralen Ort anzunehmende Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes, der die Versorgungsstruktur und Attraktivität eines

Zentralen Ortes und seine übergemeindliche Versorgungsfunktion widerspiegelt (Begründung zu Grundsatz 2.11).

Grundlage für die Festlegung einer Kaufkraftbindungsquote ist es, die Funktionsfähigkeit der Handelsstrukturen eines Zentralen Ortes wie auch die der benachbarten Zentralen Orte und die verbrauchsnahe Versorgung im Einzugsbereich von großflächigen Einzelhandelsvorhaben nicht wesentlich zu beeinträchtigen (Begründung zu Grundsatz 2.11).

Vereinbar: Gemäß Verträglichkeitsgutachten (Consilium GmbH, September 2024, Kapitel 10.1) erreicht der im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet zulässige großflächige Lebensmittelmarkt mit seinem künftigen sortimentsspezifischen Gesamtumsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln von rund 6,8 Mio. € gegenüber einer Kaufkraft der Stadt Werder (Havel) (ohne Verflechtungsbereich) von rund 77,5 Mio. € lediglich einen Anteil von rund 8,9%. Das Gesamtvorhaben (Lebensmittelmarkt und Bäcker) wird einen sortimentsspezifischen Gesamtumsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln von rund 7,4 Mio. € erwirtschaften und damit lediglich einen Anteil von rund 9,5% an der Kaufkraft der Stadt Werder (Havel) (ohne Verflechtungsbereich) binden.

Wird nicht nur das Stadtgebiet, sondern der gesamte Bezugsraum der Stadt Werder (Havel), das heißt einschließlich ihres mittelzentralen Verflechtungsbereiches, zugrunde gelegt, bindet das Planvorhaben einen noch geringeren Anteil der sortimentsspezifischen Kaufkraft. Der geplante großflächige Lebensmittelmarkt als auch das Ensemble aus Lebensmittelmarkt und Laden (Bäcker) bleibt damit deutlich unterhalb der gesetzten Obergrenze von 25% und ist damit mit dem Grundsatz 2.11 des LEP HR vereinbar.

Integrationsgebot

Ziel 2.13 LEP HR: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 LEP HR sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Absatz 1).

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 LEP HR sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zehn Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig (Absatz 2).

Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Ziel 2.13 Absatz 1 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt, als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2 LEP HR) nicht erhöht wird. Grundsatz 2.11 LEP HR bleibt unberührt. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Ziel 2.9 LEP HR erfolgen (Absatz 3).

Vereinbar: Der im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet zulässige großflächige Lebensmittelmarkt führt vorrangig zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR und der im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet zulässige Laden (Bäcker) ausschließlich diese Sortimente. Der Lebensmittelmarkt sowie das Gesamtensemble aus Lebensmittelmarkt und Laden fallen damit unter die Regelungen nach Ziel 2.13 Absatz 2 Satz 2. Danach ist sowohl die Erweiterung des geplanten großflächigen Lebensmittelmarktes als auch das Gesamtvorhaben als Ganzes (inkl. Bäcker) im Mittelzentrum Werder (Havel) auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig und damit mit dem Integrationsgebot vereinbar.

Agglomerationsverbot

LEP HR Ziel 2.14: Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

Ohne Relevanz: Mit den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten ist neben dem großflächigen Lebensmittelmarkt lediglich ein nicht-großflächiger Betrieb (Bäcker) realisierbar. Eine weitere Etablierung nicht-großflächiger Betriebe wird nicht einsetzen. Das Ziel 2.14 findet für das Planvorhaben keine Anwendung.

Auch wird dem mit dem Agglomerationsverbot beabsichtigte Zweck, eine weiträumige Ausstrahlung und damit einsetzende Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen und städtebaulich-integrierten Nahversorgungslagen als Folge einer sich aus mehreren nicht-großflächigen Betrieben an einem Standort ergebenden Attraktivitätssteigerung zu verhindern, entsprochen. Analog den Ausführungen zum Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot entspricht das geplante Ensemble (Lebensmittelmarkt und nicht-großflächiger Bäcker) der zentralörtlichen Funktion der Stadt Werder (Havel) und sind mit ihm keine Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich-integrierten Nahversorgungslagen in den benachbarten Städten/Gemeinden zu erwarten.

Zusammenfassende Bewertung

Vereinbar: Die Erweiterung des im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelmarkt) sowie zulässige Ensemble aus großflächigem Lebensmittelmarkt und Bäcker stehen im Einklang mit den Zielen der Raumordnung. Eine Kollision mit den Zielen und Grundsätzen des LEP HR und mit dem Anpassungsgebot nach § 1 Absatz 4 BauGB kann für die Festsetzungen des Bebauungsplanes 075/20 ausgeschlossen werden.

In der Zusammenschau entspricht der Bebauungsplan 075/20 den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung; so auch die Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 27.07.2021 und vom 20.02.2023.

Zusammenfassende Bewertung	
Ziele & Grundsätze	Planvorhaben
Konzentrationsgebot LEP HR Ziel 2.6	✓
Beeinträchtigungsverbot LEP HR Ziel 2.7	✓
Kongruenzgebot LEP HR Grundsatz 2.8	✓
Hersteller-Direktverkaufszentrum Ziel 2.9	ohne Relevanz
Strukturvertr. Kaufkraftb. Grundsatz 2.11	✓
Integrationsgebot LEP HR Ziel 2.13	✓
Agglomerationsverbot LEP HR Ziel 2.14	ohne Relevanz

Abbildung 3: Raumordnerische Bewertung – Ziele der Raumordnung
Quelle: Consilium GmbH

2.4 Vereinbarkeit mit Zielen/Grundsätzen der Regionalplanung Havelland-Fläming

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin- Brandenburg vom 05.07.2018 unwirksam geworden. Nach der Zurückweisung der Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 2020 hat die Regionalversammlung am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen (Beschluss 11/03/01). Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht. Der Entwurf des Regionalplans hat das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBKPIG durchlaufen. Der 2. Entwurf des Regionalplanes und die für ihn vorgesehenen Beteiligungsschritte sind gegenwärtig in der Vorbereitung. Aktuell liegt damit zwar noch kein rechtskräftiger Regionalplan vor, allerdings sind seine in Aufstellung befindlichen und damit abwägungserheblichen Ziele im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Vereinbar mit in Aufstellung befindlichen Zielen: Mit dem 1. Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0 (Stand Oktober 2021) werden keine Ziele oder Grundsätze für die Steuerung des großflächigen Einzelhandels formuliert.

Auch aus den weiteren textlichen Festlegungen oder den zeichnerischen Festlegungen des 1. Entwurfs ergeben sich keine Einschränkungen für die geplante Entwicklung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

Für den 2. Entwurf des Regionalplanes wird für den Regelungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplanes nicht mit wesentlichen Änderungen gerechnet.

Sachlicher Teil regionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Mit dem sachlichen Teil regionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte (ReP GSP) liegt derzeit der erste rechtskräftige sachliche Teilplan des Regionalplanes Havelland-Fläming vor. Die Satzung über den Sachlichen Teil regionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teil regionalplan in Kraft.

Nach Ziel 3.3 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR) werden im Land Brandenburg mit den Regionalplänen außerhalb der Zentralen Orte sogenannte Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegt. Diese sind im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festzulegen (Ziel 3.3 LEP HR). Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming setzt diesen Handlungsauftrag des LEP HR mit der seit 23. Dezember 2020 rechtskräftigen Satzung des Sachlichen Teil regionalplanes Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) um.

Ohne Relevanz: Für die Stadt Werder (Havel) als Mittelzentrum in Funktionsteilung ergeben sich aus diesem sachlichen Teil regionalplan keine beachtenswerten Zielstellungen, da sich diese ausschließlich auf Gemeinden/Städte ohne zentralörtliche Funktion beziehen.

Der Bebauungsplan ist mit den Belangen der Regionalplanung vereinbar (siehe Stellungnahmen der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, vom 07.07.2021 und 25.01.2023).

2.5 Entwicklung aus Flächennutzungsplan der Stadt Werder (Havel)

Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren: Für die Stadt Werder (Havel) liegt ein beschlossener Flächennutzungsplan vor, der mit Stand vom 15. Mai 2008 seit Dezember 2008 wirksam ist und mittlerweile in der Fassung der 8. Änderung (11/2021) vorliegt.

Mit diesem wird für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gegenwärtig der Standort des Lebensmittelmarktes als Mischbaufläche und die nordöstlich angrenzende Brachfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Für die Entwicklungsfähigkeit des großflächigen Einzelhandelsvorhabens wurde mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.09.2020 (Beschluss Nr.

BSVV/0214/20) die Einleitung der 9. Änderung des aktuellen Flächennutzungsplanes 2020 für die Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 075/20 beschlossen. Der Flächennutzungsplan durchläuft sein Änderungsverfahren parallel zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 075/20 und wird mit ihm zusammen abgeschlossen sein.

Bebauungsplan-Parallelverfahren: Dementsprechend erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 075/20 im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB. Danach kann seine Aufstellung gleichzeitig zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Sonderbaufläche GEH: Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich des aktuellen Bestandsbaukörpers sowie die westlich und nördlich angrenzende Fläche als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel (SO GEH) dargestellt, im Rahmen derer der geplante großflächige Lebensmittelmarkt sowie Bäcker entwicklungsfähig ist.

Der 9. Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 075/20.

Damit kann für den vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 075/20 angenommen werden, dass seine Festsetzungen aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein werden und der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.



Abbildung 4: Planzeichnung Flächennutzungsplan 09. Änderung
Quelle: Flächennutzungsplan 09. Änderung, 2. Entwurf
30.09.2025, Auszug

Fortschreibung Flächennutzungsplan Gesamtstadt: Mit Beschluss vom 17.01.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werder (Havel) die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Gesamtstadt Werder (Havel) beschlossen. Diese Fortschreibung erfolgt parallel zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel). Die Fortschreibung hat die frühzeitige und formale Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden durchlaufen und befindet sich gegenwärtig in der Abwägung (Stand: September 2025).

Für den Fall, dass diese Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Gesamtstadt Werder (Havel) vor Abschluss des 09. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Stadt Werder (Havel) durch die obere Genehmigungsbehörde genehmigt und festgestellt sein sollte, wird die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Gesamtstadt

Werder (Havel) die maßgebliche Grundlage für das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 075/20 wird mit dieser Fortschreibung ebenfalls als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel (SO GEH) dargestellt, im Rahmen derer der geplante großflächige Lebensmittelmarkt sowie Bäcker entwicklungsfähig ist. Damit kann für den Bebauungsplan Nr. 075/20 auch bei einer zugrunde zulegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes angenommen werden, dass seine Festsetzungen aus den Darstellungen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Gesamtstadt Werder (Havel) entwickelt sein werden und der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

3. INTENTION DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Ziele und Zwecke der Planung

Nahversorgungsfunktion: Der bestehende Einzelhandelsstandort Berliner Straße/ Ecke Kugelweg übernimmt **bereits heute** eine bedeutende faktische Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich Werder-Ost bzw. den östlichen Siedlungsbereich der Stadt Werder (Havel) und ist damit für die Nahversorgungsstruktur des Stadtgebietes Werder (Havel) von besonderer Bedeutung.

Mit dem künftigen Standort- und Zentrensystem des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 wird der Standort daher als integrierte Nahversorgungslage „Berliner Straße 88“ eingestuft (Seiten 64 und 77) und ihm innerhalb des künftigen Standort- und Zentrensystems die versorgungsstrukturelle Aufgabe zugewiesen, die Nahversorgungsfunktion in Ergänzung zu den drei benachbarten zentralen Versorgungsbereichen

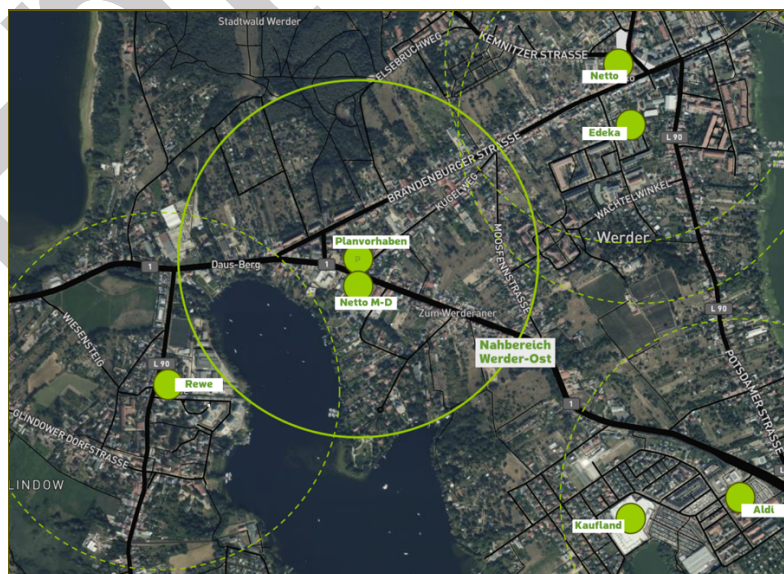


Abbildung 5: Nahversorgungsfunktion / Nahbereich Werder-Ost
Quelle: Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, August 2023, Seite 24

in Ergänzung zu den drei benachbarten zentralen Versorgungsbereichen

- A-Zentrum „Innenstadt/Insel“ (Edeka, Netto Salling u.a.)

- B-Zentrum „Am Strengfeld“ (Kaufland, Aldi u.a.)
- C-Zentrum „Ortskern Glindow“ (Rewe u.a.)

zu übernehmen und erstreckt sich damit auf denjenigen Siedlungsraum der östlichen Kernstadt, der zwischen den drei zentralen Versorgungsbereichen gelegen ist (EZK 2023, Seiten 64 und 77). Die Nahversorgungsfunktion umfasst grob umrissen denjenigen östlichen Siedlungsbereich, der nicht durch die fußläufigen Einzugsgebiete der Lebensmittelmärkte dieser drei zentralen Versorgungsbereiche erfasst wird. Sie umfasst insbesondere die Siedlungsbereiche beidseitig der Berliner Straße und nördlich der Brandenburgischen Straße und damit weite Teile des östlichen Siedlungsbereiches der Kernstadt (Nahbereich Werder-Ost) (Verträglichkeitsgutachten, September 2024, Kapitel 5).

Erhalt & Entwicklung: Mit der Aufnahme in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel) 2023 wird die funktionale Bedeutung der städtebaulich integrierten Nahversorgungslage für die Grundversorgung bestimmt und zugleich die Zielstellung definiert, ihre Nahversorgungsfunktion dauerhaft zu erhalten (Seite 76).

Auch ist die städtebaulich integrierte Nahversorgungslage im Rahmen der ihr mit dem EZK 2023 zugewiesenen Funktion zu entwickeln. Für die Nahversorgungslage „Berliner Straße 88“ wird hierfür eine künftige Erweiterung ihres Lebensmittelmarktes auf 1.460 m² Verkaufsfläche sowie ein Nutzungsmix aus Lebensmittelmarkt und Bäcker zugrunde gelegt (EZK 2023, Seite 77) und als vereinbar mit den Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 sowie mit seinem künftigen Standort- und Zentrensystem eingestuft.

Die geplante Umstrukturierung des Bestandsstandortes löst keine negativen städtebaulichen Wechselwirkungen für die mit dem Standort- und Zentrensystem des EZK 2023 bestimmten zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen in der Stadt Werder (Havel) und der Umlandgemeinden/-städte sowie für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung in Werder (Havel) aus (siehe Kapitel 22.4 und 22.5) und steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (siehe Kapitel 2.3 und 2.4).

Raumkante: Städtebaulich bietet sich mit der Umstrukturierung zugleich die Chance, den Straßenbereich der Berliner Straße und ihren Kreuzungsbereich mit dem Kugelweg räumlich erstmalig einzufassen und mit einer Baumreihe mit dichter Unterpflanzung als attraktive grüne Raumkante auszubilden und damit zugleich das Stadt-/Ortsbild deutlich aufzuwerten.

Weitere Ziele: Die weiteren Ziele des Bebauungsplanes können Kapitel 1.1 entnommen werden.

3.2 Planungskonzept

Mit dem Planungskonzept (Grafen - Kisser, 04.07.2025) wird die aktuelle und für die Nahversorgungsfunktion bedeutende Standortnutzung durch einen Lebensmittelmarkt mit Bäcker fortgeschrieben. Der gegenwärtige Bestandsbaukörper des Lebensmittelmarktes wird nach dem Planungskonzept einem modernen Neubau weichen, der einen Lebensmittelmarkt mit erweiterter Verkaufsfläche von 1.460 m² aufnehmen wird und damit Raum für ein modernes und zukunftsfähiges Flächenkonzept schafft. Der bislang am Standort ansässige Bäcker wird an der Berliner Straße (Bäckerpavillon) als Grenzbebauung mit Anschluss an die Nachbarbebauung mit leicht erweiterter Verkaufsfläche von rund 70 m² platziert und verfügt künftig auch über einen großzügigen Außensitzbereich mit Blick auf die Bepflanzungsflächen (grüne Raumkante) und zur Berliner Straße.



Abbildung 6: Planvorhaben (Auszug)
Quelle: Grafen - Kisser, Stand 04.07.2025

Der geplante Neubau des großflächigen Lebensmittelmarktes wird die gegenwärtige Lage des Bestandsbaukörpers an der westlichen Grundstücksgrenze aufnehmen und in den rückwärtigen Bereich auf den neu hinzutretenden Grundstücksteil (Brachfläche Kugelweg) erweitert. In seiner Höhenentwicklung wird er eingeschossig ausgebildet und etwas niedriger ausfallen als der aktuelle Bestand (6,5 Meter).

Für die Berliner Straße und den Kugelweg wird erstmalig wieder eine straßenbegleitende Raumkante geschaffen. In der Berliner Straße wird die mit der Grenzbebauung bislang endende Bebauung und Raumkante nunmehr durch **den geplanten** Bäckerpavillon fortgesetzt und im weiteren Verlauf Richtung Kugelweg durch eine Baumreihe mit dichter Unterpflanzung durch Sträucher und Heister formuliert, die in den Kugelweg hineingeführt wird und damit die Ecksituation sowie die beiden Straßenräume künftig stärker räumlich einfassen wird. Mit dieser „grünen Raumkante“ werden zugleich die Anschlüsse zur benachbarten Bebauung formuliert, so dass die Anpflanzungen nicht nur dem Naturhaushalt dienen, sondern auch nachbarschützend wirken. Sie dient zudem der Aufwertung des Orts-/Stadtbildes sowie der Standortatmosphäre für den Einkauf und den Außensitzbereich des Bäckers.

Hinter dieser Baumreihe wird analog dem aktuellen Bestand eine Stellplatzanlage vorgesehen, die neu ausgebildet wird. Die Hauptzufahrt und -abfahrt des Kundenverkehrs erfolgt weiterhin über die Berliner Straße, **allerdings mit der künftige Einschränkung, dass nur noch ein Rechtsausfahren in die Berliner Straße erlaubt sein wird (statt der gegenwärtige Rechts- und Linksausfahrt)**. Die ergänzende Zu-/Abfahrt am Kugelweg wird ebenfalls beibehalten, wird aber erfahrungsgemäß nur untergeordnet frequentiert und dem entsprechend gegenüber dem BPlan-Vorentwurf in ihrer Breite auf 8,50 Meter reduziert. Die Anlieferung erfolgt wie im Bestand weiterhin nur über die Berliner Straße.

Mit dem Planvorhaben wird zudem eine öffentlich zugängliche Toilette unmittelbar im Anschluss an den geplanten Bäckerpavillon vorgesehen, **die damit auch außerhalb der Öffnungszeiten zur Verfügung steht.**

3.3 Abwägung alternativer Planungsvarianten

Nullvariante: Unveränderter Zustand

Ein Beibehalten der unveränderten aktuellen baulichen und städtebaulichen Situation scheidet als Alternative zur bevorzugten Planungskonzeption (Grafen - Kisser, **04.07.2025**) aus. Der aktuelle Bestandsstandort wird **seiner mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023 zugewiesenen** Versorgungsfunktion **für den** Nahbereich Werder-Ost nicht mehr gerecht. Ohne umfassende Aufwertung des Standortes, insbesondere für den Lebensmittelmarkt als Magneten, wird der Nahversorgungstandort auf Sicht in der Kundenakzeptanz und daraus resultierend auch in der Wirtschaftlichkeit abfallen und schließlich vom Netz gehen. Im Ergebnis würden versorgungsstrukturelle Funktionsverluste für die verbraucher-nahe Versorgung einsetzen, die **den Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 konterkarieren würde und auch** städtebaulich nicht gewünscht sind. **Dieses auch mit Blick darauf, dass** für leerstehende Nahversorgungsstandorte erfahrungsgemäß mit einem langfristigen Leerstand oder zumindest mit langen Anlaufzeiten für eine

Revitalisierung zu rechnen ist, mit denen eine negative Wirkung auf das Ortsbild bzw. Image des anschließenden Wohnquartiers und der Umgebung der Berliner Straße verbunden wäre.

Mit Blick auf die städtebauliche Ordnung führt zudem die aktuell zurückversetzte Lage des Baukörpers des Lebensmittelmarktes zu einer unzureichenden Einfassung des Straßenraumes bzw. Raumkantenbildung entlang der Berliner Straße sowie an der Ecksituation mit dem Kugelweg. Auch liegt das der aktuellen Grundstücksgrenze anschließende unbebaute Grundstück am Kugelweg bereits seit Längerem brach, so dass seine Bebauung für die Zukunft nicht zu erwarten ist und sich weiterhin negativ auf das Ortsbild bzw. Image des anschließenden Wohnquartiers auswirken würde. In der Zusammenschau wurde die Variante verworfen.

Nullvariante: Baukörperersatz mit gleichbleibender Verkaufsfläche

Die Modernisierung des Standortes durch den Ersatz des Bestandsbaukörpers durch einen Neubaukörper für einen Lebensmittelmarkt (mit Bäcker im Eingangsbereich) mit derselben Verkaufsfläche wie sie der bestehende Baukörper aufweist scheidet als Alternative ebenfalls aus. Hierdurch ließe sich zwar das optische Erscheinungsbild des Lebensmittelmarktes und das einer neuen Stellplatzanlage realisieren, nicht jedoch großzügigere Bewegungsflächen innerhalb des Marktes sowie eine Angebotserweiterung, wie sie für moderne und zeitgemäße Lebensmittelmärkte von Nahversorgungsstandorten mittlerweile vom Kunden erwartet werden. Um die **nach den Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023** sowie städtebaulich gewünschte Funktionsstärkung erzielen zu können, muss sich der Nahversorgungsstandort im Wettbewerb erfolgreich behaupten und auch in Zukunft den Kundenerwartungen entsprechen. Auf gleichbleibender Verkaufsfläche ist ein modernes und zeitgemäßes Flächenkonzept allerdings nicht realisierbar, so dass der Nahversorgungsstandort auch bei dieser Variante auf Sicht in der Kundenakzeptanz und daraus resultierend auch in der Wirtschaftlichkeit abfallen und schließlich vom Netz gehen wird. Die hiermit einsetzenden versorgungsstrukturellen Funktionsverluste für die verbrauchernahe Versorgung würden **die Ziele des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 konterkarieren und** eine negative Ortsbild- bzw. Imagewirkung für das anschließende Wohnquartiers und die Umgebung der Berliner Straße **nach sich ziehen, die** städtebaulich unerwünscht sind, so dass einer Erweiterung der Verkaufsflächen der Vorrang eingeräumt wird.

Varianten Baukörpererstellung

Straßenbegleitend Berliner Straße: Der Baukörper des Lebensmittelmarktes könnte auch straßenbegleitend zur Berliner Straße angeordnet werden, mit Stellplätzen im rückwärtigen Bereich. Mit dieser Variante ließe sich eine städtebauliche Raumkante entlang der Berliner

Straße durch eine bauliche Anlage formulieren. Dem neuen Standort des Baukörpers müsste die Ein-/ Ausfahrt in der Berliner Straße weichen, so dass eine Erschließung des Nahversorgungsstandortes ausschließlich über den Kugelweg erfolgen müsste. Der Straßenquerschnitt des Kugelweges kann den aus dem Kundenzufluss und -abfluss sowie den aus der Anlieferung resultierenden Verkehr nicht aufnehmen. **Die hieraus resultierenden erheblichen Immissionsbelastungen wären mit den Anforderungen an den Schallschutz nicht mehr vereinbar.** Des Weiteren ist für das Betriebskonzept eines Lebensmittelmarktes sowie für die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungsstandortes eine gute Einsehbarkeit der Stellplatzanlage bzw. der verfügbaren Stellplätze erforderlich. Diese Einsehbarkeit wäre mit einem vorgelagerten Baukörper, der die Stellplatzanlage verdeckt, nicht mehr gegeben und würde die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungsstandortes beeinträchtigen. Auch entspräche dieses nicht mehr den Anforderungen der Betreiber und würde daher nicht realisiert werden. In der Zusammenschau wurde die Variante verworfen. Die städtebaulich gewünschte Raumkante entlang der Berliner Straße wird anstelle dessen mittels Bäckerpavillon und Anpflanzungen (Bäume mit einer Unterlagerung durch Hecken) formuliert.

Mittige Grenzbebauung Eingang vorn: Der Baukörper könnte auch als Grenzbebauung verbleibe, rückt aber näher an die Berliner Straße heran mit einem Eingangsbereich zur Berliner Straße hin. Bei dieser Variante liegt der Eingangsbereich nah an der Ein-/Ausfahrt zur Berliner Straße, so dass für den aus der Eingangsanlage des Lebensmittelmarktes hinein- und heraustretenden Kunden-/Fußgängerverkehr erhebliche Risiken mit dem einfahrenden/ausfahrenden PKW- und Anlieferverkehr bestehen würden. Die Ein-/Ausfahrt in der Berliner Straße kann wiederum nicht weiter zum Kreuzungsbereich Berliner Straße / Kugelweg verschoben werden, da dies der einzuhaltende Mindestabstand zum Kreuzungsbereich nicht erlaubt und keine geordnete Stellplatzanlage auf dem Grundstück mehr gewährleisten wäre. Die Variante wurde daher verworfen.

Mittige Grenzbebauung Eingang mittig: Wie in der vorstehend erläuterten Variante könnte es bei einer Grenzbebauung verbleiben, die näher an die Berliner Straße heranrückt, allerdings wird der Eingangsbereich in die Mitte des Baukörpers verschoben. Die verkehrlichen Risiken für den Kunden/Fußgängerverkehr würden hierdurch deutlich reduziert werden, allerdings ist eine mittige Eingangsanlage in die innere Organisation des Lebensmittelmarktes nicht zu integrieren (Kundenführung, Standort des Kassensbereiches nicht am Ende des Kundenlaufes etc.). Die Variante wurde daher verworfen.

Variante Obergeschoss Bäckerpavillon Berliner Straße

Mit dem Planungskonzept (Grafen - Kisser, **04.07.2025**) wird an der Berliner Straße eine Grenzbebauung mit einem Vollgeschoss vorgesehen (Bäckerpavillon). Mit Blick auf die

Gebäudehöhe des grenzständig anschließenden Mehrfamilienhauses (3 Vollgeschosse + Dach) wäre für den Baukörper des Bäckerpavillons auch die Ausbildung von Obergeschossen denkbar.

Die Grundfläche des Bäckerpavillons umfasst nach den Festsetzungen des BPlanes ca. 160 m². Der schräge Verlauf der Grundstücksgrenze wurde mit der Berechnung ebenfalls berücksichtigt. Für die Erschließung der Obergeschosse ist ein Treppenhaus vorzusehen. Eine raumsparende zweiläufige Treppe mit Wende-/Haustürpodest nimmt eine Grundfläche von mindestens 12 bis 20 m² ein. Danach verbliebe eine Grundfläche von ca. 140 m² je Geschoss. Die Grundfläche der einzelnen Mieteinheiten bestimmt sich insbesondere nach der Lage der Treppe. Eine Treppe im vorderen, der Berliner Straße zugewendeten Front, würde den Verkaufsraum des Erdgeschosses durchtrennen und auch die offene Fassadengestaltung entlang der Berliner Straße unterbrechen und scheidet daher aus. Die Treppe ließe sich rückwärtig vom Parkplatz aus anordnen, dort auch mittig vom Baukörper. Bei dieser Lage wären 2 Mieteinheiten je Geschoss möglich, mit einer Mietfläche von je ca. 70 m².

Variante Wohnen

Stellplatznachweis: Für die zusätzlichen Wohneinheiten wären nach Stellplatzsatzung der Stadt Werder (Havel) je Wohnung 1 Stellplatz (unter 100 m² Nutzfläche), insgesamt 4-5 Stellplätze bereit zu stellen. Diese wären in der geplanten Stellplatzanlage unterzubringen. Diese ist bereits für die aktuelle Nutzung vollständig ausgeschöpft und verfügt daher über keine zusätzlichen Aufnahmekapazitäten. Der Stellplatznachweis könnte nicht erbracht werden.

Lärmschutzmaßnahmen: Nach erster grober gutachterlicher Einschätzung würden die vom Lebensmittelmarkt, seiner Stellplatzanlage sowie die vom Bäcker und seiner Außen-gastronomie mit Freisitz ausgehenden Lärmimmissionen die zulässigen Obergrenzen der TA Lärm überschreiten und machen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Bei gewerblichen Lärmquellen (hier Lebensmittelmarkt, gewerbliche Stellplätze) müssen nach rechtlicher Vorgabe zur Dämpfung aktive, d.h. bauliche, Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden, üblicherweise wird ein Glasvorbau an der Gebäudefassade angebracht.

Für die zur Berliner Straße ausgerichteten Fenster wäre mit Blick auf die verkehrliche Belastung der Einbau von Schallschutzfenstern voraussichtlich erforderlich. Bei verkehrlichen Lärmquellen sind nach rechtlicher Vorgabe auch passive Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster zulässig, ein Vorbau wäre nicht erforderlich.

Wohnungen ließen sich oberhalb des Bäckerpavillons raummäßig darstellen, allerdings ließe sich der Stellplatznachweis nicht erbringen. Hinzu treten kostenintensive Schallschutzmaßnahmen. Von der Variante „Wohnen“ wird daher Abstand genommen.

Variante Büros, Praxen

Stellplatznachweis: Für die zusätzlichen Büroeinheiten von je ca. 70 m² wären nach Stellplatzsatzung der Stadt Werder (Havel) je Büroeinheit 2 Stellplätze (1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche), insgesamt 8-10 Stellplätze für die 4 bis 5 Einheiten bereit zu stellen. Diese wären in der geplanten Stellplatzanlage unterzubringen. Diese ist bereits für die aktuelle Nutzung vollständig ausgeschöpft und verfügt daher über keine zusätzlichen Aufnahmekapazitäten. Der Stellplatznachweis könnte nicht erbracht werden.

Bei Büroeinheiten von je ca. 140 m² wären ebenfalls 8-10 Stellplätze bereit zu stellen.

Für Praxen von je ca. 140 m² wären nach Stellplatzsatzung der Stadt Werder (Havel) je Einheit 5 Stellplätze (1 Stellplatz je 30 m² Nutzfläche), insgesamt 10-12 Stellplätze bereit zu stellen. Auch für diese Nutzung könnte der Stellplatznachweis nicht erbracht werden.

Lärmschutzmaßnahmen: Nach erster grober gutachterlicher Einschätzung wären für eine Büronutzung lediglich die Lärmbelastungen tagsüber relevant (nachts sind die Büros nicht besetzt), auch wäre die Büronutzung eher als mischgebietstypische Nutzung einzuordnen, so dass die für Mischgebiete geltende höhere Obergrenzen der TA Lärm anzunehmen wären. Lärmschutzmaßnahmen zur Berliner Straße werden danach voraussichtlich nicht erforderlich. Für den hinteren Gebäudeteil ist eine Überschreitung der Obergrenzen der TA Lärm nach erster Grobeinschätzung wahrscheinlich, die durch passive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster zu kompensieren wäre.

Fazit: Eine Nutzung durch Büros / Praxen ließe sich raummäßig darstellen, allerdings ließe sich der Stellplatznachweis nicht erbringen. Hinzu treten kostenintensive Schallschutzmaßnahmen. Von der Variante „Büronutzung / Praxen“ wird daher Abstand genommen.

Variante Gewerbebetriebe / Handwerksbetriebe

Mit Blick auf die umliegende Wohnnutzung und die Erdgeschossnutzung kommen nur solche gewerblichen und handwerklichen Betriebe infrage, von denen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die anderen Nutzungen ausgehen. Klassische Gewerbe-/Handwerksbetriebe wären hinsichtlich der mit ihnen verbundenen Lärm- und Erschütterungskonflikten für die Obergeschosse unvereinbar. Von der Variante „Gewerbebetriebe / Handwerksbetriebe“ wird daher Abstand genommen.

3.4 Abwägung unter besonderer Berücksichtigung des Eigentumsschutzes

Städtebauliches Ziel: Die mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes verbundenen Einschränkungen in den zulässigen Verkaufsflächen und Sortimenten in den

besonderen verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz werden nach Abwägung und mit Blick auf die vorstehend erläuterten Zielstellungen bewusst in Kauf genommen. Bei der Erhaltung, Stärkung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung handelt es sich um ein gerechtfertigtes städtebauliches Ziel:

- Die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Werder (Havel) und der benachbarten Städte/Gemeinden werden vom Bundesgesetzgeber mit § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Zentraler Versorgungsbereich) und Nr. 8 BauGB (Belange der verbrauchernahen Versorgung) als zwei eigenständige Belange der Bauleitplanung besonders hervorgehoben.
- Gleiches gilt für die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet Werder (Havel). Sie werden vom Bundesgesetzgeber mit § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB (Belange der verbrauchernahen Versorgung) ebenfalls als eigenständiger Belang der Bauleitplanung besonders hervorgehoben.
- Das daraus resultierende Zurücksetzen der privaten Interessen am uneingeschränkten Erhalt der gegenwärtigen Nutzungschancen stellt insoweit keinen unverhältnismäßigen Eingriff in die grundrechtlich geschützte Eigentümerposition dar, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums der Kommune (OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09).

Verwertungsmöglichkeiten: In die Abwägung wurden zudem die weiteren Verwertungsmöglichkeiten des Eigentums eingestellt. Dem Eigentümer bleiben weiterhin verschiedene Nutzungsmöglichkeiten offen, wie

- Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dem vorgegebenen Rahmen der Festsetzungen.
- Einzelhandelsnutzungen mit „unkritischen“ nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Eine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nur eine denkbare, wenn auch eine besonders rentable Art der wirtschaftlichen Grundstücksnutzung. Die Stadt Werder (Havel) ist jedoch nicht gehalten, den Eigentümern die ertragreichsten potenziellen Nutzungsmöglichkeiten selbst dann zu belassen, wenn entgegenstehenden städtebaulichen Belangen, wie hier der Erhaltung, Stärkung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierter Nahversorgungsanlagen, ein beachtliches Gewicht zukommt (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09).

Die gegenwärtig ansässigen Bestandsbetriebe genießen grundsätzlich Bestandsschutz, sofern ihre Nutzung im Einklang mit der Baugenehmigung **steht**.

Eine Umorganisation der bestehenden Betriebsteile bleibt weiterhin innerhalb der festgesetzten Obergrenzen und Mindestgrenzen möglich.

Die Festsetzungen gelten auch für jedwede künftige Verwertung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen und schließt insoweit auch die Nachfolgenutzung mit ein. Auch diese ist im Rahmen der festgesetzten Obergrenzen und Untergrenzen weiterhin zulässig.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 075/20 wurden im Rahmen der Aufstellung intensiv mit dem Vorhabenträger abgestimmt.

Der vorliegende Bebauungsplan wird zudem durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger flankiert.

4. VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Erschließung des Planvorhabens erfolgt unmittelbar über die Berliner Straße und den Kugelweg und ist hierüber gesichert. Weitere Ausführungen können Kapitel 14 entnommen werden.

5. VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Trink- und Abwasser

Trinkwasser: Der Wasser- und Abwasserzweckverband Werder-Havelland (WAZV) sichert im Rahmen seiner gesetzlichen Pflicht die Wasserversorgung für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Wasserbedarf ist dem WAZV im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mitzuteilen (siehe Stellungnahme vom 27.07.2021).

Abwasser (häusliches Schmutzwasser): Eine Einleitung in das öffentliche Schmutzwassernetz ist lediglich für das häusliche Schmutzwasser vorgesehen.

Abwasser (Niederschlagswasser): Eine Ableitung des Niederschlagswassers in den Schmutzwasserkanal ist mit dem Niederschlagsentwässerungskonzept (Noack, April 2012) nicht vorgesehen. Weitere Ausführungen hierzu kann dem Kapitel 6 entnommen werden. Nach Auskunft des Wasser- und Abwasserzweckverband Werder-Havelland (WAZ) ist eine Ableitung des Niederschlagswassers in den Schmutzwasserkanal nicht möglich (siehe Stellungnahme vom 27.07.2021).

Abwasser (Öffentliche Verkehrsflächen): Die Schmutzwasserentsorgung der öffentlichen Verkehrsflächen ist über vorhandene Anschlüsse an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Berliner Straße und im Kugelweg gesichert (siehe Stellungnahme WAZ vom 27.07.2021).

5.2 Strom- und Gasversorgung

Stromleitungen: Die vom Leitungsbetreiber (aktuell: NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG) mit Lageplan mitgeteilte Leitungen befinden sich allesamt innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Der geforderte Mindestabstand für Bäume von 2,50 Meter von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachse ist danach eingehalten.

Hinweise für Baugenehmigungsverfahren: Bei erdverlegten Leitungen ist zu beachten, dass diese nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die der Leitungsbetreiber (aktuell: NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG) keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung sind 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 (siehe Stellungnahme NBB, 12.7.2021).

Gasversorgung Gemäß Stellungnahme der GDMcom GmbH vom 07.07.2021 befinden sich im Plangebiet keine Ferngasleitungen der vertretenen Anlagenbetreiber. Mindestens 6 Wochen vor Baubeginn hat eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden zu erfolgen.

Gemäß Stellungnahme der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. vom 09.02.2023 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Gashausschlussleitung für den bestehenden Lebensmittelmarkt, die für die Realisierung des Planvorhabens getrennt werden muss. Dies ist gemäß NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. möglich, aber bei dem Unternehmen schriftlich zu beantragen.

5.3 Telekommunikation

Die Hupterschließungsleitungen des Versorgers „Deutsche Telekom Technik GmbH“ (TK Linien) befinden sich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Hinweise für Baugenehmigungsverfahren: Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 03.08.2021 mit, dass für die Koordinierung mit den

Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Telekom angezeigt werden. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien und -anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)“ beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

5.4 Löschwasser

Löschwasserversorgung: Die Löschwasserversorgung in der Stadt Werder (Havel) liegt in der Zuständigkeit der Stadt Werder (Havel).

Die Löschwasserversorgung kann im Normalfall über zwei Stunden sichergestellt werden. Der Grundsatz von 800 l/min (48 m³/h) ist gegeben. Im Umkreis von 300 Metern befinden sich 11 Unterflurhydranten á 3.200 l/min (6x DN 350, 5x DN 300) und 2x Unterflurhydrant á 800 l/min (2x DN 100) (Stadt Werder FB 3 Brandschutz, Stellungnahme vom 06.08.2021). Sollte der Objektschutz eine höhere Löschwassermenge vorsehen, muss sich der Eigentümer um die Sicherstellung kümmern (Stadt Werder FB 3 Brandschutz, Stellungnahme vom 06.08.2021).

Auch ist das Bestandsnetz bereits auf die Löschwasserversorgung für den Bestand ausgerichtet und deckt sowohl den aktuellen Lebensmittelmarkt mit 800 m² Verkaufsfläche als auch das noch kürzlich an der Berliner Straße stehende mehrgeschossige Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten ab. Gegenüber dem Bestand bleibt das Planvorhaben an der Berliner Straße mit einem eingeschossigen Baukörper deutlich zurück und wird mit dem Lebensmittelmarkt nur moderat in der Baukubatur erweitert.

In der Zusammenschau ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Löschwasserversorgung für das Planvorhaben seitens der Stadt Werder (Havel) sichergestellt werden kann.

5.5 Abfallentsorgung

Gemäß Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark (Stellungnahme vom 06.08.2021) sind Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, gemäß §§ 7 ff. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) getrennt zu halten und einer stofflichen oder energetischen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

Bodenaushub: Auch anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist Abfall im Sinne dieses Gesetzes und zu entsorgen. Anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist vor der Entsorgung auf Schadstoffe zu untersuchen. Die Probenahme und Analytik hat nach den Vorgaben der PN 98 in Verbindung mit der Seite 3 Ländrarbeitsgemeinschaft Abfall, Mitteilung 20 (LAGA M 20 — Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle) zu erfolgen.

Abfalltrennung: Die gesetzliche Pflicht zur Abfalltrennung entsprechend § 9 KrWG gebietet einen qualifizierten und kontrollierten Umgang mit Abfällen. Eine Vermischung unterschiedlicher Abfallarten ist unzulässig. Baustellen sind entsprechend einzurichten.

Entsorgung: Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Für die Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) sind ausschließlich dafür zugelassene und geeignete Unternehmen heranzuziehen. Die Verantwortung obliegt dem Bauherrn.

6. ENTWÄSSERUNG NIEDERSCHLAGSWASSER

Konzept Niederschlagswasserbewirtschaftung: Die Entwässerung des auf dem Grundstück des Planvorhabens anfallenden Niederschlagswassers wurde gutachterlich durch das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Noack, April 2021) untersucht und bewertet.

Im Ergebnis empfehlen die Gutachter die vollständige Entwässerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück durch Versickerungsmulden und/oder Rigolenanlagen. Für deren Realisierbarkeit besteht eine gute Versickerungsfähigkeit des Bodens (Noack, April 2021, Seite 10), so dass auch bei einem für den Nachweis zugrunde gelegten 30-jährigen Bemessungsregen (DIN 1986-100) eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück selbst möglich ist (dezentrale Bewirtschaftung ohne Einleitung in ein Gewässer oder Kanal).

Versickerungsmulden: Die versiegelten Verkehrsflächen sowie die Stellplatzflächen und Dachflächen können über eine oberirdische Versickerungsmulde, z.B. in den Grünflächen im nördlichen Grundstücksbereich, entwässert werden (Noack, April 2021, Seiten 10).

Für die Muldenversickerung ist der Platzbedarf nach dem Planungskonzept (Grafen - Kisser, 04.07.2025) etwa im nordöstlichen, später unbebauten Grundstücksbereich realisierbar (Noack, April 2021, Seite 10).

Versickerungsrigolen: Eine ausschließliche Entwässerung über die oberirdische Versickerungsmulde ist für das konkrete Planvorhaben allerdings nicht möglich, so dass zur Reduzierung der Einleitmengen mit dem Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ergänzend die Einrichtung von zwei unterirdischen Versickerungsrigolenanlagen unterhalb der festgesetzten Stellplatzflächen „St“ vorgesehen wird, die miteinander verbunden werden sollten, um eine optimale Verteilung des anfallenden Regenwassers zu erzielen (Noack, April 2021, Seite 10) und eine möglichst hohe Vorversickerung zu erreichen.

Um die Niederschlagswasser der unbelasteten Dachflächen von denen der Verkehrsflächen zu trennen, sollen beide in getrennte Versickerungsrigolen abfließen (Noack, April 2021, Seite 12f.).

Die beiden Versickerungsrigolen werden mit dem Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung unterhalb der Stellplatzanlage vorgesehen und sind damit innerhalb der mit dem Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzflächen „St“ realisierbar. Beide Anlagen sind für den 30-jährigen Bemessungsregen ausgelegt und weisen ein effektives Speichervolumen von 63,2 m³ (für Dachflächen) bzw. 211 m³ (Verkehrsflächen) auf. Der notwendige Platzbedarf von 7 x 14,4 x 0,66 Meter (für Dachflächen) bzw. von 12 x 28 x 0,66 Meter (Verkehrsflächen) wäre für beide Anlagen unterirdisch vorhanden (Noack, April 2021, Seite 12f.).

Sowohl für die Versickerungsmulde als auch für die beiden Versickerungsrigolen kann der erforderliche Mindestabstand zum Grundwasserleiter von 1,0 Meter (gemäß DWA-A 138) eingehalten werden. Dieser verläuft auf einer Höhe von rund 33,0 Meter über NHN im DHHN2016, während die durchschnittliche Geländeoberkante bei rund 35,35 Meter über NHN im DHHN2016 liegt. Bei einem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept handelt es sich dem Wesen nach um die Konzeptebene, nicht jedoch um die darauf folgende detaillierte Ausführungsplanung, wie sie im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt wird. Mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept erfolgt insoweit auch keine verbindliche Festlegung der Höhenlage der Rigolen, da diese abhängig von der konkreten Gebäudeausbildung, der Lage der Fallrohre etc. abhängig ist. Mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept wurde im Vorgriff allerdings geprüft, ob der erforderliche Mindestabstand zum Grundwasserleiter von 1,0 m eingehalten werden kann. Da die Grundwasserisohypsen im Plangebiet ca. bei 5-6 m unterhalb der vorhandenen Geländehöhen verlaufen, gehen die Gutachter davon aus,

dass ein ausreichender Abstand zum Grundwasserleiter und der erforderliche Mindestabstand von 1,0 m jederzeit eingehalten werden kann (Noack, April 2021, Seite 9).

Die konkrete Dimensionierung der Versickerungsmulde und der beiden Versickerungsrigolen bleibt einem Sickerversuch und einer darauf abstellenden Ausführungsplanung vorbehalten, welche die erforderlichen bautechnischen Abmessungen einer solchen wasserrechtlichen Anlage berücksichtigt (Noack, April 2021, Seite 14). Im Zuge des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens und des Baugenehmigungsverfahrens wird zudem sichergestellt, dass alle zu diesem Zeitpunkt gültigen Vorschriften zur Niederschlagsentwässerung und Normen eingehalten werden. Dies ist Teil der Prüfung und Genehmigung der Unteren Wasserbehörde bzw. Baugenehmigungsbehörde. Die Maßnahmen ergeben sich unmittelbar aus der dann vorgelegten Genehmigungsplanung, werden mit dieser final festgelegt und mit der Unteren Wasserbehörde bzw. Baugenehmigungsbehörde nochmals abgestimmt.

Versickerungsfähiges Pflaster: Zur Reduzierung der Einleitmengen empfehlen die Gutachter, die Stellplätze mit versickerungsfähigem Pflaster auszubilden (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1).

Hinweis zur DWA-A 138-1 (Arbeitsblatt der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) für „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“): Mit dem Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Noack, April 2021) wird die Vorgängerfassung DWA-A 138 den Berechnungen zugrunde gelegt. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark ist die Nachweisführung im Rahmen des Bebauungsplanes damit angemessen erbracht und ist es ausreichend, die mit der DWA-A 138-1 geforderten Nachweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, das dem vorliegenden Bebauungsplan nachfolgt, zu erbringen.

II. PLANINHALT

7. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

7.1 Sonstiges Sondergebiet SO

Textliche Festsetzungen

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet SO1 dient der Unterbringung des großflächigen Einzelhandels und das Sonstige Sondergebiet SO2 dient vorrangig der Unterbringung des Ladens.**
- 1.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 ist der Anlagentyp „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt)“ bis zu einer Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes von maximal 1.460 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.
- 1.3 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.**
- 1.4 Die zentrenrelevanten Sortimente gemäß Werderaner Sortimentsliste 2023 sind beim Anlagentyp „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt)“ bis maximal 150 m² Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes zulässig.**

Rechtsgrundlage 1.1 bis 1.4: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i.V.m. § 11 Absatz 2 sowie Absatz 3 Nummer 2 BauNVO

Hinweis: Die „Werderaner Sortimentsliste 2023“ ist der Begründung als Anlage beigelegt (siehe Begründung, Kapitel 34).

Abgrenzung des Teilbereiches

- Flurstücke: 258, 263, 727, 741, 743 und 746 der Flur 9 der Stadt Werder (Havel) (Katasterbezug: 18. Dezember 2023)
- Baugebiet: SO
- Geplante Nutzung: Großflächiger Lebensmittelmarkt sowie nicht-großflächige Verkaufsstelle (Bäcker) mit Sitzplätzen im Verkaufsraum und mit Außensitzplätzen.

Rechtsgültige Baugenehmigung

Auf Grundlage rechtsgültiger Baugenehmigungen wurde **im Sonstigen Sondergebiet SO1** ein nicht-großflächiger Lebensmittelmarkt mit **nicht-großflächigem Nebenbetrieb (Verkaufsstelle Bäcker)** im Eingangsbereich mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 800 m² (Verkauf, Kassenzone, Schleuse Eingang/Ausgang, Bäcker) realisiert.



Abbildung 7: Lebensmittelmarkt Bestand
Quelle: Consilium GmbH

Zweckbestimmung

Die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet wird erforderlich, da sich die Art der baulichen Nutzung aufgrund der städtebaulichen Zielstellungen keinem der Baugebiete nach § 2 bis 10 BauNVO zuordnen lässt. Das **Sonstige Sondergebiet SO1** dient dem Neubau des bereits bestehenden Lebensmittelmarktes einschließlich seiner Erweiterung bis zu einer zukünftigen Verkaufsfläche, die zu seiner **planungsrechtlichen** Einstufung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb führt. Das **Sonstige Sondergebiet SO2** dient dem Neubau eines nicht-großflächigen Ladens (**Verkaufsstelle eines Lebensmittelhandwerksbetriebes „Bäcker“**) **mit Sitzplätzen im Verkaufsraum und mit Außensitzplätzen abgerückt von** der Berliner Straße.

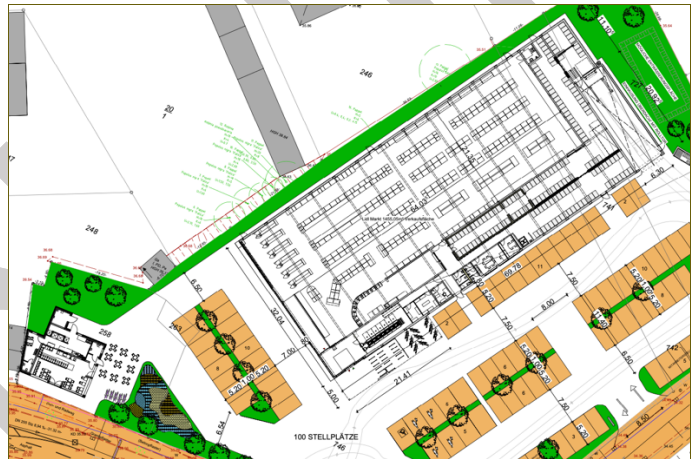


Abbildung 8: Lebensmittelmarkt & Bäckerpavillon
Quelle: Grafen - Kisser, Stand 04.07.2025 (Auszug)

Allgemein zulässige Nutzungen

Anlagentyp

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Bei dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt es sich um einen eigenständigen Anlagentyp und eine selbstständige bauliche Anlage, die von ihren betrieblichen Abläufen von anderen Anlagentypen eigenständig funktionsfähig bzw. betrieblich-funktionell von den anderen Nutzungen unabhängig ist. Der Anlagentyp

des (großflächigen) Einzelhandelsbetriebes ist in der Baunutzungsverordnung verankert und damit durch Bundesrecht planungsrechtlich eindeutig bestimmt.

Laden: Bei einem Laden handelt es sich ebenfalls um einen eigenständigen Anlagentyp und eine selbstständige bauliche Anlage, die von ihren betrieblichen Abläufen von anderen Anlagentypen eigenständig funktionsfähig ist bzw. betrieblich-funktionell von den anderen Anlagentypen und Nutzungen unabhängig ist. Der Anlagentyp des Ladens ist in der Baunutzungsverordnung verankert und damit durch Bundesrecht planungsrechtlich eindeutig bestimmt. Der im Rahmen der Planungskonzeptes vorgesehene Bäcker (Grafen - Kisser 04.07.2025) ist als Verkaufsstelle des Lebensmittelhandwerksbetriebes und damit dem Anlagentypen zugehörig einzuordnen.

Schank- und Speisewirtschaft: Das Betriebskonzept des Bäckers sieht üblicherweise den Verbund mit Sitzplätzen im Verkaufsraum und mit Außensitzplätzen für die warme Jahreszeit vor – so auch der mit dem Planungskonzept vorgesehene Bäcker (Grafen - Kisser 04.07.2025). Die dem Verzehr dienenden Sitzplätze und Außensitzplätze können u.a. abhängig vom gewählten Flächenumfang planungsrechtlich als Schank- und Speisewirtschaft eingeordnet werden. Um das typisch gemischte Betriebskonzept aus Bäckerverkauf und Sitzplätzen am Standort zu ermöglichen, wird die Schank- und Speisewirtschaft mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 im Verbund mit dem Anlagentyp Laden (Verkaufsstelle Bäcker) als allgemein zulässige Nutzung bestimmt. Damit wird zugleich sichergestellt, dass eine Schank- und Speisewirtschaft als alleinige Nutzungsart ausgeschlossen bleibt. Der Anlagentyp der Schank- und Speisewirtschaft ist in der Baunutzungsverordnung verankert und damit durch Bundesrecht planungsrechtlich eindeutig bestimmt.

Erforderliche Feingliederung Anlagentyp Großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt“

Nahversorgungsfunktion: Der bestehende Einzelhandelsstandort Berliner Straße/ Ecke Kugelweg übernimmt bereits heute eine bedeutende faktische Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich Werder-Ost bzw. den östlichen Siedlungsbereich der Stadt Werder (Havel) und ist als städtebaulich integriert zu werten. Mit dem künftigen Standort- und Zentrensystem des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 wird der Standort daher als integrierte Nahversorgungslage „Berliner Straße 88“ eingestuft (Seiten 64 und 77) und ihm innerhalb des künftigen Standort- und Zentrensystems die versorgungsstrukturelle Aufgabe zugewiesen, zwischen den drei umliegenden zentralen Versorgungsbereichen (A-Zentrum „Innenstadt/Insel“, B-Zentrum „Am Strengfeld“, C-Zentrum „Ortskern Glindow“) eine Nahversorgungsfunktion für den Siedlungsraum des Nahbereiches Werder-Ost zu übernehmen (EZK 2023, Seiten 64 und 77; Verträglichkeitsgutachten, August 2023, Kapitel 5).

Diese bedeutende Nahversorgungsfunktion für die Grundversorgung ist nach den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 dauerhaft zu erhalten und auch im Rahmen der ihr mit dem EZK 2023 zugewiesenen Funktion zu entwickeln. Als Entwicklungsrahmen wird mit dem EZK 2023 eine geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 1.460 m² Verkaufsfläche sowie ein Nutzungsmix aus Lebensmittelmarkt und Bäcker zugrunde gelegt (EZK 2023, Seite, 76f.). Das mit dem Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben ist damit vereinbar mit den Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 sowie mit seinem künftigen Standort- und Zentralsystem.

Lebensmittelmarkt: Die mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel) 2023 festgelegte Nahversorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Nahversorgungslage „Berliner Straße 88 / Ecke Kugelweg“ begründet sich ganz wesentlich durch den Lebensmittelmarkt mit seinem umfangreichen Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb ist daher mit Blick auf die Funktionsfähigkeit der Nahversorgung dauerhaft die Betriebsform „Lebensmittelmarkt“ zu sichern (Verträglichkeitsgutachten Consilium GmbH, September 2024, Kapitel 11).

Dies auch für den Fall einer etwaigen Betriebsaufgabe des Lebensmittelmarktes durch den aktuellen Betreiber, um eine Nutzungsänderung zu unterbinden, etwa zugunsten von Einzelhandelsbetrieben, die ebenfalls nahversorgungsrelevante Hauptsortimente gemäß „Werderaner Sortimentsliste“ führen (wie z.B. Getränkefachmarkt, Drogeriefachmarkt) oder nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß „Werderaner Sortimentsliste“ führen (z.B. Bettenfachmarkt etc.). Diese Betriebe wären mit Blick auf die zulässigen Obergrenzen für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Werderaner Sortimentsliste“ und die uneingeschränkte Zulässigkeit von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Werderaner Sortimentsliste“ ebenfalls anstelle des Lebensmittelmarktes zulässig und würden eine Wiederbelegung durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt unmöglich machen. Dies wird daher mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf den Lebensmittelmarkt ausgeschlossen. Dieses wirkt für die erstmalige Realisierung auch einem vom Lebensmittelmarkt abweichenden Betriebsformat entgegen (z.B. Drogeriefachmarkt, Getränkefachmarkt etc.).

Angesichts seiner Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung des Nahbereiches Werder-Ost bzw. des östlichen Stadtgebietes ist zwar die marktgerechte Entwicklung weiterhin sicherzustellen, jedoch ohne die zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen der Stadt Werder (Havel) (und der benachbarten Städte/Gemeinden) zu beeinträchtigen. Mit dem Verträglichkeitsgutachten (Consilium GmbH, September 2024) wurden die Wechselwirkungen für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes sowie für das Ensemble aus Lebensmittelmarkt und Bäcker geprüft und hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen bewertet. Danach ist eine Erweiterung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung

gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel) vereinbar (siehe Kapitel 2.1 bis 2.4) und sind negative städtebauliche Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung (städtebaulich integrierte Nahversorgungslagen) in der Stadt Werder (Havel) und in den benachbarten Gemeinden/Städte nicht zu erwarten bei:

- einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.460 m² für den Lebensmittelmarkt und von 70 m² für die Verkaufsstelle des Ladens (Bäcker) und
- einer Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Werderaner Sortimentsliste“ für den Lebensmittelmarkt von 74% von der Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes (ca. 1.080 m² von 1.460 m²) und für den Laden von 90% von der Gesamtverkaufsfläche des Ladens (Bäcker ca. 60 m² von 70 m²) und
- einer maximalen Verkaufsfläche für zentrenrelevanten Sortimente gemäß Werderaner Sortimentsliste 2023 für den Lebensmittelmarkt von 150 m².

Lebensmittelmarkt Maximalgesamtverkaufsfläche 1.460 m²: Die Festsetzung einer maximalen Gesamtverkaufsfläche für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) ist aus drei städtebaulichen Erwägungen heraus erforderlich:

- Zum Ersten wird für die städtebauliche integrierte Nahversorgungslage „Berliner Straße 88/ Kugelweg“ mit dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023 für die marktgerechte und zielkonforme Nahversorgungsfunktion eine geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 1.460 m² Verkaufsfläche eingeräumt sowie ein Nutzungsmix aus Lebensmittelmarkt und Bäcker vorgesehen (EZK 2023, Seite 77). Diese Erweiterung liegt der Einstufung als städtebaulichen integrierte Nahversorgungslage bereits zugrunde und ist demzufolge vereinbar mit den Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 sowie mit seinem künftigen Standort- und Zentrensystem. Eine darüberhinausgehende Erweiterung würde jedoch die Ziele des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 sowie sein künftiges Standort- und Zentrensystem konterkarieren und ist daher mit Blick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung auszuschließen. Dem wird mit der Festschreibung der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche gemäß den Vorgaben des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 und des darauf aufbauenden Verträglichkeitsgutachtens (Consillium GmbH, September 2024) nachgekommen.
- Zum Zweiten übernimmt der zentrale Versorgungsbereich „A-Zentrum Innenstadt/Insel“ nach den Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 eine Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich Werder-Mitte, die vor allem durch die beiden Lebensmittelmärkte in der Brandenburger Straße (aktuell Edeka) und Kemnitzer Straße (aktuell Netto Salling) getragen wird. Deren Erhaltung ist nach den Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 mit Blick auf die möglichst flächendeckende fußläufige Nahversorgung in der Kernstadt auf Dauer sicherzustellen.

Auch wird für den zentralen Versorgungsbereich „A-Zentrum Innenstadt/Insel“ nach den Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 eine Funktionsstärkung für die großräumige Versorgung des gesamten Stadtgebietes und im Rahmen seines raumordnerischen Auftrages als Mittelzentrum (in Funktionsteilung) auch für das zu versorgende Umland angestrebt. Die überwiegend kleinteilige Anbieterstruktur bietet bereits in ihrer Vielzahl attraktive und individuelle Geschäftskonzepte, wodurch die Innenstadt/Insel von Werder (Havel) eine eigenständige Ausstrahlungskraft als Einzelhandelsstandort entwickelt und somit den Versorgungsfunktionen und Bindungschancen innerhalb des Mittelzentrums gerecht wird. Die beiden Lebensmittelmärkte sind hierfür zwar funktional nicht maßgebend, ergänzen und stärken aber die kleinteilige Anbieterstruktur im Gesamtangebot (EZK 2023, Seite 18).

Mit den beiden Lebensmittelmärkten des „A-Zentrums“ bestehen nach Einschätzung des Verträglichkeitsgutachtens aufgrund der räumlichen Nähe Wechselwirkungen mit der städtebaulich integrierten Nahversorgungslage „Berliner Straße 88/ Ecke Kugelweg“, jedoch sind für die im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens geprüfte Verkaufsfläche von 1.460 m² keine kritischen Umverteilungen für beide Lebensmittelmärkte oder für das „A-Zentrum“ als Ganzes und in der Folge auch keine Funktionsstörungen bzw. negative städtebaulichen Auswirkungen für das A-Zentrum zu erwarten (Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, September 2024, Kapitel 11). Eine darüberhinausgehende Erweiterung würde jedoch die Ziele des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 für die Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „A-Zentrum Innenstadt/Insel“, für seine stadtweite/mittelzentrale Versorgungsfunktion sowie für das künftige Standort- und Zentrensystem konterkarieren und ist daher mit Blick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung auszuschließen. Dem wird mit der Festschreibung der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche gemäß den Vorgaben des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 und des darauf aufbauenden Verträglichkeitsgutachtens nachgekommen.

- Zum Dritten ist in der weiteren Kernstadt eine Nahversorgung durch die B-Zentren „Am Strengfeld“ und „Havelauen“, das C-Zentrum „Ortskern Glindow“ und durch die städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen nach den Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 zu erhalten (und teils auch weiter zu entwickeln). Dieses gilt insbesondere für den unmittelbar an den Nahbereich Werder-Ost angrenzenden Nahbereich Werder-Glindow.

Der C-Zentrum „Ortskern Glindow“ ansässige Lebensmittelmarkt (inkl. Getränkemarkt) weist gegenwärtig eine geringe Gesamtverkaufsfläche auf (ca. 1.100 m²). Mit dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023 wird daher das von dem Betreiber des Lebensmittelmarktes angezeigte Bestreben nach einer Verkaufsflächenerweiterung aufgegriffen und eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes bis zu einem Umfang von maximal 1.800 m² Gesamtverkaufsfläche als vereinbar mit den Zielen des EZK 2023 und

seines künftigen Standort- und Zentrensystems eingestuft. Seine Gesamtverkaufsfläche wird damit perspektivisch zwar die Gesamtverkaufsfläche des im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes zulässigen Lebensmittelmarktes von 1.460 m² deutlich übertreffen, jedoch wird mit dem Standort- und Zentrensystem des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023 neben der Entwicklungsoption für den im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes zulässigen Lebensmittelmarkt eine zusätzliche, potenzielle Nahversorgungslage im Süden des Ortsteils Glindow vorgesehen. Für den Lebensmittelmarkt des „C-Zentrums“ würde trotz seiner umfangreichen Verkaufsflächenerweiterung eine Verkaufsflächenaufstockung des Planvorhabens über 1.460 m² hinaus im Zusammenwirken mit der Realisierung der potenziellen Nahversorgungslage im Süden Glindow das Risiko von Attraktivitätsverlusten und damit verbundenen kritischen Kaufkraftabschöpfungen möglich sein, die eine Umsetzung des Entwicklungsziels des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 für das C-Zentrum „Ortskern Glindow“ erschweren oder gar unmöglich machen würde.

Mit dem Verträglichkeitsgutachten werden bei einer Verkaufsfläche des Planvorhabens von 1.460 m² unkritische Umverteilungen für den Lebensmittelmarkt des „C-Zentrums“ in seiner bestehenden Verkaufsflächengröße erwartet, mit denen eine Funktionsstörung bzw. negative städtebauliche Folgewirkungen für das C-Zentrum ausgeschlossen werden kann. Dieses gilt umso mehr für einen künftigen Lebensmittelmarkt mit größerer Verkaufsfläche und der damit verbundenen größeren Kunden-/Umsatzbindungskraft (Verträglichkeitsgutachten, Consillium GmbH, September 2024, Kapitel 11).

Eine Erweiterung über 1.460 m² hinaus ist daher mit Blick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung auszuschließen. Dem wird mit der Festschreibung der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche gemäß den Vorgaben des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 und des darauf aufbauenden Verträglichkeitsgutachtens nachgekommen.

Lebensmittelmarkt Mindestverkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente: Um die versorgungsstrukturell erforderliche und städtebaulich gewünschte Nahversorgungsfunktion der Nahversorgungslage „Berliner Straße 88“ dauerhaft sicherzustellen, ist für die zulässigen Betriebe eine Angebotsausrichtung auf nahversorgungsrelevante Sortimente festzuschreiben. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 wird daher eine Mindesthöhe für die gemäß „Werderaner Liste“ 2023 als nahversorgungsrelevant einzustufenden Sortimente festgesetzt. Um die Eingriffe in die Nutzung des Eigentums möglichst gering zu halten, ist es das Ziel, für den Fall einer etwaigen Aufgabe des aktuellen Betreibers auch die Nachnutzung durch Nachfolgebetreiber von Lebensmittelmärkten zu ermöglichen. Da die Betreiber von Lebensmittelmärkten mit ihren verschiedenen Konzepten unterschiedliche Verkaufsvolumen bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorsehen, ist eine betreiberunabhängige Obergrenze zu bestimmen, so dass Betreiberwechsel möglich bleiben und

die Nahversorgungslage „Berliner Straße 88“ dauerhaft als Standort eines Lebensmittelmarktes erhalten bleibt. Nach der aktuellen Rechtsprechung ist diese aus der Ortstypik abzuleiten.

Die Verkaufsflächenobergrenze für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Werderaner Liste“ 2023 leitet sich aus dem Bestand der in Werder (Havel) bestehenden Lebensmittelmärkte in vergleichbarer Größe ab (ohne Kaufland, da abweichender Betriebstyp) und den für Lebensmittelmärkte mit modernem, zukunftsfähigem Raumprogramm vergleichbarer Betriebsgröße ab. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß „Werderaner Liste“ 2023 fällt bei den in Werder (Havel) im Bestand ansässigen Unternehmen aufgrund ihrer verschiedenen Vertriebskonzepte unterschiedlich umfangreich aus und umfasst einen Verkaufsflächenanteil von 74% bis 93% der Gesamtverkaufsfläche (Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, September 2024, Kapitel 11). Die für Lebensmittelmärkte mit reiner Nahversorgungsfunktion zu berücksichtigende ortsspezifische Obergrenze beträgt danach in Werder (Havel) für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Werderaner Liste“ 2023 mindestens 74%. Diese Mindestgröße wird der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 zugrunde gelegt. Dies entspricht bei einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.460 m² einem Anteil von mindestens 1.080 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Werderaner Liste“ 2023.

Andere Betriebstypen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Werderaner Liste“ 2023, wie etwa Drogeriefachmärkte oder Getränkefachmärkte, werden dagegen nach den Anforderungsprofilen der Handelsunternehmen in vergleichbaren Nahversorgungslagen mit einer Gesamtverkaufsfläche unter oder knapp oberhalb von 800 m² realisiert (z.B. Rossmann, dm Drogeriemarkt, Getränke Hoffmann, Friso Getränkemarkt, Getränke Rössler, Getränkeland etc.) und könnten die für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb vorgeschriebene Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente nicht vorweisen (vgl. Verträglichkeitsgutachten, September 2024, Kapitel 11) und sind danach im Sonstigen Sondergebiet SO1 ausgeschlossen. Auch entsprächen sie nicht dem im Sonstigen Sondergebiet SO1 zulässigen Betriebstyp „Lebensmittelmarkt“ gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2 sowie nicht der vorgeschriebenen Großflächigkeit gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1, 1.2, 1.3 und 1.4.

Lebensmittelmarkt **Maximalverkaufsfläche Zentrenrelevante Sortimente:** Mit den Handlungsschwerpunkten 1 und 2 des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) der Stadt Werder (Havel) 2023 sind zentrenrelevante Sortimente gemäß „Werderaner Liste“ 2023 in den mit dem EZK 2023 festgelegten zentralen Versorgungsbereichen (A-Zentrum „Innenstadt/Insel“, B-Zentren und C-Zentrum) zu konzentrieren (siehe Kapitel 2.2). Außerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche sind zentrenrelevante Sortimente gemäß „Werderaner Liste“ 2023 nach Handlungsschwerpunkt 4 des beschlossenen EZK 2023

lediglich in einem Umfang von maximal 150 m² Verkaufsfläche vereinbar mit den Zielen des EZK 2023 zur Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche („Werderaner Nachbarschaftsladen“). Dem wird im Sonstigen Sondergebiet SO1 für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) mit der Festsetzung der maximalen Obergrenze für zentrenrelevante Sortimente gemäß „Werderaner Liste“ 2023 nachgekommen.

Der Umfang von maximal 150 m² Verkaufsfläche entspricht einem Anteil von ca. 10% der für das Sonstige Sondergebiet SO1 für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) festgesetzten maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.460 m². Dieser liegt zugleich unterhalb desjenigen Verkaufsflächenanteils, den das Verträglichkeitsgutachten für den Lebensmittelmarkt zugrunde gelegt und aufgrund seiner Wechselwirkungen unterhalb der rechnerischen Nachweisbarkeit als städtebaulich verträglich für die zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen in der Stadt Werder (Havel) und in den Nachbarstädten/-gemeinden attestiert hat (Consilium, September 2024, Kapitel 3.4).

Aus den zugrundeliegenden, vorstehend dargelegten besonderen örtlichen Verhältnissen in der Stadt Werder (Havel) wird der „bestimmte Anlagentyp“ definiert und gegenüber anderen Anlagentypen abgegrenzt (BVerwG, Beschluss vom 08.11.2004 – 4BN 39.04).

Erforderliche Feingliederung Anlagentyp Laden

Laden **Maximalgesamtverkaufsfläche 70 m²:** Mit dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel) 2023 wären mit dem „Handlungsschwerpunkt 4“ (Kapitel 2.2) auch Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten mit einer Verkaufsfläche bis zu 150 m² zulässig. Der Anlagentyp des Ladens erlaubt planungsrechtlich zudem flächenintensivere Flächenkonzepte im Rahmen der Nicht-Großflächigkeit (etwa bis 800 m² Verkaufsfläche). Mit dem Verträglichkeitsgutachten (Consilium GmbH, September 2024) werden die Wechselwirkungen für einen Laden (Verkaufsstelle Bäcker) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 70 m² analysiert und bewertet. In der Zusammenschau mit dem ebenfalls zugrunde gelegten Lebensmittelmarkt von ca. 1.460 m² attestiert das Gutachten, dass Funktionsstörungen bzw. negative städtebauliche Auswirkungen für alle zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierte Nahversorgungslagen der Stadt Werder (Havel) (und Nachbargemeinden/-städte) ausbleiben. Danach gilt es, eine Attraktivitätssteigerung des gesamten im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes zulässigen Ensembles (großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt“ und Laden) durch die Realisierung eines nicht großflächigen Betriebes mit einer Gesamtverkaufsfläche über 70 m² hinaus auszuschließen.

Die vorstehend zum Lebensmittelmarkt für die Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche formulierten städtebaulichen Erwägungen stellen gleichsam auch auf das Ensemble aus großflächigem Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt“ und Laden (Verkaufsstelle Bäcker) ab. Eine Erweiterung des Ladens über 70 m² Gesamtverkaufsfläche hinaus (im Verbund mit dem großflächigen Lebensmittelmarkt) würde die Umsetzung der Entwicklungsziele des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 für das A-Zentrum „Innenstadt/Insel“ und C-Zentrum „Ortskern Glindow“ erschweren oder gar unmöglich machen sowie die Ziele zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in den Nahbereichen Werder-Mitte und Werder-Glindow konterkarieren und ist daher mit Blick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung auszuschließen (Verträglichkeitsgutachten Consilium GmbH, September 2024, Kapitel 11). Dem wird mit der Festschreibung der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche gemäß den Vorgaben des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 und des darauf aufbauenden Verträglichkeitsgutachtens nachgekommen.

Die Obergrenze von 70 m² ist mit dem Handlungsschwerpunkt 4 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 (Werderaner Nachbarschaftsladen) vereinbar. Nach diesem sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß „Werderaner Liste“ in städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen nur dann zulässig, wenn sie eine Verkaufsfläche von weniger als 150 m² Verkaufsfläche aufweisen (siehe Kapitel 2.2). Der festgesetzte Laden verbleibt mit maximal 70 m² Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Obergrenze von 150 m² des Handlungsschwerpunktes 4.

Laden Mindestverkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente: Mit Blick auf die versorgungsstrukturell erforderliche und städtebaulich gewünschte Nahversorgungsfunktion der Nahversorgungslage „Berliner Straße 88“ ist auch für den nicht-großflächigen Betriebstypen Laden (Verkaufsstelle Bäcker) die Nahversorgungsausrichtung dauerhaft sicherzustellen. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß „Werderaner Liste“ 2023 fällt aufgrund der verschiedenen Vertriebskonzepte der Unternehmen ebenfalls unterschiedlich umfangreich aus und umfasst im Bestand der Stadt Werder (Havel) einen Verkaufsflächenanteil von 90% bis 100% der Gesamtverkaufsfläche (Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, September 2024, Kapitel 11). Die für kleinflächige Läden (Verkaufsstellen) mit reiner Nahversorgungsfunktion zu berücksichtigende ortsspezifische Obergrenze für nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt in Werder (Havel) danach mindestens 90%. Diese Mindestgröße wird der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 zugrunde gelegt. Dies entspricht bei einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 70 m² einer Mindestverkaufsfläche von 60 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Werderaner Liste“ 2023.

Laden Zentrenrelevante Sortimente: Für den Laden (Verkaufsstelle Bäcker) ist eine Regelung der zentrenrelevanten Sortimente gemäß Werderaner Liste 2023 nicht erforderlich.

Mit der Festsetzung zur Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 verbleibt für den Anlagentypen Laden (Verkaufsstelle) nur noch ein sehr geringer Spielraum von ca. 10 m² für zentrenrelevante Sortimente gemäß „Werderaner Liste“ 2023. Negative städtebauliche Folgewirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Werder (Havel) (und der benachbarten Städten/ Gemeinden) können ausgeschlossen werden, da mit dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel) 2023 mit dem Handlungsschwerpunkt 4 („Werderaner Nachbarschaftsladen“) eine deutlich höhere Verkaufsfläche mit bis zu 150 m² als vereinbar mit den Zielen des EZK 2023 bestimmt und für diese negative städtebauliche Folgewirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Werder (Havel) (und der benachbarten Städten/ Gemeinden) ausgeschlossen wird (Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, September 2024, Kapitel 11).

Aus den zugrundeliegenden, vorstehend dargelegten besonderen örtlichen Verhältnissen in der Stadt Werder (Havel) wird der „bestimmte Anlagentyp“ definiert und gegenüber anderen Anlagentypen abgegrenzt (BVerwG, Beschluss vom 08.11.2004 – 4BN 39.04).

Städtebauliche Begründung

Verkaufsfläche: Eine inhaltliche Definition des Begriffs „Verkaufsfläche“ hat der Gesetzgeber offengelassen und bleibt der Rechtsprechung vorbehalten. Nach dieser zählen zur Verkaufsfläche alle Flächen, auf der Ware präsentiert und gekauft werden können, sowie alle vom Kunden betretbaren Flächen einschließlich Gänge, Treppen und Windfang, die Kas senzone einschließlich Durchgänge, Pack- und Entsorgungszone sowie die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht zu betretenden Flächen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) einschließlich der dahinter liegenden sichtbaren Bewegungsflächen, wo das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt. Hinzu treten Aufstellfläche für Einkaufswagen und vom Kunden begehbbare Flächen der Pfandrückgabe. Die räumliche Grenze der Verkaufsfläche bildet das Innere des Gebäudes, sie beginnt erst dort, wo der Kunde das Gebäude betritt. Nicht hingegen zur Verkaufsfläche zählen der außerhalb gelegene Weg zum Gebäude sowie Einrichtungen des Marktes entlang dieses Weges, wie etwa eine Einkaufswagenbox (seit BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 14.04; s.a. BVerwG, Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16) sowie Tür- rahmeninnenflächen vor Notausgängen (BVerwG, Beschluss vom 16.07.2019 – 4 B 9.19).

Mit dem Begriff der Gesamtverkaufsfläche wird die Gesamtheit aller Verkaufsflächen eines Einzelhandelsbetriebes bzw. Ladens erfasst, zu der neben den Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente (textliche Festsetzung Nr. 1.3) auch die weiteren zulässigen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente (textliche Festsetzung Nr. 1.4) und nicht-zentrenrelevante Sortimente (ohne Reglementierung durch textliche Festsetzung) zählen.

Die Verwendung des Begriffs „Gesamtverkaufsfläche“ in der textlichen Festsetzung 1.2 erfolgt zur klarstellenden Abgrenzung der vollständigen Gesamt(verkaufs)fläche des Einzelhandelsbetriebes gegenüber seinen Teilflächen mit Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3 oder für zentrenrelevante Sortimente gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.4.

Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung: Die festgesetzten maximal zulässigen Obergrenzen für die Gesamtverkaufsfläche sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg und des Regionalplan-Entwurfes Havelland-Fläming 3.0 vereinbar (siehe Kapitel 2.3 und 2.4).

Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Diese bedürfen nach den Zielen/ Handlungsschwerpunkten des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 keiner gesonderten Regelung, da sie definitionsgemäß ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsflächen bzw. die verbrauchernahe Versorgung bleiben. Diese sind in den festgesetzten Sonstige Sondergebieten SO1 und SO2 zusätzlich zu den zulässigen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

Weitere Hinweise: Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.4 entnommen werden.

Städtebaulicher Vertrag: Mit städtebaulichem Vertrag zwischen der Stadt Werder (Havel) und dem Vorhabenträger ist der Vorhabenträger

- zur Realisierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und zeichnerischen Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes in Verbindung mit der zuletzt ausgelegten Planungskonzeption und dem zuletzt ausgelegten Verträglichkeitsgutachten sowie
- zur Realisierung eines Bäckerpavillons mit Außengastronomie gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und zeichnerischen Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes an der Berliner Straße im Anschluss an die angrenzende Grenzbebauung (Flurstück 248 der Flur 9 der Gemarkung Werder (Havel)) in Verbindung mit der zuletzt ausgelegten Planungskonzeption und dem zuletzt ausgelegten Verträglichkeitsgutachten

verpflichtet (vgl. Kapitel 32). Mit dem Städtebaulichen Vertrag ist der Vorhabenträger an diese Nutzung langfristig gebunden. Diese Verpflichtung gilt auch für jedweden Nachfolger des Vorhabenträgers.

8. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

8.1 Grundflächenzahl

GRZ Sonstiges Sondergebiet

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i.V. mit § 16 Absatz 2 und 3 BauNVO

Begründung

Gesamtgrundstück: Das für die Berechnung der Grundflächenzahl maßgebliche Gesamtgrundstück wird aus dem gesamten Sonstigen Sondergebiet gebildet (SO1 und SO2). Die Abgrenzung zwischen dem Sonstigen Sondergebiet SO1 und SO2 dient lediglich der Zuordnung unterschiedlich zulässiger Arten der baulichen Nutzung.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl bezieht sich auf das durch den Bebauungsplan festgesetzte sonstige Sondergebiet bzw. auf das durch die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Berliner Straße und des Kugelweges sowie ansonsten durch den Geltungsbereich abgegrenzte Gesamtgrundstück.

Zeichnerische Festsetzung: Der Anteil des Gesamtgrundstücks des Sonstigen Sondergebietes (SO1 und SO2), der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf, wird mittels der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Als Obergrenze wird für das Gesamtgrundstück zeichnerisch eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete.

Die zeichnerisch festgesetzte GRZ umfasst sowohl die Überbauung durch die beiden Hauptanlagen des Sonstigen Sondergebietes (SO1 und SO2) als auch die Überbauung durch die Stellplatzflächen und Nebenanlagen.

Textliche Festsetzung: Überschreitung durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

- 2.1 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 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i.V. mit § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO

Begründung

Durch die **beiden** Haupanlagen wird nach dem Planungskonzept (Grafen - Kisser, **04.07.2025**) lediglich eine GRZ von maximal 0,3 ausgeschöpft. Zusammen mit den nach der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Werder (Havel) nachzuweisenden Stellplätzen, den Zufahrten für PKW und für Anlieferungen sowie den Einkaufswagen-Boxen und Müllstandorten auf dem Grundstück werden Flächen durch Nebenlagen in Anspruch genommen, die zusammen mit den Hauptanlagen zu einer Überschreitung der GRZ-Obergrenze von 0,8 führen. Die Überschreitung fällt mit maximal 0,82 allerdings sehr gering aus. Dies ist mit Blick auf die weiterhin sicherzustellende Nahversorgungsfunktion des Standortes städtebaulich vertretbar. Er soll - wie bereits der Bestand - die verbrauchernahe Versorgung für den Nahbereich Werder-Ost bzw. für das östliche Stadtgebiet sicherstellen, für die ein möglichst umfassender Einkauf mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten maßgeblich ist, und hierfür auch ein adäquates Stellplatzangebot bereitstellen. Eine alternative Reduzierung der nach der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Werder (Havel) nachzuweisenden Stellplatzanzahl scheidet daher mit Blick auf diese Versorgungsaufgabe aus. Auch soll die Anordnung der Stellplatzanlage im direkten Anschluss an die Baukörper bzw. deren Eingänge zugunsten einer hohen Standortakzeptanz durch die Kunden ermöglicht werden. Eine solche Verdichtung tritt auch nicht erstmalig am Standort auf, sondern wird bereits mit dem Bestandsstandort erreicht.

Die Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen wird auf Grundlage des § 19 Abs.4 BauNVO mit der textlichen Festsetzung 2.1 explizit im Bebauungsplan geregelt und auf eine maximale GRZ von 0,82 begrenzt. Mit der Obergrenze von 0,82 wird gewährleistet, dass keine vollständige Versiegelung des Plangebiets erfolgt und die verbleibenden Freiflächen in angemessenem Umfang begrünt werden (Textliche Festsetzung Nr. 5).

8.2 Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhe Oberkante (OK) **Attika über NHN im DHHN2016**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i.V. mit § 18 Absatz 1 BauNVO

Begründung

Zeichnerische Festsetzung SO: Für das **Sonstige Sondergebiet (SO1 und SO2)** erfolgt eine Begrenzung der Gebäudehöhe mit zeichnerischer Festsetzung in Anlehnung an den Bestand. Sie zielt darauf ab, eine darüber hinausgehende Höhenentwicklung mit Blick auf das städtebauliche Ortsbild im Planumfeld entlang der Berliner Straße und dem Kugelweg auszuschließen.

Das Bestandsgebäude des Lebensmittelmarktes erreicht gemäß vermessenem Lageplan aktuell eine **Attika**höhe von 43,3 m über NHN im DHHN2016, wobei die Geländehöhe ca. 35,2 m bis 35,4 m über NHN im DHHN2016 liegt. Die Gebäudehöhe des bestehenden Lebensmittelmarktes beträgt damit im Maximum 8,1 m über NHN im DHHN2016.

Für den Neubau des Lebensmittelmarktes wird mit dem Planungskonzept (Grafen - Kisser, **04.07.2025**) ein Flachdach mit einer Dachneigung vorgesehen, die sich von ihrem höchsten Punkt am Eingangsbereich (ca. 6,50 Meter) in den hinteren Bereich bis auf 5,15 m absenkt. Die Anlieferung des geplanten Neubaus wird eine Höhe von maximal 4,10 m erreichen. Ausgehend von einer Geländehöhe nach Neubau von ca. 35,5 m über NHN im DHHN2016 wird die höchste Gebäudehöhe bei ca. 6,50 m (**Attika**höhe am Eingangsbereich) damit bei rund 42,0 m über NHN im DHHN2016 liegen.

Für etwaige moderate Veränderungen im Architekturentwurf lässt die zeichnerische Festsetzung der Gebäudeoberkante mit 42,5 m über NHN im DHHN2016 angemessenen Spielraum und liegt dennoch unterhalb der bestehenden Gebäudehöhe.

Der Neubau an der Berliner Straße (Bäcker) wird nach dem Planungskonzept (Grafen - Kisser, **04.07.2025**) als eingeschossiger Baukörper mit Flachdach in einer Gebäudehöhe von rund 4,50 m ausgebildet. Die **Attika**höhe wird damit ausgehend von einer Geländehöhe nach Neubau von ca. 35,5 m über NHN im DHHN2016 bei rund 40,0 m Metern über NHN im DHHN2016 liegen und ist damit im Rahmen der festgesetzten Obergrenze ebenfalls realisierbar.

Textliche Festsetzung: Technische Aufbauten

2.2 Im Sonstigen Sondergebiet **SO1 und SO2 kann die zulässige Bauhöhe ausnahmsweise für technische Aufbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i.V. mit § 16 Absatz 6 BauNVO

Begründung

Bei besonderen technischen Anforderungen an Gebäudeteilen (z.B. Lüftungsanlagen, Wärmepumpe, Rückkühler, Solaranlage etc.) soll für das **Sonstige Sondergebiet (SO1 und SO2)** eine Überschreitung der generell zulässigen Gebäudehöhe ausnahmsweise genehmigt werden können (Einzelfallprüfung). Die Überschreitung der Gebäudehöhe wird auf 1,5 m begrenzt, um die städtebaulich angestrebte Gebäudehöhe in ihren Grundzügen zu erhalten.

9. WEITERE ARTEN DER NUTZUNG

9.1 Stellplatzflächen

Textliche Festsetzung

3.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 und SO2 sind ebenerdige Stellplätze nur innerhalb der Flächen für Stellplätze „St“ sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB

Begründung

Der Stellplatzbedarf soll auf dem eigenen Grundstück in Form des Parkplatzes gemäß § 52 BbgBO gedeckt werden. Die Stellplatzversorgung ist auch nach Erweiterung des Lebensmittelmarktes und des Ladens (Verkaufsstelle Bäcker) weiterhin auf dem Grundstück gewährleistet. Mit dem Planungskonzept (Grafen - Kisser, 04.07.2025) werden im Sonstigen Sondergebiet insgesamt 100 Stellplätze vorgesehen, davon zwei behindertengerechte Parkplätze und vier Frauenparkplätze. Die Stellplatzanlage nimmt neben den Stellplätzen für den Kundenverkehr auch den Bedarf für die Mitarbeiter der beiden im Geltungsbereich gelegenen Betriebe auf.

Die räumliche Verortung der Stellplatzflächen auf dem Grundstück erfolgt mittels der zeichnerischen Festsetzung der Stellplatzflächen (St). Diese orientiert sich an dem Planungskonzept (Grafen - Kisser, 04.07.2025).

Zugleich werden mit der Festsetzung der St-Flächen auf dem Grundstück zugleich Freiflächen gesichert, die gemäß BbgBO zu begrünen sind.

9.2 Photovoltaikanlagen und Solarthermische Anlagen über Stellplätzen

Textliche Festsetzung

3.2 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 Absatz 1 Nummer 4 BauGB

Begründung

Aus der gewerblichen Nutzung der beiden Hauptanlagen (Lebensmittelmarkt, Bäckerpavillon) resultiert nach § 32a Absatz 2 Brandenburgische Bauordnung die Erforderlichkeit, bei der Errichtung eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf privatem Grundstück eine Photovoltaikanlage über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche zu installieren (Satz 1). Alternativ ist auch die Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung zulässig (Satz 2). Die textliche Festsetzung 3.2 dient der Umsetzung dieser bauordnungsrechtlichen Vorschrift.

Mit dem Planvorhaben werden 100 offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge realisiert. Es ist zu erwarten, dass ihre Eignung für eine Solarnutzung aus der Verschattung durch die städtebaulich um klimatisch erforderlichen und mit dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Bäumen entlang der Berliner Chaussee und auf der Stellplatzanlage selbst eingeschränkt sein wird. Voraussichtlich werden jedoch mehr als 35 Stellplätze mit Eignung für die Solarnutzung verbleiben, so dass sich ein Regelungserfordernis im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ergibt. Eine tiefergehende Auswertung obliegt jedoch dem Baugenehmigungsverfahren. Die Entscheidung, ob zudem städtebauliche oder andere Gründe eine Ausnahme oder Befreiung von § 32a Absatz 2 Brandenburgische Bauordnung erfordern, ist nach § 32a Absatz 3 Brandenburgische Bauordnung allein der Bauaufsichtsbehörde vorbehalten.

Die weitere Konkretisierung der Genehmigungskriterien (wie etwa „über offenem Stellplatz“, „mehr als 35 Stellplätze“, „für Solarnutzung geeignet“ etc.) ergibt sich bereits aus § 32a Absatz 2 Brandenburgische Bauordnung und bedarf daher keiner zusätzlichen Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan.

Bei den Photovoltaikanlagen (nach Satz 1) und solarthermischen Anlagen zur Wärmeerzeugung (nach Satz 2) handelt es sich um Nebenanlagen, deren Errichtung sich aus anderen Vorschriften (hier: § 32a Absatz 2 Brandenburgische Bauordnung) ergibt. Ihre Realisierungspflicht steht im Verbund mit der Errichtung der beiden Hauptanlagen (Lebensmittelmarkt, Bäckerpavillon). Sie sind damit den Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zuzuordnen.

In einem Sonstigen Sondergebiet sind gemäß § 14 Absatz 1 bzw. § 14 Absatz 3 BauNVO zwar Photovoltaikanlagen und solarthermischen Anlagen zur Wärmeerzeugung als sonstige baulich untergeordnete Nebenanlagen zur Nutzung solarer Energie zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und sie seiner Eigenart nicht widersprechen. Mit dem Sonstigen Sondergebiet sind allerdings die in ihm zulässigen Nutzungen zu bestimmen. Dem wird mit der textlichen Festsetzung 3.2 nachgekommen.

Des Weiteren sind sie nach § 32a Absatz 2 Brandenburgische Bauordnung im Verbund mit den Stellplätzen der Hauptanlage zu realisieren. Die räumliche Verortung der Photovoltaikanlagen und solarthermischen Anlagen im Geltungsbereich ist damit identisch mit der räumlichen Verortung der Stellplatzflächen. Diese werden im vorliegenden Bebauungsplan wiederum zeichnerisch u.a. als „Flächen für Stellplätze“ festgesetzt. Ergänzend tritt daher die zeichnerische Festsetzung der „Flächen für Nebenanlagen PV/SoTh“ hinzu. Das Erfordernis einer eigenständigen Zulässigkeitsregelung für die Nebenanlagen „Photovoltaikanlagen“ und „solarthermische Anlagen“ ergibt sich daraus, dass Stellplätze gemäß BauNVO als eigenständige Form der Nebenanlagen eingeordnet werden. Die Grundlage für die räumliche Verortung bildet das Planungskonzept (Grafen - Kisser, 04.07.2025).

Eine Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 23b BauGB (Gebiete für Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung) scheidet aus, da sich diese Maßnahmen auf Gebiete und nicht auf ein Einzelgrundstück wie im vorliegenden Geltungsbereich beziehen.

Eine Regelung für Photovoltaikanlagen (nach Satz 1) und solarthermischen Anlagen zur Wärmeerzeugung (nach Satz 2) auf den Dachflächen der Hauptanlage ist dagegen nicht erforderlich. Sie sind im Rahmen der zeichnerisch mittels Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche realisierbar.

10. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

10.1 Erweiterte Baukörperausweisung

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB i.V. mit § 23 Absatz 1 BauNVO

Begründung

Die Umsetzung der Gebäudestellung gemäß Planungskonzept (Grafen - Kisser, 04.07.2025) erfolgt mittels Baugrenzen. Diese Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Sonstigen Sondergebiet (SO1 und SO2) jeweils als erweiterte Baukörperausweisung, die die geplante Gebäudeausdehnung berücksichtigt, dem Vorhabenträger für die anschließende Bauausführung angemessene Spielräume ermöglicht und für geringere zukünftige architektonische Änderungen ebenfalls noch angemessene Spielräume vorsieht, gleichzeitig allerdings die Grundzüge des festzusetzenden Vorhabens vorgibt. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO

Abstandsfläche: Im Baugebiet SO1 wird für den künftigen Baukörper des Lebensmittelmarktes die Lage der Baugrenzen durch zeichnerische Festsetzung mit einer

Mindestabstandsfläche von 3,0 m bestimmt. Die Abstandsflächen gemäß Bauordnung sind einzuhalten. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO.

Der Baukörper **im SO2** an der Berliner Straße (Bäcker) wird als Grenzbebauung ohne seitlichen Grenzabstand vorgesehen. Diese verdichtete Bauweise ist mit Blick auf die beabsichtigte Raumkantenbildung entlang der Berliner Straße städtebaulich gewünscht. Mit ihr wird die bisherige Bauweise auf diesem Grundstücksteil vor Bestandsabriss fortgeführt.

Bauweise: Für eine zusätzliche Festsetzung der Bauweise gibt es kein Planungserfordernis.

10.2 **Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

Textliche Festsetzung

3.3 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 und SO 2 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 4 und 2 BauGB

Begründung

Mit § 23 Absatz 5 BauNVO wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geregelt: „*Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.*“ Es handelt sich um eine Kann-Bestimmung, deren Entscheidung im pflichtgemäßen Ermessen **im Rahmen der Baugenehmigung** liegt. Bei der Entscheidung sind entgegenstehende öffentliche Belange und nachbarliche Interessen mit den Belangen des Bauherren/Vorhabenträgers abzuwägen.

Zwingend notwendig & üblich: Für die Funktionsfähigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Läden sind Nebenanlagen und Einrichtungen, wie etwa Abstellplätze für Mülltonnen, Fahrradständer, Packstation, **E-Ladesäulen, Werbeanlagen, Versickerungsanlagen** etc., zwingend notwendig und **stellen den für solche Anlagen üblichen Regelfall dar.** Die textliche Festsetzung ermöglicht, diese untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen einzuordnen.

Einschränkungen Einkaufswagen: Für den Standort der Unterstände der Einkaufswagen werden mit der Schalltechnische Untersuchung am Gebäude zu platzieren und sind damit auch dort zu verorten. Hierzu verpflichtet sich der Vorhabenträger mit dem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Werder (Havel) und dem Vorhabenträger (siehe Kapitel 32).

11. IMMISSIONSSCHUTZ / SCHALLSCHUTZ

11.1 Lärmschutzwand

Textliche Festsetzung

- 4.1 **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 Absatz 1 Nummer 24 BauGB.

Begründung

Schalltechnische Untersuchung: Für den im SO1 zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und das zulässige Ensemble aus großflächigem Einzelhandelsbetrieb und Laden wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (Lärmkontor, Juni 2024)².

Ergebnisse & Schallschutzmaßnahmen aus Gewerbenutzungen: Aus den mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Gewerbenutzungen ermitteln die Gutachter (Lärmkontor, Juni 2024, Kapitel 7.1)

- eine Überschreitung allein am Immissionsort Kugelweg 23a für die Beurteilungspegel der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete um 1 dB(A); dies jedoch nur für den Tageszeitraum. Die maßgebliche Lärmquelle ist der Palettenhubwagen, gefolgt von dem Parkplatz. Für den Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.
- eine Einhaltung der jeweils geltende Beurteilungspegel der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete an den übrigen Immissionsorten des Kugelweges, Lietzes Weges und der Brandenburger Straße sowohl für den Tageszeitraum als auch für den Nachtzeitraum. Dies gilt auch für kurzzeitige Geräuschspitzen (Maximalpegel).

² Vgl. Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH, Juni 2024 (Textpassagen teilweise vollständig entnommen)

- eine Einhaltung der jeweils geltende Beurteilungspegel für Mischgebiete an den Immissionsorten der Berliner Straße und des Lietzes Weges sowohl für den Tageszeitraum als auch für den Nachtzeitraum. Dies gilt auch für kurzzeitige Geräuschspitzen (Maximalpegel) im Tageszeitraum (im Nachtzeitraum nicht zu erwarten).

Lärmschutzwand: Um den Schutz der Nachbarbebauung Kugelweg 23a (nordöstlich angrenzend) nach den Immissionsrichtwerten der TA Lärm auch im Tageszeitraum zu gewährleisten, wird mit der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, Juni 2024, Kapitel 8.1) u.a. die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Planvorhabens vom Kugelweg ausgehend empfohlen.

Die Hauptlärmquelle für die Überschreitung im Tageszeitraum stellen der Palettenhubwagen bei der Anlieferung, gefolgt vom Parkplatz dar. Die Überschreitungen in der Tageszeit erreichen für den Kugelweg 23a (nordöstlich angrenzend) im Maximum 1 dB(A). Damit die Lärmschutzwand die gewünschte Schallpegelreduzierung erreicht, ist sie in einer Höhe von 1,80 Metern von der Geländeoberkante und mit einem Flächengewicht von >10 kg/m² bzw. mit einer Mindestschalldämmung von 24 dB auszuführen. Anforderungen an die Schalladsorption bestehen nach der Schalltechnischen Untersuchung dagegen nicht und sind daher nicht festzusetzen (Lärmkontor, Juni 2024, Kapitel 8.1).

Diese qualitativen Anforderungen der Lärmschutzwand werden mittels der textlichen Festsetzung und die Lage der Lärmschutzwand mit der zeichnerischen Festsetzung im Planbild (Fläche zwischen den Punkten B-C-D-E) festgeschrieben. Die Lage der Lärmschutzwand wird mit der Schalltechnischen Untersuchung vorgegeben (Lärmkontor, Juni 2024, Anlage 4a). Für die textliche Festsetzung wird als unveränderlicher Bezugspunkt die Höhenangabe „über NHN im DHHN2016“ festgelegt. Diese beträgt für diese Lage maximal 34,6 m und minimal 34,2 m. Maßgeblich für die textliche Festsetzung ist der Maximalwert. Bei einer zu errichtenden Höhe von 1,80 Metern liegt die Oberkante der Lärmschutzwand schließlich bei maximal 36,4 m über NHN im DHHN2016.

Die Lärmschutzwand verbleibt mit einer Höhe von maximal 1,80 Metern unterhalb der Obergrenze von 2,0 Metern gemäß Brandenburgische Bauordnung § 6 Absatz 8 Nummer 3 und ist damit als Grenzbebauung auch ohne eigene Abstandsfläche zulässig.

Mit der zeichnerisch festgesetzten Fläche B-C-D-E wird die Vorgabe der Schalltechnischen Untersuchung zur Mindestlänge von 30 Metern ausgehend von Kugelweg umgesetzt (Lärmkontor, Juni 2024, Kapitel 8.1) sowie für die Tiefe der Lärmschutzwand ein für diesartige Lärmschutzwände übliche Tiefe von bis zu 0,4 Metern zugrunde gelegt. Die Mindestlänge von 30 Metern wird zudem mit textlicher Festsetzung gesichert.

Die Lärmschutzwand wurde mit dem Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes noch mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze Kugelweg 23a vorgesehen. Mit Stellungnahme vom 27.08.2021 fordert der Eigentümer des Nachbargrundstücks Kugelweg 23a, dass die Anlage der Lärmschutzwand direkt auf seiner Grundstücksgrenze vorzunehmen sei. Der Forderung des Eigentümers wurde schließlich mit der Festsetzung nachgekommen. Damit geht der Plangeber zugleich davon aus, dass die Zustimmung nach Abstandsflächenrecht durch den Eigentümer für diese auf seiner Grundstücksgrenze zu errichtende Lärmschutzwand vorauszusetzen ist.

Weitere Maßnahmen: Für den Schutz der Nachbarbebauung Kugelweg 23a (nordöstlich angrenzend) nach den Immissionsrichtwerten der TA Lärm im Tageszeitraum werden mit der Schalltechnischen Untersuchung darüber hinaus weitere Annahmen zugrunde gelegt und weitere Maßnahmen empfohlen. Diese werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages (Nachtrag) verankert (siehe Kapitel 21 und 32).

11.2 Bäckerpavillon Fassaden/Außenbauteile

Textliche Festsetzung

4.2 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) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude bewertete Gesamtbauschalldämm-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

$$R'_{w,ges.} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 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 Luftschalldämm-Maße ausreichend sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 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.

Begründung

Schalltechnische Untersuchung: Für das SO2 wurden mit der Schalltechnischen Untersuchung die Einwirkungen der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen auf die Innenräume und die Außengastronomie des Gebäudes „Bäckerpavillon“ analysiert und bewertet (Lärmkontor, Juni 2024, Kapitel 7.3, 8.2 und 9).

Die auf die Innenräume und die Außengastronomie des Bäckerpavillons einwirkenden verkehrsbedingten Geräuschimmissionen sind lediglich für den Tageszeitraum zu bewerten, da sich die Öffnungszeit des Cafés nur auf den Tageszeitraum erstreckt.

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel) aus dem Jahr 2020 wird der Bereich des Bäckerpavillons und der Außengastronomie als Mischgebiet dargestellt. Damit sind für die Bewertung der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag, der Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag sowie die Schwelle der Gesundheitsgefährdung gemäß Rechtsprechung von 70 dB(A) am Tag maßgeblich (vgl. Lärmkontor, Juni 2024, Kapitel 4.2).

Für das Gebäude des Bäckerpavillons werden mit der Schalltechnischen Untersuchung für den Tageszeitraum

- an der südlichen, zur Berliner Straße zugewendeten Fassade des Bäckerpavillons (Südfassade) ein Beurteilungspegel von 64,8 dB(A) und
- an der östlichen, zur Berliner Straße zugewendeten Fassade des Bäckerpavillons (Ostfassade) ein Beurteilungspegel von 61,6 dB(A) ermittelt.

Luftschalldämmung Süd-/Ostfassade: Damit werden an beiden Fassadenseiten für den Tageszeitraum der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und an der Südfassade der Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag überschritten. Gutachterlich werden für den Schutz der Innenräume des Bäckerpavillons daher Schalldämmmaßnahmen für die Außenbauteile beider Fassaden gemäß DIN 4109; 2018 empfohlen (Lärmkontor, Juni 2024, Kapitel 8.2).

Mit der DIN 4109: 2018-01 werden die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bestimmt (DIN 4109-1: 2018-01) sowie die Berechnungsgrundlagen für die Ermittlung des hierfür zugrunde zu legenden „maßgeblichen Außenlärmpegels“ (DIN 4109-2: 2018-01).

Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, aus der sich die höhere Anforderung ergibt. Da das Café nur im Tageszeitraum geöffnet hat, sind für die Außenlärmpegel für Aufenthaltsräume zu betrachten. Nach den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung ergeben sich für die ausschließlich im Tageszeitraum genutzten Räume folgende maximal „maßgeblichen Außenlärmpegel“ (Lärmkontor, Juni 2024, Kapitel 8.2):

- Südliche, der Berliner Straße zugewendete Fassade (Südfassade): 69,1 dB(A)
- Östliche, der Berliner Straße zugewendete Fassade (Ostfassade): 66,9 dB(A)

Diese „maßgeblichen Außenlärmpegel“ werden mit der textlichen Festsetzung übernommen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel an den Fassaden berechnet sich gemäß DIN 4109-2: 2018-01 aus der Addition der Beurteilungspegels des Straßenverkehrs (vgl. Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor, Juni 2024, Anlage 2b) und dem Immissionsrichtwert für Gewerbe gemäß der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm“ zuzüglich eines Zuschlags von 3 dB (Lärmkontor, Juni 2024, Kapitel 8.2). Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden mit der Schalltechnischen Untersuchung als Fassadenpegelplan dargestellt (Lärmkontor, Juni 2024, Anlage 6).

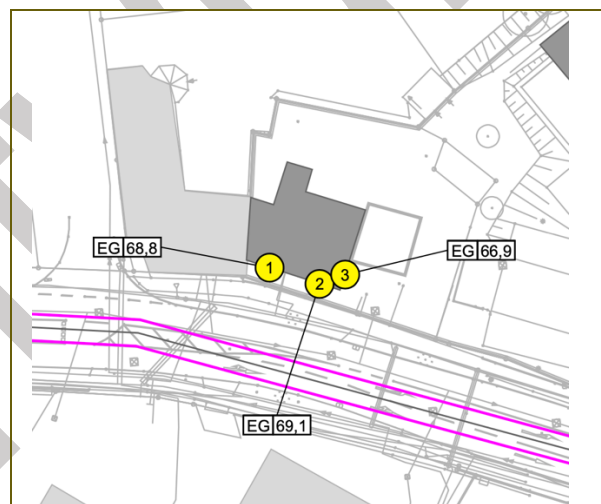


Abbildung 9: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109: 2018-01
Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor, Juni 2024, Anlage 6 (Auszug)

Das nach DIN 4109: 2018-01 zu ermittelnde Gesamtbauschalldämmmaß ($R'_{w, ges.}$) gilt für alle Außenbauteile, wie Türen und Fenster, sowie für Dächer, die zur Aufnahme von Aufenthaltsräumen geeignet sind. Die alleinige Festsetzung von Schallschutzfenstern einer bestimmten Schallschutzklasse wäre unzureichend, da auch die übrigen Außenbauteile schallübertragend wirken und entsprechend zu dämmen sind.

Als schutzbedürftiger Aufenthaltsraum eines Gebäude sind nach der Norm DIN 4109-1: 2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: "Mindestanforderungen" (Kapitel 3.16) einzuordnen:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten
- Büroräume
- Praxisräume
- Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume
- Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen

Baugenehmigungsverfahren: Der Schallschutznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Dabei sind gemäß Schalltechnischer Untersuchung neben der Anwendung der Regelungen der DIN 4109-2: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Rechnerische Nachweise“ insbesondere die Korrektur der Verhältnisse Raum-Fassadenfläche zu Raum-Grundfläche sowie die nach DIN 4109: 2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten (Lärmkontor, Juni 2024, Kapitel 9). Diese Vorgaben der Schalltechnische Untersuchung werden mit der textlichen Festsetzung übernommen.

Ausnahme: Sofern sich aus dem architektonischen Konzept (z.B. Fassade mit Erker, Wintergarten, Vor-oder Rücksprüngen) geringere Anforderungen an die zu gewährleistenden Luftschalldämmmaße ergeben, können gemäß Schalltechnischer Untersuchung Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden. Dies setzt voraus, dass im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Luftschalldämmmaße ausreichend sind (Lärmkontor, Juni 2024, Kapitel 8.2). Diese Ausnahme der Schalltechnischen Untersuchung wird mit der textlichen Festsetzung übernommen.

Weitere Ausführungen zum Schallschutz für das Sonstige Sondergebiet SO2 können Kapitel 21.2 entnommen werden.

12. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen

- 5.1** 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: § 1a Absatz 1 sowie § 9 Absatz 1 Nummer 20 und § 9 Absatz 1a BauGB

- 5.2 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: § 1a Absatz 1 sowie § 9 Absatz 1 Nummer 20 und § 9 Absatz 1a BauGB

- 5.3 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 Belichtungsflächen.**

Rechtsgrundlage: § 1a Absatz 1 sowie § 9 Absatz 1 Nummer 25 und § 9 Absatz 1a BauGB

- 5.4 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: § 1a Absatz 1 sowie § 9 Absatz 1 Nummer 25 und § 9 Absatz 1a BauGB

- 5.5 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 ist innerhalb der Fläche St je 7 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum 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: § 1a Absatz 1 sowie § 9 Absatz 1 Nummer 25 und § 9 Absatz 1a BauGB

- 5.6 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 und SO2 sind alle außerhalb der Fläche A gelegenen unversiegelten Flächen mit einem Deckungsgrad von 75% zu bepflanzen.**

Rechtsgrundlage: § 1a Absatz 1 sowie § 9 Absatz 1 Nummer 25 und § 9 Absatz 1a BauGB

- 5.7 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 laufenden Meter Wandfläche ist mindestens 1 und insgesamt sind mindestens 35 dieser Pflanzen zu setzen.**

Rechtsgrundlage: § 1a Absatz 1 sowie § 9 Absatz 1 Nummer 25 und § 9 Absatz 1a BauGB

Hinweis: Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nummer 5.4 Satz 4 und Nummer 5.7 wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste (siehe unter Hinweis ohne Normencharakter) empfohlen (siehe auch Anlage der Begründung, Kapitel 34).

Begründung

Umweltbericht & Niederschlagsentwässerung: Gemäß § 2 Absatz 4 BauGB sind die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Im Ergebnis dieser Abwägung werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 des vorliegenden Bebauungsplanes verschiedene Maßnahmen zum Ausgleich und zur Kompensation gemäß den Empfehlungen des Umweltberichtes (Hackenberg, September 2025) sowie dem Konzept zur Niederschlagsbewirtschaftung (Noack, April 2021) vorgesehen.

Die textlichen Festsetzungen der Nr. 5 greifen zwar in den Gestaltungsspielraum des Eigentümers ein, jedoch wird mit dem vorliegenden Planungskonzept (Grafen - Kisser, 04.07.2025) ersichtlich, dass eine zweckentsprechende Nutzung weiterhin möglich und eine unzumutbare Beeinträchtigung ausbleibt.

Textliche Festsetzung Nr. 5.1: Mit dem Umweltbericht (Hackenberg, September 2025) wird zur Minimierung des Eingriffs empfohlen, Wege und Stellplätze in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, um ein Minimum an Wasser- und Luftaustausch zur Bewahrung der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes sicherstellen zu können sowie die Versiegelung auf ein Minimum und die erforderlichen Einleitmengen in die Versickerungsmulde zu reduzieren. Dem wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 nachgekommen.

Der wasser- und luftdurchlässige Aufbau inkludiert alle nicht gebundenen oder wassergebundenen Beläge. Möglichkeiten sind beispielsweise Verbundsteine mit Sickerfugen, Sicker-/ Drainsteine, Ökopflaster, Umweltpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässige Pflastersteine.

Zur Reduzierung des Eingriffs wird mit dem Umweltbericht die Ausbildung der Stellplatzflächen mit einem hohen Fuganteil (max. 30%) sowie gemäß ATV A138 und der DIN 1986-100:2016-9 die Ausführung als teildurchlässige und schwachableitende Fläche gefordert. Stellplatzbeläge mit einem mittleren Abflussbeiwert von 0,25 erfüllen dieses (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13).

Mit der Lage des Geltungsbereiches in einem Wasserschutzgebiet Werder, Zone III, müssen die Stellplatzbeläge mit Sickerpflaster mit Schadstofffilter hergestellt werden, das eine entsprechende Zulassung des Deutschen Institutes für Bautechnik (DIBt) vorweisen kann, um

über den Stellplatzbelag eine Vorklärung des Niederschlagswassers vor dem Eintrag in den Boden, z.B. in die Versickerungsmulde, sicherzustellen. Ein hoher Fugenanteil oder Stellplatzbeläge mit einem höheren mittleren Abflussbeiwert sind nicht ausreichend (Umweltbericht, September 2025, Kapitel 2 C 13 sowie Büro Noack, April 2021, Seite 14). Diesen qualitativen Vorgaben wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 nachgekommen.

Die textliche Festsetzung ermöglicht auch die Verwendung von Materialien, die eine höhere Versickerung bzw. einen geringeren Abflussbeiwert als 0,25 erzielen.

Die Versickerungsfähigkeit ist nach den Ergebnissen des Konzeptes zur Niederschlagswasserbewirtschaftung gegeben. Dieses attestiert eine gute Versickerungsfähigkeit des Bodens (Noack, April 2021, Seite 10), so dass auch bei einem für den Nachweis zugrunde gelegten 30-jährigen Bemessungsregen (DIN 1986-100) eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück selbst möglich ist (dezentrale Bewirtschaftung ohne Einleitung in ein Gewässer oder Kanal).

Der wasserdurchlässige Aufbau der Stellplätze dient zugleich dem Ziel des Konzeptes zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, das auf den Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser flächenhaft zu versickern (Büro Noack, April 2021, Seite 10).

Der Ausschluss der Zufahrten und Fahrgassen folgt den Grundannahmen der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, Juni 2024, Kapitel 5.1.1), dass diese Flächen in Asphalt hergestellt werden, um höhere Schallpegel zu vermeiden.

Hinweise zu Verboten und Beschränkungen im Trinkwasserschutzgebiet Werder (Havel): Für das Wasserwerk wird derzeit die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Werder/Havel (Stand 1981) überarbeitet. Nach Inkrafttreten der neuen Verordnung für das Wasserschutzgebiet Werder/Havel wird sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weiterhin in der Schutzzone IIIA befinden (Landkreis Potsdam-Mittelmark, Untere Wasserbehörde, Stellungnahme vom 06.08.2021). Für das Baugenehmigungsverfahren können sich über die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinausgehende, weitere Verbote und Beschränkungen aus der Verordnung „Wasserschutzgebiet“ ergeben und sind in diesem Verfahren zu beachten (weitere Erläuterungen siehe unter Nachrichtlicher Übernahme Kapitel 15.1).

Hinweise für die Herstellung: Für das sickerfähige Pflaster ist ein Spitzenabflusswert $C_s = 0,4$ gemäß DIN 1986-100 und DWA-M 153 einzuhalten (Büro Noack, April 2021, Seite 5).

Wasserrechtliche Erlaubnis: Für das sickerfähige Pflaster (mit Schadstofffilter) ist eine Genehmigung von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland einzuholen (Büro Noack, April 2021, Seite 14).

Textliche Festsetzung Nr. 5.2: Mit dem Brandenburgischen Wassergesetz besteht eine grundsätzliche Verpflichtung, das Niederschlagswasser zu versickern (§ 54 Absatz 4 BbgWG). Diese ist auch in der Niederschlagswasser-Beseitigungssatzung der Stadt Werder (Havel) verankert (§ 4). Die vollständige Entwässerung des Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst, auf dem es anfällt, liegt folglich dem Umweltbericht als Voraussetzung zugrunde. Sie dient zugleich der Minimierung des Eingriffs. Nach den Empfehlungen des Umweltberichtes wird empfohlen, das Niederschlagswasser in eine Versickerungsmulde und in Versickerungsrigolen zu leiten und zu versickern, um die Anreicherung des Grundwassers mit gereinigtem Wasser - auch mit Blick auf den vorliegenden geringen Grundwasserflurabstand - sicherstellen zu können. Zudem kann mit einer Versickerungsmulde ein Teil des Wassers über die Evapotranspiration in die Atmosphäre zurückgegeben und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13). Dem wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 nachgekommen.

Darüber hinaus gehend wird mit dem Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Noack, April 2021) eine vollständige Entwässerung des Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst, auf dem es anfällt, über eine Versickerungsmulde und zwei Versickerungsrigolen vorgesehen (§ 54 Absatz 4 Satz 2 BbgWG). Diese Vorgaben werden mit der textlichen Festsetzung ebenfalls umgesetzt (§ 54 Absatz 4 Satz 3 BbgWG).

Eine Ableitung des Niederschlagswassers in den Schmutzwasserkanal ist nach Auskunft des Wasser- und Abwasserzweckverband Werder-Havelland (WAZ) nicht möglich (siehe Stellungnahme vom 27.07.2021) und wird auch mit dem Konzept zur Niederschlagsbewirtschaftung nicht vorgesehen (Noack, April 2021).

Die Muldenversickerung ist eine dezentrale Versickerungsmaßnahme mit kurzzeitiger oberirdischer Speicherung des Regenwassers in geformten Bodenvertiefungen, die der Versickerung des Niederschlagswasser in die belebte Bodenzone dient. Für die Begrünung sind beispielsweise Zierrasen, Bodendecker bzw. Gehölzen und Stauden möglich.

Eine Versickerungsrigole ist ein Retentionskörper, welcher z.B. aus Kies oder einem Kunststofffüllkörper bestehen kann. In diesen Retentionskörper wird das Niederschlagswasser geleitet und gesammelt und versickert anschließend zeitverzögert in den Untergrund (Noack, April 2021, Seite 9).

Für deren Realisierbarkeit wird mit dem Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung eine gute Versickerungsfähigkeit des Bodens attestiert (Noack, April 2021, Seite 10), so dass auch bei einem für den Nachweis zugrunde gelegten 30-jährigen Bemessungsregen (DIN 1986-100) eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück

selbst möglich ist (dezentrale Bewirtschaftung ohne Einleitung in ein Gewässer oder Kanal). Die versiegelten Verkehrsflächen sowie die Stellplatzflächen und Dachflächen können über eine oberirdische Versickerungsmulde (z.B. in den Grünflächen im nördlichen Grundstücksbereich) und/oder unterirdische **Versickerungs**rigolenanlagen entwässert werden (Noack, April 2021, Seiten 10).

Zur Reduzierung der Einleitmengen werden die Stellplätze mit versickerungsfähigem Pflaster ausgebildet (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1).

Eine ausschließliche Entwässerung über die oberirdische Versickerungsmulde ist für das konkrete Planvorhaben allerdings nicht möglich, so dass zur Reduzierung der Einleitmengen mit dem Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ergänzend die Einrichtung von zwei unterirdischen **Versickerungs**rigolenanlagen unterhalb der festgesetzten Stellplatzflächen „St“ vorgesehen wird, die miteinander verbunden werden sollten, um eine optimale Verteilung des anfallenden Regenwassers zu erzielen (Noack, April 2021, Seite 10) und eine möglichst hohe Vorversickerung zu erreichen. Um die Niederschlagswasser der unbelasteten Dachflächen von denen der Verkehrsflächen zu trennen, sollen beide in getrennte **Versickerungs**rigolenanlagen abfließen (Noack, April 2021, Seite 12f.).

Die beiden **Versickerungs**rigolen werden mit dem Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung unterhalb der Stellplatzanlage vorgesehen und sind damit innerhalb der mit dem Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzflächen realisierbar. Beide Anlagen sind für den 30-jährigen Bemessungsregen ausgelegt und weisen ein effektives Speichervolumen von 63,2 m³ (für Dachflächen) bzw. 211 m³ (Verkehrsflächen) auf. Der notwendige Platzbedarf von 7 x 14,4 x 0,66 Meter (für Dachflächen) bzw. von 12 x 28 x 0,66 Meter (Verkehrsflächen) wäre für beide Anlagen unterirdisch vorhanden (Noack, April 2021, Seite 12f.).

Auch der erforderliche Mindestabstand zum Grundwasserleiter von 1,0 Meter (gemäß DWA-A 138) kann eingehalten werden. Dieser verläuft auf einer Höhe von rund 33,0 Meter über NHN im DHHN2016, während die durchschnittliche Geländeoberkante bei rund 35,35 Meter über NHN im DHHN2016 liegt. Bei einem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept handelt es sich dem Wesen nach um die Konzeptebene, nicht jedoch um die darauf folgende detaillierte Ausführungsplanung, wie sie im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt wird. Mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept erfolgt insoweit auch keine verbindliche Festlegung der Höhenlage der Rigolen, da diese abhängig von der konkreten Gebäudeausbildung, der Lage der Fallrohre etc. abhängig ist. Mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept wurde im Vorgriff allerdings geprüft, ob der erforderliche Mindestabstand zum Grundwasserleiter von 1,0 m eingehalten werden kann. Da die Grundwasserisohypsen im Plangebiet ca. bei 5-6 m unterhalb der vorhandenen Geländehöhen verlaufen, gehen die Gutachter

davon aus, dass ein ausreichender Abstand zum Grundwasserleiter und der erforderliche Mindestabstand von 1,0 m jederzeit eingehalten werden kann (Noack, April 2021, Seite 9).

Für die Muldenversickerung ist der Platzbedarf nach dem Planungskonzept (Grafen - Kisser, 04.07.2025) etwa im nordöstlichen, später unbebauten Grundstücksbereich realisierbar (Noack, April 2021, Seite 10). Auch für diese kann der erforderliche Mindestabstand zum Grundwasserleiter von 1,0 Meter (gemäß DWA-A 138) bei seinem Verlauf auf einer Höhe von rund 33,0 Meter über NHN im DHHN2016 kann eingehalten werden. Da die Grundwasserisohypsen im Plangebiet ca. bei 5-6 m unterhalb der vorhandenen Geländehöhen verlaufen, geht das Niederschlagsentwässerungskonzept davon aus, dass ein ausreichender Abstand zum Grundwasserleiter und der erforderliche Mindestabstand von 1,0 m jederzeit eingehalten werden kann (Noack, April 2021, Seite 9).

Die konkrete Dimensionierung der Versickerungsrigolen und der Versickerungsmulde bleibt einem Sickerversuch und einer darauf abstellenden Ausführungsplanung vorbehalten, welche die erforderlichen bautechnischen Abmessungen einer solchen wasserrechtlichen Anlage berücksichtigt (Noack, April 2021, Seite 14). Im Zuge des wasserrechtlichen Erlaubnis-antragsverfahrens und des Baugenehmigungsverfahrens wird zudem sichergestellt, dass alle zu diesem Zeitpunkt gültigen Vorschriften zur Niederschlagsentwässerung und Normen eingehalten werden. Dies ist Teil der Prüfung und Genehmigung der Unteren Wasserbehörde bzw. Baugenehmigungsbehörde. Die Maßnahmen ergeben sich unmittelbar aus der dann vorgelegten Genehmigungsplanung, werden mit dieser final festgelegt und mit der Unteren Wasserbehörde bzw. Baugenehmigungsbehörde nochmals abgestimmt.

Die Versickerungsanlagen sind vom Grundstückseigentümer anzulegen. Gemäß § 54 Absatz 4 Satz 3 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist mit der Festsetzung der (anstelle der Stadt / des öffentlichen Entsorgungsträgers) zur Niederschlagswasserbeseitigung Verpflichtete zu benennen. Gemäß § 54 Absatz 4 Satz 2 BbgWG kommen als Verpflichteter Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte oder Nutzer der Grundstücke in Frage. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Verpflichtung der Vertragspartei des städtebaulichen Vertrages und damit dem Grundstückseigentümer übertragen. Der Anforderung nach § 54 Absatz 4 Satz 3 BbgWG wird mit der textlichen Festsetzung nachgekommen.

Hinweise zu Verboten und Beschränkungen im Trinkwasserschutzgebiet Werder (Havel):

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Werder. Für das Wasserwerk wird derzeit die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Werder/Havel (Stand 1981) überarbeitet. Nach Inkrafttreten der neuen Verordnung für das Wasserschutzgebiet Werder (Havel) wird sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weiterhin in der Schutzzone IIIA befinden (Landkreis Potsdam-Mittelmark, Untere Wasserbehörde, Stellungnahme vom

06.08.2021). Für das Baugenehmigungsverfahren können sich über die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinausgehende, weitere Verbote und Beschränkungen aus der Verordnung „Wasserschutzgebiet“ ergeben und sind in diesem Verfahren zu beachten (weitere Erläuterungen siehe unter Nachrichtlicher Übernahme Kapitel 15.1).

Hinweise für die Herstellung: Für die Niederschlagswasser der Verkehrsflächen, die in die Rigolenanlagen geleitet werden, ist nach den Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser nach DWA-M 153 eine Vorbehandlung des Regenwassers notwendig. Die Reinigung könnte über eine Sedimentationsanlage erfolgen mit maximal 9 m/h Oberflächenbeschickung und einem Durchgangswert von maximal 0,22 gemäß DWA-M 153 (Büro Noack, April 2021, Seite 14). Mit der unteren Wasserbehörde ist im Genehmigungsverfahren zu klären, ob der Einbau von Substratfilteranlagen notwendig wird. Die Bemessung der Sedimentationsanlagen ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu definieren.

Für Niederschlagswasser der Verkehrsflächen, welches oberirdisch in die Versickerungsmulde abgeleitet wird, erfolgt die Reinigung über die belebte Bodenzone (Büro Noack, April 2021, Seite 14).

Das Niederschlagswasser der Dachflächen erfordert dagegen keine Vorreinigung. Zum Schutz der Versickerungsanlage wird jedoch ein Schacht mit Sandfang und Tauchwand vor Einleitung in die Anlage empfohlen (Büro Noack, April 2021, Seite 14).

Wasserrechtliche Erlaubnis: Für die Zulässigkeit der Versickerungsmulde und der beiden unterirdischen Rigolenanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis und Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Havelland erforderlich (Büro Noack, April 2021, Seite 14).

Textliche Festsetzung Nr. 5.3: Mit dem Umweltbericht wird eine Dachbegrünung empfohlen, um den Verlust von Staudenfluren auszugleichen und den Oberflächenwasserabfluss zu minimieren. Die extensive Begrünung der Dachflächen auf mindestens 50% der Dachfläche mit einer Kräuter-Gräser-Sedum-Flur dient nach Empfehlungen der Gutachter dem Ziel, den Eingriff in den Biotoptypen „Staudenflur“ auszugleichen (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13).

Bei einer Dachfläche von ca. 2.000 m² ist gemäß textlicher Festsetzung eine Fläche von mindestens 1.000 m² zu begrünen und wird ein hochwertiger Biotoptyp geschaffen (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 3). Zusammen mit der Anlage einer Gehölzpflanzung auf einer Fläche von 350 m² (TF 5.4) wird eine Gesamtfläche von ca. 1.350 m² geschaffen, die geeignet ist, den Verlust der verloren gehenden Biotopstrukturen zu kompensieren. Mit der zeichnerischen Festsetzung zum Erhalt von Bäumen sowie den textlichen Festsetzungen

zur Mindestbedeckung von Vegetationsflächen (TF 5.6) und Begrünung der Lärmschutzwand (TF 5.7) wird der Eingriff zusätzlich gemindert (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 3).

Um dies zu erzielen, ist für die Dachflächen eine Mindestbegrünung von 50% sowie eine extensive Begrünung auf einer Substratstärke von mindestens 10 cm erforderlich (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13). Diese Anforderungen entsprechen zugleich den Vorgaben der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau (FLL) zur Anlage von extensiven Dachbegrünungen (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13).

Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Eine Regelung mittels textlicher Festsetzung ist entbehrlich, da eine Pflanz-/Begrünungsbindung nicht mit ihrer erstmaligen Herstellung erlischt (BVerwG, Urteil vom 08.10.2014 – 4C 30.13).

Mit den begrünten Dachflächen kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers über die Evapotranspiration in die Atmosphäre zurückgegeben und Abflussspitzen bei Starkregenereignissen vermindert werden. Dies entspricht dem natürlichen Wasserkreislauf und wirkt den sogenannten „Hot-Spots“ in urbanen Gebieten entgegen und vermindert den Temperaturanstieg in den heißen Sommermonaten (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13).

Die Versickerung auf den Dachflächen dient zugleich dem Ziel des Konzeptes zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Büro Noack, April 2021, Seite 5) den Niederschlagswasserabfluss (Retention) zu reduzieren. Hierfür wird die Ausbildung beider Dächer (Lebensmittelmarkt und Laden) als Gründach nach DIN 1986-100 und DWA-M 153 mit einem mittleren Abflussbeiwert von $C=0,2$ und einem Spitzenabflusswert von $C_s=0,4$ vorausgesetzt. Der zu erzielende Spitzenabflussbeiwert von $C_s=0,4$ ist gemäß den Vorgaben der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau (FLL) nur bei Dachneigungen bis max. 5° möglich (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13).

Die Entwicklung der Dachbegrünung ist auch in Kombination mit einer Photovoltaik-Anlage vereinbar. Nach § 32a Absatz 2 Brandenburgische Bauordnung sind Photovoltaik-Anlagen auf 50% der verfügbaren Dachflächen vorgeschrieben. Die mit der Dachbegrünung angestrebte Wirkung auf den Naturhaushalt und den Klimaschutz (wie Dachflächenverdunstung) bleibt bei der Realisierung von Photovoltaikanlagen mit erhöhter Aufständigung oder einseitiger Ausrichtung weiterhin gewährleistet (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 3).

Textliche Festsetzung Nr. 5.4: Mit zeichnerischer Festsetzung wird für die straßenbegleitenden Grünstreifen entlang der Berliner Straße sowie im Kreuzungsbereich Berliner Straße/ Kugelweg eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen (Fläche A) festgesetzt. In dieser sollen standortgerechte Bäume als Baumreihe sowie als deren Unterpflanzung zusätzlich Heister und Sträucher gepflanzt werden. Um eine stabile Pflanzung zu erzielen, wird mit der Festsetzung entsprechend der Empfehlungen des Umweltberichtes eine Mindestbestockung sowohl für die Einzelbäume als auch für die Unterpflanzung (Heister, Sträucher) vorgesehen.

Die Anpflanzungen der Einzelbäume dient der Kompensation des Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Wasser und zugleich der Aufwertung des Orts-/Landschaftsbildes und der Verbesserung der klimatischen Situation (Schutzgut Klima/Luft) (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13). Die Anpflanzungen der Bäume dient zugleich der Ersatzpflanzung (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13). Mit dem Umweltbericht wird der zu kompensierende Verlust von Einzelbäumen in Anlehnung an die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark (GehölzSchVO PM) in Verbindung mit den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) ermittelt. Ausgehend vom Planungskonzept (Graffen - Kisser, 04.07.2025) gehen die Gutachter davon aus, dass 3 Einzelbäume verloren gehen. Als Ersatzpflanzung für diese 3 Einzelbäume sind gemäß den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) insgesamt 6 Ersatzbäume mindestens in der Qualität Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen, damit die Bäume als Ersatzpflanzung für Baumfällungen angerechnet werden können. Mit der textlichen Festsetzung wird auf Empfehlung des Umweltberichtes eine höhere Qualität mit 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm vorgeschrieben. Diese Qualität wurde festgesetzt, da Bäume erfahrungsgemäß erst ab dieser Größe als ausgewachsen und mit einem stabilen Wurzelballen versehen gelten (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13).

Mit der textlichen Festsetzung wird auf Empfehlung des Umweltberichtes zudem die Art „Pyramiden-Hainbuche“ (Carpinus betulus „Fastigiata“) vorgeschrieben. Städtebauliches Ziel ist es, für die Berliner Straße sowie den Kreuzungsbereich Berliner Straße/ Kugelweg und in den Kugelweg hinein erstmalig wieder eine straßenbegleitende Raumkante zu schaffen. In der Berliner Straße wird diese Raumkante zunächst mit der Grenzbebauung des Bäckerpavillons aufgenommen und im weiteren Verlauf Richtung Kugelweg durch eine Baumreihe mit dichter Unterpflanzung durch Sträucher und Heister fortgesetzt, die in den Kugelweg hineingeführt wird und damit die Ecksituation sowie die beiden Straßenräume künftig stärker räumlich einfassen wird. Mit ihr wird zugleich der Straßenraum an den Stellen eingefasst, wo dies baulich nicht durch Hauptanlagen realisiert werden kann (Stellplatzanlage). Die Art „Pyramiden-Hainbuche“ (Carpinus betulus „Fastigiata“) stellt mit ihrem schmalen, säulenförmigen Wuchs eine Besonderheit unter den standortgerechten Bäumen dar. Mit ihr kann das gewünschte Lichtraumprofil gut eingehalten werden, auch wird sie nach der „GALK Straßenbaumliste 2020“ mit geeigneter Straßenbaumtauglichkeit eingestuft. Der Baum ist schnell wachsend und gegenüber anderen Arten weniger hitze- und

strahlungsempfindlich. Bei gleicher Vitalität gegenüber anderen Arten ist sie weniger unterhaltungs- bzw. pflegekostenintensiv (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13).

Entlang des Kugelweges kann mit dem schnellen Anwuchserfolg der „Pyramiden-Hainbuche“ in Kombination mit den zu erhaltenden Einzelbäumen die angestrebte Raumkante und der für den Bestand angestrebte Lückenschluss auch im Kugelweg zeitnah umgesetzt werden. Die zu erhaltenden Einzelbäumen zählen zudem zu der Art „Ahorn“, so dass sich im Zusammenspiel mit der hinzutretenden Art „Pyramiden-Hainbuche“ eine Mischung/Symbiose zweier Arten ergibt und so das Ziel des Umweltberichtes umgesetzt werden kann, Monokulturen zu vermeiden (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13).

Mit den Pflanzverpflichtungen gemäß den textlichen Festsetzungen erwarten die Gutachter eine Anpflanzung von insgesamt 20 Einzelbäumen, davon entfallen 6 Einzelbäume auf die Fläche A (TF 5.4; 9 Einzelbäume abzüglich Erhalt von 3 bestehenden Einzelbäumen) sowie 14 Einzelbäume auf die Stellplatzanlage (TF 5.5; 1 Einzelbaum je 7 Stellplätze) (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13). Der mit dem Umweltbericht ermittelte erforderliche Ersatz von 3 Einzelbäumen durch 6 Einzelbäume wird damit vollständig realisiert sowie der Verlust der nicht geschützten Einzelbäume ebenfalls ausgeglichen (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13). Hinzu tritt die mit dem Planungskonzept (Grafen - Kisser, 04.07.2025) auf freiwilliger Basis vorgesehene zusätzliche Pflanzung von Einzelbäumen auf den Grünflächen an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze.

Angesichts dieser umfassenden Bepflanzung dürfen in der Berechnung der anzupflanzenden Einzelbäume nach dieser textlichen Festsetzung auch die zeichnerisch festgesetzten zu erhaltenden Einzelbäume mit angerechnet werden, ohne dass eine reduzierte Wirkung auf den Naturhaushalt zu befürchten ist (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13).

Damit den einzelnen Bäumen ausreichend Entfaltungsplatz zur Verfügung steht und gleichzeitig die gewünschte Raumwirkung erzielt werden kann, ist gemäß Empfehlungen des Umweltberichtes ein Abstand zwischen den Bäumen von mindestens 5 Metern bis maximal 10 Metern erforderlich und damit vorzugeben. Durch den kompakten Habitus der festgesetzten Art „Pyramiden-Hainbuche“ kann sich die erforderliche Anzahl an Ersatzbäumen als Baumreihe auf den dafür vorgesehenen Flächen entlang der Berliner Straße und des Kugelweges langfristig etablieren (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13).

Entsprechend der Empfehlung des Umweltberichtes wird für den Wurzelraum eine durchwurzelbare Bodenmenge von mindestens 12 m³ festgesetzt, um sicherzustellen, dass ein Laubbaum der festgesetzten Art „Pyramiden-Hainbuche“ (*Carpinus betulus* „Fastigiata“) den benötigten Wurzelraumbedarf für langfristig stabile Wachstumsbedingungen erhält (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau - FLL) (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13).

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen A an der Berliner Straße und am Kugelweges ist mit der Anpflanzverpflichtung von Gehölzen nach Einschätzung des Umweltberichtes ein unversiegelter oberirdischer Bodenbelag verbunden. Damit sind für die straßenbegleitenden Baumreihen unversiegelte Baumscheiben auf einer Breite von mindestens 3 Metern und einer Fläche von 6 m² sichergestellt. Eine zusätzliche Regelung für eine Anlage des oberirdischen Bodenbelages in einem unversiegelten oder wasser- und luftdurchlässigen Aufbau ist damit entbehrlich (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13).

Die Anlage von Gehölzpflanzungen mit Heistern und Sträuchern dient der Kompensation von Bodenversiegelungen und von verloren gehenden Biotopflächen. Mit der Anpflanzung werden die Eingriffe in die Schutzgüter Flora/ Fauna, Boden und Wasser kompensiert sowie zugleich die Aufwertung des Orts-/Landschaftsbildes und die Verbesserung der klimatischen Situation (Schutzgut Klima/Luft) erzielt (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13).

Hierfür ist nach den Empfehlungen des Umweltberichtes eine stabile Pflanzung mit einer Mindestbestockung der Flächen von mindestens 5 Heistern und 30 Sträuchern je 100 m² sowie eine Mindestgröße der Gehölzpflanzung von 350 m² erforderlich (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13). Dem wird mit der textlichen Festsetzung 5.4 entsprochen.

Für die Unterpflanzung soll nach den Zielen des Umweltberichtes eine hohe Biodiversität erreicht und darüber hinaus einem flächenhaften Ausfall vorgebeugt werden, falls sich eine Art nicht etablieren sollte. Hierfür ist die Unterpflanzung zum einen als eine Mischung aus Sträuchern und Heistern anzulegen und zum anderen sollen die Heister- und Sträucherpflanzungen auch mit einer hohen Artenvielfalt ausgestattet sein. Letzteres gelingt mit einer gemischten Artenpflanzung für die Heister-Mindestbestockung einerseits und einer gemischten Artenpflanzung für die Sträucher-Mindestbestockung andererseits (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13). Dem wird mit der textlichen Festsetzung 5.4 durch die Festlegung der Pflanzung jeweils „in gemischten Arten“ nachgekommen.

Für die textliche Festsetzung wird die Anwendung der Pflanzenliste empfohlen (Hinweis zur textlichen Festsetzung Nr. 5). Mit der Pflanzenliste wird dargelegt, welche standortgerechte und zugleich stadtklimafeste und bienenfreundliche Pflanzen hierfür geeignet sind. Diese Auswahl vereint ein breites Spektrum an blühenden, fruchttragenden und teils immergrünen Sträuchern, damit eine robuste, stabile flächige Pflanzung erfolgen kann (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13).

Die festgesetzte Gehölzpflanzung auf einer Gesamtfläche von 350 m² steht in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung von mindestens 1.000 m² (TF 5.3). Mit beiden Festsetzungen entsteht auf mindestens ca. 1.350 m² ein hochwertiger Biotoptyp, der geeignet ist, den Verlust der verloren gehenden Biotopstrukturen zu kompensieren. Mit der zeichnerischen Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und der textlichen Festsetzung zur

Mindestbedeckung von Vegetationsflächen (TF 5.6) wird der Eingriff zusätzlich gemindert (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13).

Die Anpflanzung von Heistern und Sträuchern ist zugleich wichtiger Bestandteil, um die straßenbegleitende Raumkante mit einer Mischung aus Baumreihe und dichter Unterpflanzung zu erzielen.

Einer textlichen Festsetzung für den Fall des Abgangs der Bepflanzung bedarf es nicht, da eine Pflanzbindung nicht mit der erstmaligen Herstellung der Bepflanzung erlischt (BVerwG, Urteil vom 08.10.2014 – 4C 30.13).

Hinweise zu Abständen zu unterirdischen Leitungen: Für Baumanpflanzung sind Mindestabstände zu unterirdischen Leitungen einzuhalten (siehe Kapitel 4).

Textliche Festsetzung Nr. 5.5: Die textliche Festsetzung gilt für die Stellplatzfläche „St“, in der nach aktuellem Planungskonzept (Grafen - Kisser, 04.07.2025) rund 100 Stellplätze realisiert werden sollen. Mit der textlichen Festsetzung sind danach 14 Einzelbäume nachzuweisen.

Mit Blick auf den Klimaschutz soll einer Aufheizung der durch Stellplätze teilweise versiegelten Flächen mit einer Überschilderung und Beschattung der Stellplatzflächen durch Baumanpflanzungen entgegengewirkt werden. Zugleich entspricht dieses den Anforderungen der „HVE Brandenburg“ hinsichtlich Klimaanpassung, Versickerungsfähigkeit und gestalterischer Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13).

Die Anpflanzungen der Bäume in der Fläche „St“ dient zugleich der Ersatzpflanzung. Mit der Pflanzverpflichtung gemäß den textlichen Festsetzungen erwarten die Gutachter eine Anpflanzung von insgesamt 20 Einzelbäumen, davon entfallen 6 Einzelbäume auf die Fläche A (TF 5.4; 9 Einzelbäume abzüglich Erhalt von 3 bestehenden Einzelbäumen) sowie 14 Einzelbäume auf die Stellplatzanlage (TF 5.5; 1 Einzelbaum je 7 Stellplätze) (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13). Der mit dem Umweltbericht ermittelte erforderliche Ersatz von 3 Einzelbäumen durch 6 Einzelbäume wird damit vollständig realisiert sowie der Verlust der nicht geschützten Einzelbäume ebenfalls ausgeglichen (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13). Hinzu tritt die mit dem Planungskonzept (Grafen - Kisser, 04.07.2025) auf freiwilliger Basis vorgesehene zusätzliche Pflanzung von Einzelbäumen auf den Grünflächen an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze.

Damit die Bäume als Ersatzpflanzung für Baumfällungen angerechnet werden können, muss die Qualität den Anforderungen der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)

entsprechen (Qualität Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm). Mit der textlichen Festsetzung wird auf Empfehlung des Umweltberichtes mit 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm eine höhere Qualität vorgeschrieben. Diese Qualität wurde festgesetzt, da Bäume erfahrungsgemäß erst ab dieser Größe als ausgewachsen und mit einem stabilen Wurzelballen versehen gelten (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13).

Mit der textlichen Festsetzung wird zudem die Art „Spitz-Ahorn“ (*Acer platanoides*) auf Empfehlung des Umweltberichtes vorgeschrieben. Diese Art ist auf den aktuellen Stellplatzflächen bereits gepflanzt und gut etabliert, sodass ein einheitliches Gesamtbild erzeugt werden kann. Bei dieser Art handelt es sich um Bäume mit einer Wuchshöhe von 20-30 Metern, sodass als Hochstamm, ggf. hochgeastet, das Lichtraumprofil ohne Pflege- und Unterhaltungsaufwand eingehalten werden kann. Als habitusgerecht gewachsener Baum gewährleistet der Spitz-Ahorn mit einer Kronenbreite bis zu 20 Metern eine optimale Überschirmung und Beschattung der versiegelten Flächen bzw. Stellplätzen und wirkt so einer Reduzierung der Oberflächenerhitzung bzw. Aufheizung deutlich entgegen (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13).

Die Wahl der standortgerechten Art „Spitz-Ahorn“ stellt in der vorgesehenen Qualität auch eine hohe Anpassungsfähigkeit an die örtlichen Bedingungen sowie eine gute Entwicklung des Baumbestands sicher. Der Kronenschluss der zu pflanzenden Bäume trägt schließlich zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes durch eine regelmäßige Baumstellung in unmittelbarem Sichtfeld zum Plangebiet bei (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13).

Entsprechend der Empfehlung des Umweltberichtes wird für den Wurzelraum eine durchwurzelbare Bodenmenge von mindestens 12 m³ festgesetzt, um sicherzustellen, dass ein Laubbaum der festgesetzten Art „Spitz-Ahorn“ (*Acer platanoides*) den benötigten Wurzelraumbedarf für langfristig stabile Wachstumsbedingungen erhält (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau - FLL) (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13).

Hierfür ist der Wurzelraum auch von einer oberirdischen Vollversiegelung freizuhalten, um die vorstehende Qualität zu erzielen. Der oberirdische Bodenbelag ist daher mit einem unversiegelten oder wasser- und luftdurchlässigen Aufbau auf einer Fläche von mindestens 6 m² herzustellen. Dieses entspricht zugleich den Vorgaben der DIN 18916:2016-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13).

Die mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 festgesetzte Ausbildung der Stellplätze mit Sickerpflastersteinen mit einem mittleren Abflussbeiwert von mindestens 0,25 entsprechen den mit der DIN 18916:2016-06 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten) geforderten Funktionen, wie Regenwasseraufnahme und Wurzelatmung

sowie Gasaustausch zu gewährleisten, einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau und sind daher zulässig (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13).

Die unversiegelten Flächen der Wurzelräume fördern zugleich die Regenwasserversickerung und leisten somit einen Beitrag zum lokalen Wasserhaushalt (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13).

Einer textlichen Festsetzung für den Fall des Abgangs der Bepflanzung bedarf es nicht, da eine Pflanzbindung nicht mit der erstmaligen Herstellung der Bepflanzung erlischt (BVerwG, Urteil vom 08.10.2014 – 4C 30.13).

Hinweise zu Abständen zu unterirdischen Leitungen: Für Baumanpflanzung sind Mindestabstände zu unterirdischen Leitungen einzuhalten (siehe Kapitel 4).

Textliche Festsetzung Nr. 5.6: Unversiegelte Flächen sind nach der Bauordnung des Landes Brandenburg zwar grundsätzlich zu begrünen, allerdings wird nach den Empfehlungen des Umweltberichtes für die Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden und Wasser sowie zur Verbesserung des Bestandes für die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaft für die Vegetationsflächen außerhalb der **zeichnerisch festgesetzten** „Fläche A“ eine Mindestbedeckung erforderlich. Damit diese Vegetationsflächen diese gewünschte Funktion für den Naturhaushalt erfüllen, ist eine stabile Pflanzung bzw. eine stabile Rasenfläche erforderlich, die gemäß DIN 18917 „Rasen und Saatarbeiten“ erst mit einem Deckungsgrad von mindestens 75% erreicht werden kann (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13). Diesem Ziel wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.6 nachgekommen.

Innerhalb dieser Flächen können auch begrünte Versickerungsmulden angelegt werden (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13).

Textliche Festsetzung Nr. 5.7: Mit textlicher Festsetzung wird aus Gründen des Schallschutzes die Errichtung einer Lärmschutzwand **zum Nachbargrundstück Kugelweg 23a** vorgeschrieben. Diese Mauer wirkt sich negativ auf das bislang im Kugelweg von solchen baulichen Anlagen freie Orts-/Landschaftsbild aus (Schutzgut Landschaft). Um eine verträglichere Einbindung der baulichen Anlage in das Orts-/Landschaftsbild zu erzielen, wird mit Empfehlung des Umweltberichtes eine Begrünung durch selbstklimmende, rankende oder schlingende Pflanzen vorgesehen. Um eine adäquate Begrünungsdichte zu erzielen, ist mindestens eine dieser Pflanzen je laufenden Meter Wandfläche zu setzen. Da die bauliche Anlage **sowohl** von der Stellplatzanlage **als auch für die Wohngrundstücke entlang des Kugelweges** einzusehen ist, wird **ist nach den Zielen des Umweltberichtes** die Bepflanzung der

Lärmschutzwand entlang der zum Parkplatz zugewendeten Seite vorzuschreiben (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13). In der Gesamtschau werden insgesamt mindestens 35 dieser Pflanzen erforderlich, um eine adäquate Begrünungsdichte zu erzielen (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13). Diesem Ziel wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.7 nachgekommen.

Die Positionierung der Lärmschutzwand auf der Grundstücksgrenze wurde vom Eigentümer des angrenzenden Nachbargrundstücks im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung explizit eingefordert (Stellungnahme vom 27.08.2021).

Hinweis ohne Normencharakter: Gemäß Umweltbericht ermöglicht die Mischung der Arten „Parthenocissus quinquefolia“ (Wilder Wein) und „Clematis alpina“ (Weiße Waldrebe) im Hinblick auf die Südwest-Ausrichtung der Lärmschutzwand, anders als andere Arten, einen schnellen Anwuchserfolg und dichten Bewuchs der Wand. Durch die Herbstfärbung des Wilden Weines und der Blüte der Waldrebe kommt ein ästhetischer Aspekt hinzu (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13). Eine zwingende textliche Festsetzung wird mit dem Umweltbericht nicht vorgegeben und ist daher in dem Bebauungsplan nicht möglich. Die Anpflanzempfehlung des Umweltberichtes wird daher durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Werder (Havel) und dem Vorhabenträger gesichert (siehe Kapitel 32). Zusätzlich wird diese Pflanzenliste „Lärmschutzwand“ als Hinweis ohne Normencharakter für das Baugenehmigungsverfahren.

Zeichnerische Festsetzung

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche A): Mit zeichnerischer Festsetzung wird entlang der Berliner Straße und dem Kugelweg eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche A) festgesetzt. In dieser sollen straßenbegleitend standortgerechte Bäume sowie als deren Unterpflanzung zusätzlich standortgerechte Heister und Sträucher gepflanzt werden. Diese in der Höhe mehrschichtige Anpflanzung dient dem städtebaulichen Ziel, eine Raumkante entlang der Berliner Straße und dem Kugelweg herzustellen, sowie der Kompensation von verloren gehenden Einzelbäumen und Biotopen. Weitere Ausführungen zur städtebaulichen Begründung können vorstehend unter Textliche Festsetzung Nr. 5.4 entnommen werden.

Einzelbaum Erhaltung: Auf dem Grundstück befinden sich an der Ecksituation Berliner Straße/ Kugelweg sowie entlang des Kugelweges drei Spitz-Ahorn (Acer platanoides, Stammumfang StU 40, 50 und 55), die bei der Errichtung des aktuellen Lebensmittelmarktes als Ersatzbäume gemäß Vereinbarung zwischen der Lidl GmbH und dem Bauamt der Stadt Werder (Havel) vom 27.11.02 zu pflanzen waren. Die weiteren seinerzeit erforderlichen

10 Bäume gemäß den Auflagen der unteren Naturschutzbehörde vom 20.02.2001 konnten aufgrund der Auflagen aus der wasserrechtlichen Genehmigung zum Bau von Mulden auf dem Grundstück nicht gepflanzt werden (eine Pflanzung in Mulden hätte die Entwicklung der Bäume eingeschränkt). Der Erhalt dieser drei Einzelbäume ist auch mit Blick auf die auszubildende Raumkante und im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild aus städtebaulicher Sicht wünschenswert.

Die drei Einzelbäume werden als zeichnerische Festsetzung im Planbild explizit mittels Symbols „Erhaltung Baum“ festgesetzt. Ihr Erhalt wird in den Bilanzierungen des Umweltberichtes berücksichtigt (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 12 und 2 C 14).

Die Festsetzung greift zwar in den Gestaltungsspielraum des Eigentümers ein, aber mit dem vorliegenden Planungskonzept (Grafen - Kisser, 04.07.2025) wird ersichtlich, dass weiterhin eine zweckentsprechende Nutzung möglich bleibt und eine unzumutbare Beeinträchtigung ausbleibt.

Hinweise Pflanzenlisten

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen nach Nr. 5 wird die Verwendung von Arten einer Pflanzenliste vorgesehen. Pflanzenlisten können als Festsetzung oder als Empfehlung aufgenommen werden (Punkt I – Arbeitspapier 1/01 Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, Seite 4). Eine Festsetzung bedarf aufgrund der damit verbundenen Nutzungsbeschränkung auf ausgewählte Arten immer einer städtebaulichen Begründung, an der es vorliegend jedoch mangelt.

- **Pflanzenliste Heister & Sträucher:** Für die textliche Festsetzung Nummer 5.4 wird mit dem Umweltbericht die „Pflanzenliste Heister & Sträucher“ empfohlen. Diese Pflanzenliste umfasst standortgerechte, größtenteils heimische, stadtklimafeste, bienenfreundliche, blühende, fruchtttragende und teils immergrüne Heister und Sträucher. Gemäß Umweltbericht ist diese Pflanzenliste nicht abschließend und hat daher nur empfehlenden Charakter (Hackenberg, September 2025, Kapitel 3 E). Eine rechtsverbindliche Festsetzung erfolgt daher nicht.
- **Pflanzenliste Lärmschutzwand:** Für die textliche Festsetzung Nummer 5.7 wird mit dem Umweltbericht die „Pflanzenliste Lärmschutzwand“ empfohlen. Gemäß Umweltbericht ist diese Pflanzenliste nicht abschließend und hat daher nur empfehlenden Charakter (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C 13). Eine rechtsverbindliche Festsetzung erfolgt daher nicht.

Die Pflanzenlisten können der Anlage dieser Begründung (Kapitel 34 und 35) und der Planzeichnung als „Hinweis ohne Normencharakter“ entnommen werden.

Hinweise Baumanpflanzungen

Abstand zu unterirdischen Stromleitungen: Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 Metern von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber (aktuell: NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG) 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 Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. **Der Leitungsträger weist** darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss (siehe Stellungnahme NBB, 12.7.2021)

Städtebaulicher Vertrag: Mit städtebaulichem Vertrag werden nachfolgende Vorgaben des Umweltberichtes und Artenschutzgutachtens aufgenommen:

- **Durchführung Anpflanzungen:** Die vorstehenden textlichen Festsetzungen sind auf Empfehlung des Umweltberichtes im Zuge der Baumaßnahmen, spätestens jedoch in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung durchzuführen (Hackenberg, **September 2025, Kapitel 2 C 13**).
- **Gehölzrodungen** sind nur außerhalb der Brutsaison durchzuführen, d. h. in der Zeit vom 1. März bis 30. September untersagt (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG).
- **Bauzeitenregelung:** Zur Vermeidung von Tötung und Verletzung von Fledermäusen und Jungvögeln bzw. der Zerstörung von Gelegen sind Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Mähen, Rodungen, Abschieben von Oberboden, Gebäudeabrisse) außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Diese Arbeiten dürfen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28/29. Februar erfolgen. Ausnahmen sind nur bei vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter zulässig (Vermeidungsmaßnahme gemäß Artenschutzgutachten, Juni 2021, Seite 10).

13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

13.1 Werbeanlagen

Textliche Festsetzung

6.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 und SO2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Fahnenmaste mit Werbefahne sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 87 Absatz 1 und 9 BbgBO

Begründung

Ausschluss Fremdwerbung: Im Sinne einer geordneten und harmonischen städtebaulichen Entwicklung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans jegliche Fremdwerbung und deren Häufung ausgeschlossen. Die Werbeanlagen für die im Sonstigen Sondergebiet geplanten Einzelhandelsbetriebe sind dagegen als Eigenwerbung sowohl am Gebäude als auch auf den straßennahen Grundstücksteilen üblich und bleiben mit der Festsetzung weiterhin als Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Die Berliner Straße ist als Hauptstraße hoch frequentiert und damit ebenfalls besonders attraktiv für Fremdwerbung. Jedoch kann eine Häufung der Werbeanlagen über die Eigenwerbung hinaus zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Stadtbildes führen und wäre mit der geplanten Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes entlang der Berliner Straße und des Kugelweges (z.B. Grüne Raumkante) nicht vereinbar.

Blinkende & blendende Leuchtwerbung wird für alle Werbeanlagen ausgeschlossen. Dies gilt auch für die Eigenwerbung sowohl an der Hauptanlage als auch im weiteren Baugebiet. Die von ihnen ausgehenden Lichtimmissionen (z.B. blinkende Werbung, blendende Werbung) und disharmonische Ausstrahlung in das Umfeld (aggressive großflächige Werbung) würden zu Beeinträchtigungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität für die benachbarten Wohn- und Büronutzungen führen sowie im öffentlichen Raum ebenfalls das Stadtbild beeinträchtigen bzw. der geplanten Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes entlang der Berliner Straße und des Kugelweges (z.B. Grüne Raumkante) zuwiderlaufen.

Ausschluss Fahnenmaste mit Werbefahne: Bei stärkerem Wind verursachen Fahnenmasten mit Werbefahnen durch ihr „Flattern“ starke Lärmgeräusche. Zum Schutz der Umgebung werden solche Lärmauswirkungen ausgeschlossen. Dieses auch mit Blick die Schalltechnische Untersuchung (Lärmkontor, Juni 2024), die solche Werbeanlagen nicht zum Gegenstand hat. Zugleich können solche Fahnenmasten mit Werbefahnen in Reihe stadtbildprägend wirken und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Stadtbildes führen und

wären entlang der Berliner Straße und des Kugelweges mit der geplanten Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes (z.B. Grüne Raumkante) städtebaulich nicht vereinbar. Für die im Sonstigen Sondergebiet geplanten Einzelhandelsbetriebe bleiben Werbeanlagen an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung sowohl am Gebäude als auch auf den straßennahen Grundstücksteilen mit der Festsetzung weiterhin zulässig (siehe vorstehende Erläuterung).

Die Stadt Werder (Havel) verfügt bislang nicht über eine kommunale Werbeanlagensatzung, so dass die vorgesehene textliche Festsetzung erforderlich wird.

13.2 Zu- und Abfahrten

Begründung

Für die Berliner Straße und den Kugelweg erfolgt im B-Plan eine Festsetzung der Ein-/ Ausfahrt durch zeichnerische Festsetzung. Nach dem Planungskonzept (Grafen - Kisser, 04.07.2025) bleiben beide Zu-/Ausfahrten wie mit bestandskräftiger Baugenehmigung im Bestand genehmigt dem Grunde nach weiterhin bestehen.

Berliner Straße/ Planvorhaben: Die Zu-/Ausfahrt an der Berliner Straße entspricht dem Bestand. Eine zeichnerische Festsetzung eines Mindestmaßes erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Lage und Dimensionierung der Zu-/Ausfahrten der Schalltechnischen Untersuchung und Verkehrstechnischen Untersuchung zugrunde gelegt wurden und deren Ergebnisse und Empfehlungen mitbegründen (siehe Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor, November 2023 / Verkehrstechnische Untersuchung, Ramboll, Mai 2024).

Für den Kunden-/Beschäftigten-/Wirtschaftsverkehr wird mit der Verkehrstechnischen Untersuchung zugrunde gelegt, dass der von der Berliner Straße kommende Zielverkehr (zum Planvorhaben einfahrend) in vollem Umfang die Zufahrt zum Plangebiet an der Berliner Straße nutzt, da für den Kugelweg ein Einfahrtsverbot für den Verkehr aus der Berliner Straße in den Kugelweg besteht. Am Knotenpunkt Planvorhaben/ Berliner Straße fließt der aus dem Planvorhaben ausfahrende Quellverkehr ausschließlich nach Westen ab. Der aus dem Planvorhaben nach Osten ausfahrende Quellverkehr fließt einzig über die Ausfahrt am Kugelweg ab. Weitere Erläuterungen zu den Ergebnissen der Verkehrstechnischen Untersuchung können Kapitel 22.3 entnommen werden.

Die für diese Zu-/Abfahrten festgesetzten Breiten sind nach den gutachterlichen Ergebnissen ausreichend bemessen. Auch sind keine weiteren baulichen Veränderungen für sie erforderlich (Ramboll, Mai 2024, Seite 19).

Seitens der Straßenbaulastträger bestehen keine Bedenken gegen die Einordnung der geplanten Zu-/Ausfahrt.

Berliner Straße/ Kugelweg: Die Zu-/Ausfahrt am Kugelweg wird mit dem Planungskonzept leicht modifiziert, was auf die Neuorganisation der Stellplätze zurückzuführen ist. Das sich aus dem Planungskonzept ergebende Mindestmaß wird durch die zeichnerische Festsetzung mit 8,50 Metern übernommen.

Für den Kunden-/Beschäftigten-/Wirtschaftsverkehr wird mit der Verkehrstechnischen Untersuchung zugrunde gelegt, dass der von der Berliner Straße kommende Zielverkehr (zum Planvorhaben einfahrend) in vollem Umfang die Zufahrt zum Plangebiet an der Berliner Straße nutzt, da für den Kugelweg ein Einfahrtsverbot für den Verkehr aus der Berliner Straße in den Kugelweg besteht. Am Knotenpunkt Planvorhaben/ Berliner Straße fließt der aus dem Planvorhaben ausfahrende Quellverkehr ausschließlich nach Westen ab. Der aus dem Planvorhaben nach Osten ausfahrende Quellverkehr fließt einzig über die Ausfahrt am Kugelweg ab. Weitere Erläuterungen zu den Ergebnissen der Verkehrstechnischen Untersuchung können Kapitel 22.3 entnommen werden.

Die für diese Zu-/Abfahrten festgesetzten Breiten sind nach den gutachterlichen Ergebnissen ausreichend bemessen. Auch sind keine weiteren baulichen Veränderungen erforderlich (Ramboll, Mai 2024, Seite 19).

Seitens der Straßenbaulastträger bestehen keine Bedenken gegen die Einordnung der geplanten Zu-/Ausfahrt.

13.3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Textliche Festsetzung

6.2 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 0,80 Metern unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 10 BauGB

Begründung

Sichtdreiecke: Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Flächen H, dienen der Freihaltung der Sichtdreiecke für den Einmündungsbereich der Zufahrt „Berliner Straße“ und des Kreuzungsbereiches „Kugelweg / Berliner Straße“. Diese Flächen sind von jeglicher Überbauung, die die Sicht verstellen könnten (z.B. Werbetafeln), sowie von Anpflanzungen, die die Sicht verstellen könnten, freizuhalten (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RAS 06, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)).

Die Flächenabgrenzung für die Sichtdreiecke wurde mit der „Untersuchung Radwegeführung/Sichtdreiecke“ gutachterlich ermittelt (Ramboll, September 2023). Die Gutachter legen für ihre Berechnungen die Anfahrtssichtweiten, d.h. die Sichtweite eines Kraftfahrzeuges, das zum Halt an einer übergeordneten Straße verpflichtet ist, gegenüber bevorrechtigten Kraftfahrzeugen und Radfahrern zugrunde. Ein Einbiegen mit einer zumutbaren Behinderung für bevorrechtigte Kraftfahrzeuge ist gemäß RAST 06 gewährleistet, wenn bei vorliegender zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ein Sichtfeld freigehalten wird, dessen Schenkellänge 70 Meter beträgt. Die Schenkellänge des Sichtdreiecks auf bevorrechtigte Radfahrer soll gemäß RAST 06 30,0 Meter betragen (Ramboll, September 2023, Seite 4).

Die für die Anpflanzungen geltende Höhenbegrenzung bis maximal 0,8 Metern ergibt sich aus den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)), nach der an Knotenpunkten und Radwegüberfahrten für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer Mindestsichtfelder zwischen 0,80 Meter und 2,50 Meter Höhe von ständigen Sichthindernissen freigehalten werden sollen (Ramboll, September 2023, Seite 4).



Abbildung 10: Sichtdreiecke Ausfahrt Planvorhaben/Berliner Straße
Quelle: Ramboll, Untersuchung Radwegeführung/Sichtdreiecke, September 2023, Seite 5



Abbildung 11: Sichtdreiecke Kreuzung Kugelweg / Berliner Straße

Quelle: **Ramboll, Untersuchung Radwegeführung/Sichtdreiecke**, September 2023, Seite 6

14. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB

Begründung

Berliner Straße: Die öffentliche Verkehrsfläche der Berliner Straße ist bis zur Hälfte ihrer Gesamtfahrbahn Gegenstand des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Der für die Berliner Straße geplante gemeinsame Geh-/Radweg ist mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche bereits berücksichtigt. Die nördliche Begrenzung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche rückt hierfür nach Norden über die **bestehende Grenze der Verkehrsfläche** hinaus und 3,50 Meter gemessen von der nördlichen Bordsteinkante der Fahrbahn der Berliner Straße in das **derzeit bestehende** Vorhabenträger-Grundstück hinein (orangefarbene Fläche; **Ramboll, Untersuchung Radwegeführung/Sichtdreiecke**, September 2023) und umfasst künftig ebenfalls die Flurstücke 740 und 745 der Flur 9 der Gemarkung Werder (Havel). Diese Teilflächen sind mittlerweile vermessen und im Liegenschaftskataster eingetragen (Katasterbezug: 18. Dezember 2023).

Eine Abtretung / **ein Verkauf** dieser Teilfläche vom Vorhabenträger an die Stadt Werder (Havel) **erfolgte bereits** parallel zum Bebauungsplanverfahren grundbuchrechtlich.

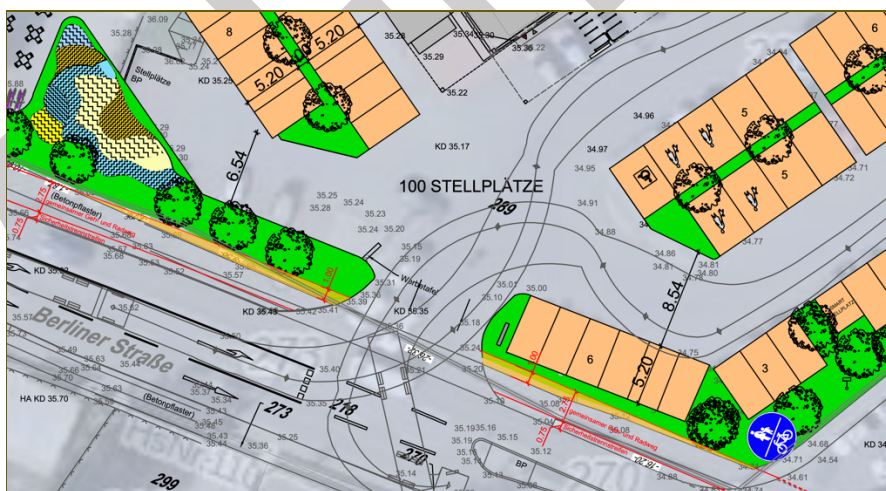


Abbildung 12: Berliner Straße: Gemeinsamer Geh-/Radweg

Quelle: **Ramboll, Untersuchung Radwegeführung/Sichtdreiecke**, September 2023, Seite 4

Die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

Kugelweg: Die öffentliche Verkehrsfläche des Kugelweges ist bis zur Hälfte ihrer Gesamtfahrbahn Gegenstand des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Teilflächen des Vorhabenträger-Grundstücks werden aktuell als öffentliche Verkehrsfläche genutzt (Gehweg). Sie werden mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche bereits berücksichtigt und in die öffentliche Verkehrsfläche integriert. Diese Teilflächen sind mittlerweile vermessen und im Liegenschaftskataster eingetragen (**Katasterbezug: 18. Dezember 2023**) und umfassen die beiden neu gebildeten Flurstücke 742 und 744 der Flur 9 der Gemarkung Werder (Havel). Eine Abtretung / ein Verkauf dieser Teilfläche vom Vorhabenträger an die Stadt Werder (Havel) **erfolgte bereits** parallel zum Bebauungsplanverfahren grundbuchrechtlich.

Die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

15. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

15.1 Wasserschutzgebiet Schutzzone III

Textliche Festsetzung

7.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Werder.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 6 BauGB

Begründung

Die nachrichtliche Übernahme umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Dieser befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Werder. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Werder von 1981 ist zu beachten. Die aktuelle Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Werder von 1981 des Landkreises Potsdam-Mittelmark für ein Wasserschutzgebiet III kein grundsätzliches Verbot der Versickerung des Niederschlagswassers vor und schreibt hierfür eine detaillierte Prüfung der Vorbehandlungsmaßnahmen vor. Diese Prüfung erfolgt im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnis-antragsverfahrens.

Die Verordnung wird derzeit überarbeitet. Nach Inkrafttreten der neuen Verordnung für das Wasserschutzgebiet Werder wird sich der Geltungsbereich in der Schutzzone IIIA befinden. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird sich die überarbeitete Verordnung an der „Musterverordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes“ (Muster-WSG-VO) orientieren. Auch diese sieht für eine Schutzzone IIIA weiterhin kein grundsätzliches Verbot der Versickerung des Niederschlagswassers vor. Eine Versickerung ist etwa zulässig, wenn eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt wird oder eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt (gemäß § 3 Muster-WSG-VO in Verbindung mit § 4 Satz 1 Muster-WSG-VO).

Hinweise für Baugenehmigungsverfahren

Grundwasserabsenkung: Der Flurabstand entspricht laut Unterer Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark ca. 3 bis 5 Meter unter Geländeoberkante. Damit liegt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine hohe Grundwassergefährdung vor. Sollte eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein, so ist diese innerhalb des Bauverfahrens zu beantragen. Die Absenkung des Grundwassers ist gemäß § 49 (1)

Wasserhaushaltsgesetz anzeigepflichtig. Eine Grundwasserabsenkung bedarf einer wasserrechtlichen Entscheidung.

16. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

16.1 Vermeidungsmaßnahme „Bauzeitenregelung“

Zur Vermeidung von Tötung und Verletzung von Fledermäusen und Jungvögeln bzw. der Zerstörung von Gelegen sind Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Mähen, Rodungen, Abschieben von Oberboden, Gebäudeabrisse) außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Diese Arbeiten dürfen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Ausnahmen sind nur bei vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter zulässig (Vermeidungsmaßnahme gemäß Artenschutzgutachten, Juni 2021, Seite 10). 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.

16.2 Lärmdämpfung für Wärmepumpen und Moporverdampfer

Mit der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, Juni 2024) wird u.a. eine Dämpfung der Wärmepumpen und Moporverdampfer 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.

Weitere Ausführungen hierzu können Kapitel 21.1 entnommen werden.

16.3 Altlasten-Überwachungsmaßnahmen

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Altlastenverdachtsfläche „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.

Altlastenverdacht: Gemäß Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Altlastenverdachtsfläche-Altstandort Tankstelle Berliner Straße 69 in Werder mit der Reg.Nr.0336692533 eingetragen. Die

vermutete Fläche der Tankstelle befand sich direkt an der Straße, heute befindet sich dort der Parkplatz des Lidl-Marktes (Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Stellungnahme vom 06.08.2021).

Keine Bedenken gegen BPlan: Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen mehrere Bodengutachten vor, die durch die Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark ausgewertet wurden (Stellungnahme vom 11.04.2023):

- Ingenieurbüro Dr. Jödicke & Partner - orientierende Bodenuntersuchungen und Baugrund (07.02.2001)
- Ingenieurbüro Dr. Jödicke & Partner - orientierende Bodenuntersuchungen und Baugrund (07.12.2002)
- Ingenieurbüro Arlt GmbH, Geotechnischer Bericht, Nr.: 443.14-1 (10.11.2014).

In der Zusammenschau zeigen sie nach Einschätzung der Unteren Bodenschutzbehörde, dass auf dem Baugrundstück inhomogene Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von ca. 0,4 bis 0,8 m anstehen, die sich überwiegend aus nicht humosen Sanden zusammensetzen, die überwiegend Ziegelreste enthalten und lokal auch mit anderen Baustoffen verunreinigt sind. Zudem zeigten chemische Untersuchungen Überschreitungen der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für die Bodenart Sand für verschiedene Metalle, allerdings wurden Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch für Industrie- und Gewerbegrundstücke nach den durchgeführten Untersuchungen nicht überschritten.

Aufgrund dieser Ergebnisse bestehen seitens der Unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan (Stellungnahme vom 11.04.2023).

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens sind allerdings Auflagen/Hinweise zu nötigen Überwachungsmaßnahmen bei Tiefbauarbeiten und zur Errichtung von Versickerungsanlagen etc. möglich (Stellungnahme vom 11.04.2023).

16.4 Städtebaulicher Vertrag

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Werder (Havel) und dem Vorhabenträger geschlossen (siehe Kapitel 32).

16.5 Pflanzenlisten

Pflanzenliste Heister & Sträucher: Erläuterungen hierzu siehe Kapitel 12 unter „Hinweise Pflanzenliste“ und Kapitel 34.

Pflanzenliste Lärmschutzwand: Erläuterungen hierzu siehe Kapitel 12 unter „Hinweise Pflanzenliste“ und Kapitel 35.

III. UMWELTBERICHT

17. PRÜFAUFTRAG

Regelverfahren: Das Aufstellungsverfahren erfolgt auf Grundlage des § 2 BauGB im Regelverfahren.

Aufgabenstellung: Für ein solches „Regelverfahren“ besteht nach § 2 Absatz 4 BauGB die Pflicht, eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB sowie gemäß Anlage 1 BauGB durchzuführen. Die Stadt Werder (Havel) legt dazu für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. In die Umweltprüfung ist dabei das einzustellen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 18 Absatz 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Um die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB ausreichend berücksichtigen zu können, werden mit der Umweltprüfung die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe bewertet sowie die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und gegebenenfalls auch die erforderlichen Ersatzmaßnahmen ermittelt. Mit der Umweltprüfung werden damit die gemäß § 2 Absatz 4 BauGB und § 17 Absatz 4 BNatSchG erforderlichen Angaben zur Beurteilung des Eingriffs gemacht, um die Rechtsfolgen gemäß den §§ 13ff BNatSchG in Verbindung mit den §§ 6ff BbgNatSchAG im Aufstellungsverfahren bestimmen zu können und gemäß § 2 Absatz 4 BauGB in die Abwägung einstellen zu können.

Diesem Prüfauftrag wird mit dem Umweltbericht (Hackenberg, September 2025) nachgekommen.

Der Umweltbericht ist der vorliegenden Begründung als Anhang beigelegt (Kapitel 38). Er ist dieser Begründung zugehörig im Sinne des „gesonderten Teils der Begründung“ gemäß § 2a BauGB. Auf eine Darlegung seiner Inhalte wird an dieser Stelle daher verzichtet.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgte durch das Büro Trias (Juli 2021).

Nachfolgend dargelegt wird, wie mit dem vorliegenden Bauleitplan die vom Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen berücksichtigt wurden.

18. MINIMIERUNGS- UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplanes werden mit dem Umweltbericht folgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen empfohlen (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2C).

M 1: Erhaltung Einzelbaum Nr. 1-3 (Festsetzung einer Erhaltungsbindung für Einzelbäume)

Die zu erhaltenden Bäume gelten zwar nach GehölzSchVO Potsdam-Mittelmark nicht als schützenswert, wurden aber seinerzeit als Ersatzbäume gemäß Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Bauamt der Stadt Werder (Havel) vom 27.11.2002 gepflanzt. Der Erhalt dieser drei Einzelbäume ist auch mit Blick auf die auszubildende Raumkante und im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild aus städtebaulicher Sicht wünschenswert.

Zeichnerische Festsetzung: Diese Maßnahme wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 075/20 durch zeichnerische Festsetzung abgesichert (siehe Kapitel 12).

M 2: Anlage von Wegen und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

Um zu einer Minimierung des Eingriffs beizutragen, sind Wege und Stellplätze in einem wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, um ein Minimum an Wasser und Luftaustausch zur Bewahrung der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes sicherstellen zu können sowie die Versiegelung auf ein Minimum und die erforderlichen Einleitmengen in die Versickerungsmulde zu reduzieren.

Textliche Festsetzung: Diese Maßnahme wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 075/20 durch textliche Festsetzung abgesichert (siehe Kapitel 12).

M 3: Anlage von Stellplätzen mit Sickerpflaster, Abflußbeiwert mind. 0,25

Um die Ausbildung der Stellplatzflächen mit einem hohen Fugenanteil (max. 30%) zu gewährleisten und die Forderung gemäß ATV A138 und der DIN 1986-100:2016-9 in der Ausführung als teildurchlässige und schwachableitende Flächen zu erfüllen, müssen die Stellplatzbeläge mit einem mittleren Abflussbeiwert von 0,25 ausgeführt werden.

Textliche Festsetzung: Diese Maßnahme wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 075/20 durch textliche Festsetzung abgesichert (siehe Kapitel 12).

M 4: Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück

Aufgrund der Niederschlagswasser-Beseitigungssatzung Stadt Werder (Havel) (Stand 29.04.2011) ist Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, vollständig zu versickern oder dort zu nutzen. Bei der Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks auszuschöpfen und dabei die Reinigungsfähigkeit der belebten und begrünzten oberen Bodenschicht vollständig auszunutzen (oberirdische Versickerung) (§ 4 Absatz 1).

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches in einem Wasserschutzgebiet Werder, Zone III, müssen die Stellplatzbeläge als Sickerpflaster mit Schadstofffilter erfolgen, das eine entsprechende Zulassung des Deutschen Institutes für Bautechnik (DIBt) vorweisen kann, um eine Vorklärung des Niederschlagswassers vor dem Eintrag in den Boden, z.B. in die Versickerungsmulde, über den Stellplatzbelag sicherzustellen.

Das Niederschlagswasser in Mulden und/oder Rigolenanlagen zu leiten und zu versickern, trägt auch dazu bei, die Anreicherung des Grundwassers mit gereinigtem Wasser -auch mit Blick auf den vorliegenden geringen Grundwasserflurabstand – sicherzustellen. Zudem kann mit einer Versickerungsmulde ein Teil des Wassers über die Evapotranspiration an die Atmosphäre zurückgegeben und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Gesetzlich gesichert: Diese Maßnahme wird mit dem Wasserhaushaltsgesetz des Landes Brandenburg sowie mit der Niederschlagswasser-Beseitigungssatzung Stadt Werder (Havel) rechtlich zwingend vorgeschrieben. Eine zusätzliche rechtliche Regelung (z.B. textliche Festsetzung) ist nicht erforderlich. Ihre Umsetzung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren, das dem Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 075/20 nachfolgt.

M 5: Unbefestigte Flächen außerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Vegetationsflächen mit einem Deckungsgrad von mindestens 75% anzulegen.

Unversiegelte Flächen sind nach der Bauordnung des Landes Brandenburg grundsätzlich zu begrünen. Hinzu treten die Empfehlungen des Umweltberichtes für die Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden und Wasser sowie zur Verbesserung des Bestandes für die Schutzgüter Klima/Luft, biologische Vielfalt und Landschaft für die Vegetationsflächen außerhalb der Fläche A gemäß Lageplan Kompensation (Hackenberg, Juni 2025, Anlage Umweltbericht) eine Mindestbedeckung umzusetzen. Damit diese

Vegetationsflächen die gewünschte Funktion für den Naturhaushalt erfüllen, ist eine stabile Pflanzung bzw. eine stabile Rasenfläche erforderlich, die gemäß DIN 18917 „Rasen und Saatarbeiten“ erst mit einem Deckungsgrad von mindestens 75% erreicht werden kann.

Textliche Festsetzung: Diese Maßnahme wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 075/20 durch textliche Festsetzung abgesichert (siehe Kapitel 12).

M 6: Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Tötung und Verletzung von Fledermäusen und Jungvögeln bzw. der Zerstörung von Gelegen sind Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Mähen, Rodungen, Abschieben von Oberboden, Gebäudeabrisse) außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Diese Arbeiten dürfen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Ausnahmen sind nur bei vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter zulässig (Vermeidungsmaßnahme gemäß Artenschutzgutachten, Juli 2021, Seite 10).

Städtebaulicher Vertrag: Diese Maßnahme lässt sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 075/20 zeichnerisch und textlich nicht festsetzen (durch den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht erfasst) und wird daher in dem zwischen der Stadt Werder (Havel) und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag verankert und damit durch den städtebaulichen Vertrag abgesichert (siehe Kapitel 32). Ihre Umsetzung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren, das dem Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 075/20 nachfolgt.

M 7: Anlage einer Begrünung mit Kletterpflanzen an der herzustellenden Lärmschutzwand

Aufgrund der negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna sowie Landschaft, ist für die Lärmschutzwand eine Begrünung mit 35 Kletterpflanzen umzusetzen. Aufgrund des Standorts werden folgende Pflanzenarten empfohlen: Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein), Clematis alpina (Weiße Waldrebe). Die Pflanzen sind in der Qualität 3x v., H 60-100, zu pflanzen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Textliche Festsetzung: Diese Maßnahme wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 075/20 durch textliche Festsetzung abgesichert (siehe Kapitel 12).

M 8: Wurzelschutz Einzelbaum Nr. 6-8; 10-11; 15 (Einzelbäume außerhalb des Geltungsgebietes)

Aufgrund der Nähe dieser Einzelbäume zum Geltungsbereich, könnten Baumaßnahmen zu einer Verletzung der Wurzelbereiche und dem damit möglicherweise verbundenen Ausfall der Einzelbäume führen. Auch wenn nicht nach BbgBaumSchV geschützt, sollten die

Wurzelbereiche dieser Bäume im Zuge der Bauphase gesondert von Grabungen oder Baumaßnahmen freigehalten werden. Da die Wurzelbereiche der Bäume nicht gezielt eingeschätzt werden können, wurde mit dem Umweltbericht im „Lageplan Kompensation“ (Hackenberg, September 2025, Anlage) planzeichnerisch ein Bereich definiert, der während der genannten Maßnahmen zu meiden ist.

Städtebaulicher Vertrag: Diese Maßnahme lässt sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 075/20 zeichnerisch und textlich nicht festsetzen (durch den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht erfasst) und wird daher in dem zwischen der Stadt Werder (Havel) und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag verankert und damit durch den städtebaulichen Vertrag abgesichert (siehe Kapitel 32). Ihre Umsetzung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren, das dem Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 075/20 nachfolgt.

M 9: Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen während der Bauphase

Zur Vermeidung und Minderung potenzieller umweltbezogener Beeinträchtigungen, insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser und Luft, sind während der Bauausführung spezifische Maßnahmen zur Emissionsminderung umzusetzen. Diese Maßnahmen zielen darauf ab, negative Auswirkungen während der Bauphase auf ein vertretbares Maß zu begrenzen und entsprechen den Vorgaben des § 1 Absatz 6 Nummer 7e BauGB, wonach in der Bauleitplanung auch Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen sind.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2C 14):

- **Einhaltung der zulässigen Arbeitszeiten gemäß Lärmschutzverordnung:** Die zulässigen Arbeitszeiten gemäß der jeweils gültigen Lärmschutzverordnung sind strikt einzuhalten. Dies dient insbesondere dem Schutz der Anwohnerinnen und Anwohner vor unzumutbaren Lärmbelastungen während der Bauarbeiten. Üblicherweise bedeutet dies eine Beschränkung der Bautätigkeiten auf Werktage zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr.
- **Lagerung von Gefahrstoffen in gesicherten, dichten Auffangwannen:** Gefahrstoffe wie Kraftstoffe, Öle oder andere wassergefährdende Stoffe sind während der Bauphase ausschließlich in geeigneten, gesicherten und flüssigkeitsdichten Auffangwannen zu lagern. Dadurch wird das Risiko einer Verunreinigung von Boden und Grundwasser minimiert.
- **Staubbindung durch regelmäßiges Befeuchten der befahrenen Fläche:** Zur Minderung von Staubemissionen, insbesondere bei trockener Witterung und intensiver Bautätigkeit, ist eine regelmäßige Befeuchtung befahrener und offener Erdf Flächen durchzuführen. Diese Maßnahme schützt angrenzende Grundstücke, Vegetationsflächen sowie die menschliche Gesundheit vor Staubbelastungen.

Entsprechend den Vorgaben des § 1 Absatz 6 Nummer 7e BauGB können mit den vorstehenden Maßnahmen potenzielle Auswirkungen durch Emissionen auf die untersuchten Schutzgüter während der Bauphase vermieden werden (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2C).

Baugenehmigungsverfahren: Diese Maßnahme lässt sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 075/20 zeichnerisch und textlich nicht festsetzen (durch den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht erfasst). Ihre Umsetzung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren, das dem Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 075/20 nachfolgt.

19. ERSATZMAßNAHMEN

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 075/20 werden mit dem Umweltbericht folgende Ersatzmaßnahmen empfohlen (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2C).

E 1: Pflanzung von Bäumen an Stellplätzen,

- Pflanzung je 7 Stellplätze ein Baum.
- mindestens Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm.
- der Wurzelraum des Laubbaumes ist nach der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau (FLL) mit einer durchwurzelbaren Bodenmenge von mindestens 12 m³ herzustellen.

100 Stellplätze = insgesamt 14 Bäume

E 2: Mindestens 50% der Dachflächen sind extensiv mit einer Kräuter-Gräser-Sedum-Flur zu begrünen

- Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen.
- Die Neigung von Dächern darf maximal 5° betragen.
- Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.

Ca. 2.000 m² Dachflächen = 1.000 m²

E 3: Pflanzung von straßenbegleitenden Baumreihen

- In den zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen (entspricht Fläche A gemäß Lageplan Kompensation; Hackenberg, September 2025, Anlage Umweltbericht).
- Abstand der Bäume mindestens 5 bis 10 Meter.
- mindestens 9 Bäume.
- mindestens Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm.

- Vorhandene Bäume und Bäume aus Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme „M1“ können angerechnet werden.

9 Bäume, abzgl. Anrechnung M1 (3 Bäume) = 6 Bäume

E 4: Anlage einer Gehölzpflanzung

- In den zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen (entspricht Fläche A gemäß Lageplan Kompensation; Hackenberg, September 2025, Anlage Umweltbericht).
- Pflanzung mindestens 3-reihig.
- Je 100 m² sind mindestens 5 Heister und mindestens 30 Sträucher zu pflanzen.

Fläche Gehölzanpflanzungen insgesamt: 350 m²

Textliche Festsetzung: Die vorstehenden Ersatzmaßnahmen werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 075/20 durch textliche Festsetzung abgesichert (siehe Kapitel 12).

20. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Bauleitplan wird die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes sowie die Realisierung eines Bäckers mit Café vorbereitet. Der Plan folgt dem Ziel der übergeordneten Planungen hinsichtlich des Prinzips „Innenverdichtung vor Außenverdichtung“. Insbesondere durch den Baumverlust und die Neu-Versiegelung von Flächen im Umfang von ca. 1.516 m² werden Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und Flora/Fauna vorbereitet. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf die Lage des Plangebietes in der Zone III des Trinkwasserschutzbereiches Werder (Havel) gelegt. Vorgeschlagen werden als Maßnahmen die Anlage einer Dachbegrünung, die Ausführung von befestigten Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, die Anlage von Stellplätzen mit Rasenfugenpflaster, die Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen. Mit den genannten Minderungs- und Ersatzmaßnahmen können die Eingriffe angemessen kompensiert werden. Zudem sind die Maßnahmen geeignet, die im Bestand beeinträchtigten Funktionen der Schutzgüter Luft/Klima und Orts-/Landschaftsbild sowie der biologischen Vielfalt zu verbessern.

Aufgrund der Lage der Schutzgebiete in der näheren Umgebung wurde eine Prüfung hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorgenommen. Dabei wurde festgestellt, dass sich die nächsten FFH-Schutzgebiete in einer Entfernung von mindestens 1000 m oder mehr befinden und keine unmittelbare räumliche oder funktionale Verbindung zum Planungsgebiet besteht. Gemäß § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) liegen keine erheblichen Beeinträchtigungen für Natura 2000-Gebiete vor.

Insbesondere liegen keine Emissionen, Wasserveränderungen oder anderen Einflussfaktoren vor, die die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete beeinträchtigen könnten.

Weitere Ausführungen können dem Umweltbericht entnommen werden, der der vorliegenden Begründung als Anhang beigelegt ist (Kapitel 38). Er ist dieser Begründung zugehörig im Sinne des „gesonderten Teils der Begründung“ gemäß § 2a BauGB.

2. Entwurf

IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

21. AUSWIRKUNGEN AUF DEN IMMISSIONSSCHUTZ / SCHALLSCHUTZ

21.1 Auswirkungen aus Gewerbenutzung & bebauungsplanbedingtem Mehrverkehr

Schalltechnische Untersuchung: Für den im SO zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und das zulässige Ensemble aus großflächigem Einzelhandelsbetrieb und Laden wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (Lärmkontor, Juni 2024)³.

Eingangswerte & Annahmen: In die gutachterliche Bewertung werden die Schallquellen des Planvorhabens

- Fahrten auf Parkplatz
- PKW-Zu- und Abfahrten (Lebensmittelmart, Bäckerpavillon, DHL-Packstation, Mitarbeiter beider Betriebe)
- Einkaufswagen-Sammelbox
- Anlieferverkehr Lebensmittelmarkt (2 LKW pro Tag, davon 1 Kühl-LKW pro Tag, sowie 1 Anlieferung Backsortiment) und Bäckerpavillon (1 Transporter pro Tag)
- Anlieferungsgeräusche (Be-/Entladung einschließlich Rollgeräusche Palettenhubwagen über fahrzeugeigene Ladebordwand, auf Fahrzeugboden und Rampenüberfahrt, LKW-Kühlaggregat)
- Öffentliche Müllabholung (1 LKW pro Tag)
- Haustechnische Anlagen (2 Wärmepumpen, 2 Moporverdampfer)
- Anlieferung DHL-Packstation (3 Transporter pro Tag) und Kunden-Abholfahrten (in PKW-Zu-/Abfahrten enthalten)
- Außenbereich Café (30 Sitzplätze)

berücksichtigt. Eine über die öffentliche Müllentsorgung hinausgehende Entsorgung ist nicht zu berücksichtigen, da die Entsorgung von Pappe und Pfandflaschen bereits durch die Anliefer-Lkws erfolgt, die bereits mit dem Anlieferverkehr berücksichtigt werden (Lärmkontor, Juni 2024, Kapitel 5).

Neben dem Planvorhaben wurden zudem die Wechselwirkungen mit den schallintensiven Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes in die Berechnungen mit einbezogen (gewerbliche Vorbelastung). Entlang der Berliner Straße befinden sich südlich und östlich des Planvorhabens ein Bürogebäude, ein weiterer

³ Vgl. Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH, Juni 2024 (Textpassagen teilweise vollständig entnommen)

Lebensmittelmarkt, ein Getränkemarkt, ein Gastronomiebetrieb, ein Bäcker, Autowerkstätten und ein Bootshändler (Lärmkontor, Juni 2024, Kapitel 5.1.6).

Für die Berechnung des Verkehrslärms wurde die südlich des Planvorhabens liegende Berliner Straße und der östlich liegende Kugelweg berücksichtigt. Die Verkehrsbelastungen wurden der Prognose der Verkehrstechnischen Untersuchung, Ramboll, Mai 2024) entnommen (Lärmkontor, Juni 2024, Kapitel 5.2).

Insgesamt wurden 17 Immissionsorte (IO) in der Berliner Straße, dem Kugelweg, dem Lietzes Weg und der Brandenburger Straße untersucht.

Gewerbenutzungen

Aus den mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Gewerbenutzungen ermitteln die Gutachter (Lärmkontor, Juni 2024, Kapitel 7.1)

- eine Überschreitung allein am Immissionsort Kugelweg 23a für die Beurteilungspegel der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete um 1 dB(A); dies jedoch nur für den Tageszeitraum (siehe Abbildung, rot markierter Wert). Die maßgebliche Lärmquelle ist der Palettenhubwagen, gefolgt von dem Parkplatz. Für den Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.
- eine Einhaltung der jeweils geltende Beurteilungspegel der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete an den übrigen Immissionsorten des Kugelweges, Lietzes Weges und der Brandenburger Straße sowohl für den Tageszeitraum als auch für den Nachtzeitraum. Dies gilt auch für kurzzeitige Geräuschspitzen (Maximalpegel).
- eine Einhaltung der jeweils geltende Beurteilungspegel für Mischgebiete an den Immissionsorten der Berliner Straße und des Lietzes Weges sowohl für den Tageszeitraum als auch für den Nachtzeitraum. Dies gilt auch für kurzzeitige Geräuschspitzen (Maximalpegel) im Tageszeitraum (im Nachtzeitraum nicht zu erwarten).

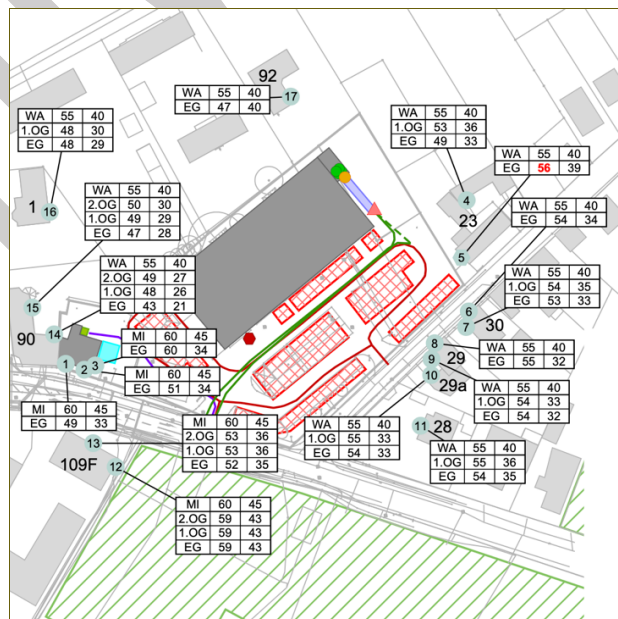


Abbildung 13: Beurteilungspegel Gewerbenutzung, Tags & lauteste Nachtstunde

Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor, Juni 2024, Anlage 2a (Auszug)

Schallschutzmaßnahmen: Um Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm entgegenzuwirken und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete an allen Immissionsorten einzuhalten, empfehlen die Gutachter (Lärmkontor, Juni 2024, Kapitel 9):

- Errichtung einer Lärmschutzwand zum Grundstück Kugelweg 23a auf der Grundstücksgrenze in einer Höhe von 1,80 Metern (Gesamtlänge ca. 30 Meter vom Kugelweg ausgehend).
- Volleinhausung der Anlieferung im Bereich der Be- und Entladung mit einem Bauschalldämm-Maß für die Außenbauteile und für die Toranlage.
- Vollständig geschlossen zu haltendes Tor der volleingehausten Anlieferungszone während der Be- und Entladevorgänge.
- Ausschluss von Anlieferungen (inkl. LKW, DHL-Packstation, Backwaren) zwischen 22:00 und 06:00 Uhr.
- Ausschluss von Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz und Nutzung des Parkplatzes von 22:00 bis 06:00 Uhr.
- Dämpfung der Wärmepumpen und Moporverdampfer nachts (22:00-06:00 Uhr) auf einen maximalen Schallleistungspegel von 72 dB(A).
- Ausweisung der Mitarbeiterstellplätze (10 Stellplätze) am Kugelweg nordöstlich der Zu-/Abfahrt Kugelweg.

Bebauungsplanbedingter Mehrverkehr

Kugelweg: Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, Juni 2024, Kapitel 7.2 und 8.4) sind für den Kugelweg

- im Planfall ausschließlich im Tageszeitraum Pegelerhöhungen durch das Planvorhaben zu erwarten, mit denen an den straßenzugewandten Fassaden zum Kugelweg eine Mehrbelastung von bis zu 1,7 dB(A) verbunden ist, die jedoch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete einhalten.
- im Bestand (Nullprognose) im Nachtzeitraum die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete an den straßenzugewandten Fassaden überschritten. Im Nachtzeitraum sind jedoch keine betriebsbedingte Pegelerhöhungen zu erwarten (keine Öffnungszeiten). Zudem wird die Schwellen der Gesundheitsgefährdung (60 dB(A) in der Nacht) an allen Gebäuden des Kugelweges nicht erreicht.

Berliner Straße: Für die Berliner Straße erwarten die Gutachter

- im Planfall im Tageszeitraum Pegelerhöhungen durch das Planvorhaben, mit denen an den straßenzugewandten Fassaden zur Berliner Straße eine Mehrbelastung von bis zu 0,2 dB(A) verbunden ist. Hierdurch werden im Tageszeitraum an den straßenzugewandten Fassaden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete teilweise überschritten, allerdings wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) am

Tag) nicht erreicht. Die prognostizierten Pegelerhöhungen des Planvorhabens werden daher gutachterlich in Anlehnung an die 16. BImSchV als zumutbar bewertet.

- im Bestand (Nullprognose) im Nachzeitraum eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete an den straßenzugewandten Fassaden. Im Nachzeitraum sind jedoch keine betriebsbedingte Pegelerhöhungen zu erwarten (keine Öffnungszeiten). Zudem wird die Schwellen der Gesundheitsgefährdung (60 dB(A) in der Nacht) nicht erreicht.

Gesamtlärbetrachtung nicht erforderlich: Gemäß dem Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) ist eine Gesamtlärbetrachtung erforderlich, wenn eine Summierung der verschiedenen Lärmquellen zur Überschreitung der Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts führt. Dies ist hier jedoch nicht erforderlich. Die Beurteilungspegel aus Gewerbelärm (Planvorhaben + gewerbliche Vorbelastung) an den straßenzugewandten Fassaden liegen bei maximal 55 dB(A) tags zum Kugelweg hin und bei maximal 59 dB(A) tags zur Berliner Straße hin. Der sich daraus ergebene Gesamtlärm (Gewerbe + Straßenverkehr) liegt im Tageszeitraum bei maximal 60 dB(A) im Kugelweg und bei maximal 66 dB(A) in der Berliner Straße. Im Nachzeitraum liegen ausschließlich Verkehrslärmpegel unter 60 dB(A) an. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Lebensmittelmarkt im Bestand bereits besteht (Lärmkontor, Juni 2024, Kapitel 7.2).

Keine Schallschutzmaßnahme: Gutachterlich werden daher aus der Analyse des bebauungsplanbedingtem Mehrverkehr keine Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

21.2 Auswirkungen Bäckerpavillon & Außengastronomie

Schalltechnische Untersuchung: Mit der Schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Einwirkungen der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen auf die Innenräume und die Außengastronomie des Bäckerpavillons analysiert und bewertet (Lärmkontor, Juni 2024, Kapitel 7.3, 8.2 und 9).

Eingangsparameter: Die auf die Innenräume und seine Außengastronomie einwirkenden verkehrsbedingten Geräuschimmissionen sind lediglich für den Tageszeitraum zu bewerten, da sich die Öffnungszeiten des Cafés nur auf den Tageszeitraum erstreckt.

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel) aus dem Jahr 2020 wird der Bereich des Bäckerpavillons und seiner Außengastronomie als Mischgebiet dargestellt. Damit sind für die Bewertung der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag, der Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag sowie die Schwelle der Gesundheitsgefährdung gemäß Rechtsprechung von 70 dB(A) am Tag maßgeblich (vgl. Lärmkontor, Juni 2024, Kapitel 4.2).

Bäckerpavillon Gebäude

Für das Gebäude des Bäckerpavillons werden mit der Schalltechnischen Untersuchung für den Tageszeitraum

- an der südlichen, zur Berliner Straße zugewendeten Fassade des Bäckerpavillons (Südfassade) ein Beurteilungspegel von 64,8 dB(A) und
- an der östlichen, zur Berliner Straße zugewendeten Fassade des Bäckerpavillons (Ostfassade) ein Beurteilungspegel von 61,6 dB(A) ermittelt.

Schallschutzmaßnahme Luftschalldämmung Süd-/Ostfassade: Damit werden an beiden Fassadenseiten für den Tageszeitraum der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und an der Südfassade der Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag überschritten. Gutachterlich werden für den Schutz der Innenräume des Bäckerpavillons daher Schalldämmmaßnahmen für die Außenbauteile beider Fassaden gemäß DIN 4109: 2018-01 empfohlen (Lärmkontor, Juni 2024, Kapitel 8.2).

Mit der DIN 4109: 2018-01 werden die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bestimmt (DIN 4109-1: 2018-01) sowie die Berechnungsgrundlagen für die Ermittlung des hierfür zugrunde zu legenden „maßgeblichen Außenlärmpegels“ (DIN 4109-2: 2018-01).

Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, aus der sich die höhere Anforderung ergibt. Da das Café nur im Tageszeitraum geöffnet hat, sind für die Außenlärmpegel für Aufenthaltsräume zu betrachten. Nach den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung ergeben sich für die ausschließlich im Tageszeitraum genutzten Räume folgende „maßgeblichen Außenlärmpegel“ maximal zu erwarten (Lärmkontor, Juni 2024, Kapitel 8.2):

- Südliche, der Berliner Straße zugewendete Fassade (Südfassade): 69,1 dB(A)
- Östliche, der Berliner Straße zugewendete Fassade (Ostfassade): 66,9 dB(A)

Es können Ausnahmen von diesen maßgeblichen Außenlärmpegeln zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Luftschalldämm-Maße ausreichend sind.

Eine Realisierbarkeit der mit dem Planungskonzept verfolgten Nutzung als Bäckerpavillon ist mit der Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich möglich.

Bäckerpavillon Außengastronomie

Für die Außengastronomie des Bäckerpavillons werden mit der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, Juni 2024, Kapitel 7.3)

- ein Beurteilungspegel zwischen 60 und 64 dB(A) für den Tageszeitraum erwartet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag wird zwar überschritten, jedoch wird der Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiet von 64 dB(A) als Obergrenzen im Abwägungsspielraum sowie die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag eingehalten.

Keine Schallschutzmaßnahme: Gutachterlich werden daher keine Schallschutzmaßnahmen für die Außengastronomie empfohlen. Eine Realisierbarkeit der mit dem Planungskonzept verfolgten Nutzung der Außengastronomie ist aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich möglich.

21.3 Umsetzung Bebauungsplan & Städtebaulicher Vertrag

Festsetzungen BPlan: Mit dem Bebauungsplan werden wie mit Schalltechnischer Untersuchung empfohlen in der erforderlichen qualitativen Ausführung gesichert (siehe Kapitel 11):

- Errichtung einer Lärmschutzwand zum Grundstück Kugelweg 23a mit der textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 in Verbindung mit zeichnerischer Festsetzung
- Luftschalldämmung für die Süd- und Ostfassade des Bäckerpavillons mittels textlicher Festsetzung 4.3.
- Ausbildung der Fahrbahnen der Parkplatzfläche in Asphalt mittels textlicher Festsetzung 5.1.

Weitere „schallmindernde“ Annahmen werden nicht getroffen, deren Umsetzung mittels textlicher Festsetzung zu garantieren wären.

Hinweis ohne Normencharakter: Die mit der Schalltechnischen Untersuchung erforderliche Dämpfung der Wärmepumpen und Moporverdampfer in der Nachtzeit (22:00-06:00 Uhr) auf einen maximalen Schallleistungspegel von 72 dB(A) lässt sich auf Grundlage des BauGB-Festsetzungskataloges weder mit dem Bebauungsplan noch mit städtebaulichem Vertrag umsetzen und ist daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu sichern. Hierfür erfolgt ein entsprechender Hinweis ohne Normencharakter auf der Planurkunde (siehe Kapitel 16.1).

Städtebaulicher Vertrag: Den gutachterlichen Hinweisen und Annahmen bezogen auf (siehe Kapitel 32)

- Ausweisung der Mitarbeiterstellplätze am Kugelweg nordöstlich der Zu-/Abfahrt Kugelweg (gemäß Schalltechnischer Untersuchung, Lärmkontor, Juni 2024, Anlage 4a).
- Ausschluss von Anlieferungen (inkl. LKW, DHL-Packstation, Backwaren) zwischen 22:00 und 06:00 Uhr

- Ausschluss von Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz und Nutzung des Parkplatzes von 22:00 bis 06:00 Uhr
- Dämpfung der Wärmepumpen und Moporverdampfer in der Nachtzeit (22:00-06:00 Uhr) auf einen maximalen Schallleistungspegel von 72 dB(A).
- Volleinhausung der Anlieferung im Bereich der Be- und Entladung mit einem Bauschall-dämm-Maß für die Außenbauteile und für die Toranlage (gemäß Schalltechnischer Untersuchung, Lärmkontor, Juni 2024, Kapitel 8.1).

wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages (Nachtrag) nachgekommen.

In der Zusammenschau dieser Maßnahmen ist das Planvorhaben aus Sicht der Schalltechnischen Untersuchung verträglich und nach **den geltenden Normen** genehmigungsfähig (Lärmkontor, Juni 2024, Kapitel 9).

21.4 Stellungnahme Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2

Schalltechnische Untersuchung (Stand: Januar 2022)

Die Schalltechnische Untersuchung (Lärmkontor, Januar 2022) wurde durch das Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2 geprüft und hat mit Stellungnahme vom 21.02.2023 die Auswirkungen auf den Immissionsschutz wie nachfolgend dargelegt:

Rechtsgrundlage: Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können Lärm, Staub, Gerüche, Luftschadstoffe, elektromagnetische Felder, Licht etc. darstellen. Hinsichtlich des Lärms maßgeblich sind die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005, Teil 1, bei einwirkendem Anlagenlärm die Richtwerte der Nr. 6.1 der TA Lärm. Bei der Errichtung baulicher Anlagen entstehender Lärm ist entsprechend der Vorgaben der AVV Baulärm zu beurteilen, die Bewertung von Staubbeeinträchtigungen, Gerüchen und einwirkenden Luftschadstoffen erfolgt anhand der TA Luft. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie ermittelt. Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder und deren Störwirkung liegt die Zuständigkeit beim Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG).

Planumfeld: Das Plangebiet wird derzeit bereits als Standort für einen Einzelhandelsbetrieb genutzt. Das Umfeld kann wie folgt beschrieben werden: im Norden überwiegend Wohnbauflächen, zu einem kleinen Teil gemischte Bauflächen, im Osten überwiegend gemischte Bauflächen und teilweise Wohnbauflächen, im Süden der Verlauf der B1 (Berliner

Straße), daran anschließend gemischte Bauflächen, im Westen gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen.

Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird durch die geplante Änderung erfüllt.

Schutzanspruch: Dem sonstigen Sondergebiet werden in Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 keine konkreten Orientierungswerte zugeordnet, sondern eine Bandbreite möglicher Werte angegeben. Der konkrete Schutzanspruch richtet sich dabei nach dem geplanten Vorhaben sowie dem Planumfeld. Im hier vorliegenden Fall, der Erweiterung eines bereits bestehenden Einkaufsmarktes und umgebender Bebauung, welche allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten zugeordnet werden kann, werden als Orientierungswerte 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts bzw. 50 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht für angemessen eingestuft.

Immissionssituation: Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung Emissionen in Form von Lärm aus, die geeignet sind, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Den Unterlagen beigelegt wurde daher die Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Lidl-Marktes in Werder, Bericht Nr. LK 2020.324.3 vom 27.01.2022 von der LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg. Ich habe den v. g. Bericht geprüft und halte ihn für fachlich korrekt und nachvollziehbar.

Im Ergebnis werden sowohl bauliche als auch betriebliche Lärminderungsmaßnahmen vorgeschlagen, bei deren korrekter Umsetzung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei Betrieb des Einkaufsmarktes prognostiziert werden. In den textlichen Festsetzungen wurden die im Rahmen des B-Plans möglichen Schallschutzmaßnahmen übernommen, die darüber hinaus gehenden Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigung festzusetzen.

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Geräuschimmissionen durch den Fahrverkehr auf der B1. Eine orientierende Berechnung der durch den Fahrverkehr verursachten Lärmimmissionen unter Berücksichtigung der Verkehrsprognose 2030 ergab eine Überschreitung der o. g. Orientierungswerte an den Baugrenzen des Plangebiets. Allerdings werden durch sich aus anderen gesetzlichen Vorschriften (GEG) ergebende Anforderungen an die bauliche Hülle des Vorhabens die gesunden Arbeitsverhältnisse im Gebäude des eigentlichen Einzelhandelsbetriebs gewahrt.

Für den Backpavillon sind spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die erforderlichen Bauschalldämmmaße der Außenbauteile für gesunde Arbeitsverhältnisse im Pavillon nachzuweisen. Dagegen halte ich die im Bereich des Backpavillons im Nahbereich zur B1 geplanten Freisitze ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen für bedenklich. Spätestens im Rahmen der Baugenehmigung ist hier konkret zu prüfen, ob das Vorhaben wie

angedacht zulässig ist bzw. durch geeignete Schallschutzmaßnahmen die Realisierung wie geplant möglich ist.

Fazit: Dem Vorhaben kann hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der Aussagen unter Punkt „Immissionssituation“ zugestimmt werden.

Fortschreibung Schalltechnische Untersuchung (Lärmkontor, Juni 2024)

Die Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, Juni 2024) ist im Rahmen der erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB noch durch das Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz zu prüfen.

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.

22. AUSWIRKUNGEN NACH § 11 ABS. 3 BAUNVO

22.1 Auswirkungen auf die Umwelt (im Sinne § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz)

Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz) sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Begriff der Immissionen umfasst nach (§ 3 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz) auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende

- Luftverunreinigungen
- Geräusche
- Erschütterungen
- Licht, Wärme, Strahlen und
- ähnliche Umwelteinwirkungen.

Bei den geplanten Einzelhandelsbetrieben handelt es sich um keine Betriebsformen, die unter die Regelungen des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes fällt. Einwirkungen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind mit den Betrieben nicht verbunden. Insoweit sind schädliche Umwelteinwirkungen auszuschließen.

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) befinden sich auch nicht in näherer Umgebung (Umweltbericht, Hackenberg, September 2025, Kapitel 3 D 1).

Umweltbericht: Nach den Ergebnissen des Umweltberichtes ist die Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen insgesamt als gering zu bewerten. Aufgrund der Art der Nutzung (Einzelhandel), der geringen Vulnerabilität sowie des Fehlens signifikanter externer Gefährdungen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, die durch außergewöhnliche Ereignisse ausgelöst würden. Auch zählt die Art der Nutzung (Einzelhandel) nicht zu einer störfallauslösenden Nutzung (Hackenberg, September 2025, Kapitel 3 D 1). Weitergehende Ausführungen können Sie dem Kapitel III Umweltbericht dieser Begründung sowie dem Umweltbericht selbst (Hackenberg, September 2025) entnehmen (Anlage dieser Begründung Kapitel 38).

22.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Technische Infrastruktur: Für das Planvorhaben liegen alle Medien der technischen Infrastruktur am Grundstück an. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Medien der technischen Infrastruktur ausreichend bemessen sind.

Hinweis für Beteiligung: Durch die Medienträger wird dies im Rahmen der öffentlichen Auslegung nochmals geprüft.

Soziale Infrastruktur: Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur sind mit den beiden Einzelhandelsbetrieben nicht verbunden.

22.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Kunden- und Wirtschaftsverkehr

Verkehrstechnische Untersuchung: Für den im SO zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und das zulässige Ensemble aus großflächigem Einzelhandelsbetrieb und Laden wurden hinsichtlich der von ihnen induzierten Verkehre durch PKW (Kunden, Beschäftigte) und den Wirtschaftsverkehr (Anlieferung, Entsorgung) die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der Verkehrsabläufe durch eine Verkehrstechnische Untersuchung gutachterlich ermittelt. Die Gutachter ermitteln ein Verkehrsaufkommen von rund 1.400 KfZ-Fahrten pro Werktag, davon entfallen rund 630 KfZ-Fahrten pro Werktag, die aufgrund des Planvorhabens zusätzlich zum Bestand neu hinzutreten (Ram-boll, Mai 2024).

Die Kfz-Fahrten pro Werktag beinhalten den Wirtschaftsverkehr des geplanten Lebensmittelmarktes mit maximal drei Anlieferungsfahrten (im Bestand: 2-3 Fahrten) und maximal 2 Entsorgungsfahrten pro Tag sowie des Bäckers/Cafés mit maximal zwei Fahrten pro Tag für Anlieferung & Entsorgung (Ramboll, Mai 2024, Seiten 8f.).

Nutzergruppe	Kfz-Fahrten Prognose Nullfall	Kfz-Fahrten Neu	Kfz-Fahrten Gesamt
Verkehr Beschäftigte (Lidl-Markt)	10	6	16
Verkehr Beschäftigte (Café)	-	2	2
Kundenverkehr (Lidl-Markt)	750	600	1.350
Kundenverkehr (Café)	-	17	17
Wirtschaftsverkehr (Lidl-Markt)	6	4	10
Wirtschaftsverkehr (Café)	-	2	2
Gesamtneuverkehr	766	631	1.397

Abbildung 14: Verkehrsaufkommen Planvorhaben
Quelle: Verkehrstechnische Untersuchung, Ramboll, Mai 2024, Seite 9

Der zusätzlich zu erwartende Zielverkehr (zum Planvorhaben einfahrend) und Quellverkehr (aus dem Planvorhaben ausfahrend) wird mit der Modellrechnung tageszeitlich und räumlich auf das angrenzende Straßennetz verteilt:

- **Knotenpunkt Berliner Straße/Planvorhaben:** Für den Zielverkehr (von der Berliner Straße zum Planvorhaben einfahrenden Verkehr) wird zugrunde gelegt, dass dieser in vollem Umfang die Zufahrt an der Berliner Straße zum Planvorhaben nutzt, da für den Kugelweg ein Einfahrtsverbot für den Verkehr aus der Berliner Straße besteht. Über die Ausfahrt direkt an der Berliner Straße fließt auch der Quellverkehr in Richtung Westen (Rechtsabbieger aus dem Planvorhaben in die Berliner Straße ausfahrend) ab, nicht jedoch der Quellverkehr in Richtung Osten (Linksabbieger aus dem Planvorhaben ausfahrend). Die zu erwartenden linksausfahrenden Kfz-Verkehrsstärken aus dem Plangebiet in Richtung Osten würden nach gutachterlicher Einschätzung die Kapazitätsgrenzen des Vorfahrtknotenpunktes überschreiten, so dass die Ausfahrt aus dem Plangebiet in die Berliner Straße nur für die Rechtsausfahrt ermöglicht werden kann. Damit wird der Quellverkehr in Richtung Osten künftig allein über die Ausfahrt am Kugelweg und anschließend in die Berliner Straße abfließen (Ramboll, Mai 2024, Seite 13).
- **Knotenpunkt Berliner Straße/ Kugelweg:** Für den Zielverkehr ist nur ein Zufluss aus Norden über den Kugelweg zu berücksichtigen. Ein Zielverkehr von der Berliner Straße aus kommend ist mit Blick auf das für den Kugelweg geltende Einfahrtsverbot nicht möglich und damit nicht zu berücksichtigen. Der (aus dem Planvorhaben ausfahrende) Quellverkehr in Richtung Osten wird künftig allein über die Ausfahrt am Kugelweg und anschließend am Knotenpunkt Kugelweg/ Berliner Straße abfließen. Mit Blick auf die Ergebnisse der Verkehrszählung der Stadt Werder (2015) gehen die Gutachter davon aus, dass die Mehrheit der Kfz-Fahrten in/aus östliche/r Richtung erfolgt (Ramboll, Mai 2024, Seiten 11f.).

Die Leistungsfähigkeit wird für die im Prognose-Planfall (Zusätzlicher Verkehr des Planvorhabens + zusätzlicher Verkehr gemäß Verkehrsprognose für Straßenzug) geltende Früh- und Spätspitzenstunde gutachterlich nachgewiesen. Für diesen Prognose-Planfall wird ein Verkehrsaufkommen in der

- Frühspitzenstunde (07:00-08:00 Uhr) für den westlich gelegenen Abschnitt der Berliner Straße von zusätzlich 4 Kfz-Fahrten pro Stunde (insgesamt 969) und für den östlich gelegenen Abschnitt der Berliner Straße von zusätzlich 15 Kfz-Fahrten pro Stunde (insgesamt 980) sowie für den Kugelweg von zusätzlich 117 Kfz-Fahrten pro Stunde (insgesamt 217) und
- Spätspitzenstunde (16:00-17:00 Uhr) für den westlich gelegenen Abschnitt der Berliner Straße von zusätzlich 31 Kfz-Fahrten pro Stunde (insgesamt 1.258) und für den östlich gelegenen Abschnitt der Berliner Straße von zusätzlich 35 Kfz-Fahrten pro Stunde (insgesamt 1.262) sowie für den Kugelweg von zusätzlich 139 Kfz-Fahrten pro Stunde (insgesamt 239) einsetzen (Ramboll, Mai 2024, Seite 14).

Knotenpunkt Berliner Straße/Planvorhaben: Im Ergebnis der Verkehrssimulation ermitteln die Gutachter für den rechts aus dem Planvorhaben in die Berliner Straße einbiegenden Quellverkehr sowohl für die Spitzenstunde am Vormittag (Frühspitze) als auch für die Spitzenstunde am Nachmittag (Spätspitze) eine Qualitätsstufe „A“. Die Berliner Straße erreicht sowohl in der Frühspitzen- und in der Spätspitzenstunde in allen Verkehrsströmen die höchste Qualitätsstufe „A“ und weist damit einen durchgängig stabilen Verkehrsablauf auf, mit geringen Wartezeiten für den KfZ-Verkehr von ca. 5 Sekunden in der Frühspitze und ca. 6 Sekunden in der Spätspitze. Der Knotenpunkt ist damit bei Realisierung des Planvorhabens sowohl in der Frühspitze als auch in der Spätspitze leistungsfähig und kann weiterhin als vorfahrts geregelter Knotenpunkt ausgebildet bleiben (Ramboll, Mai 2024, Seiten 16f.).

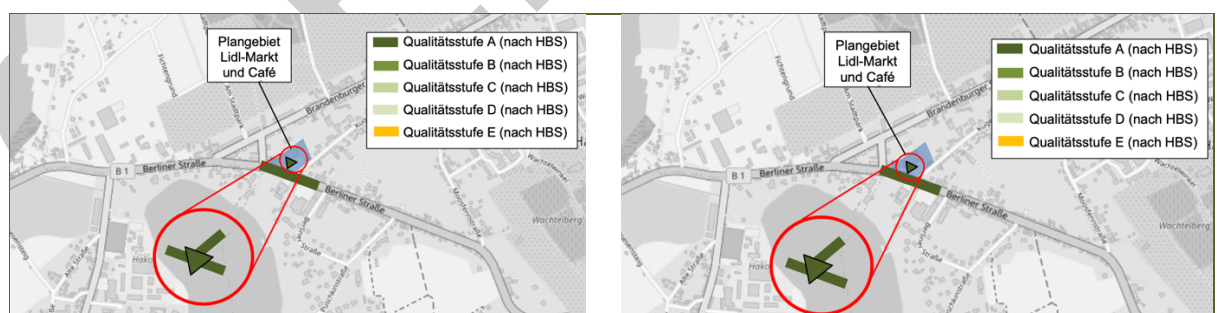


Abbildung 15: Leistungsfähigkeitsnachweis: Spitzenstunde am Vormittag (links) / Nachmittag (rechts)
Quelle: Verkehrstechnische Untersuchung, Mai 2024, Seite 17

Knotenpunkt Berliner Straße/ Kugelweg: Für das Linksabbiegen aus dem Kugelweg in die Berliner Straße nach Osten werden in der Spitzenstunde am Vormittag (Frühspitze) eine Qualitätsstufe „B“ und in der Spitzenstunde am Nachmittag (Spätspitze) eine Qualitätsstufe

„C“ erwartet. Für den KfZ-Verkehr sind mittlere Wartezeiten von ca. 18 Sekunden in der Frühspitze und ca. 23 Sekunden in der Spätspitze zu erwarten.

Für das Rechtsabbiegen aus dem Kugelweg sowie für die Berliner Straße Ost und Berliner Straße West erwarten die Gutachter sowohl in der Früh- als auch in der Spätspitze die höchste Qualitätsstufe „A“ und damit einen durchgängig stabilen Verkehrsablauf. Der Knotenpunkt ist damit bei Realisierung des Planvorhabens sowohl in der Frühspitze als auch in der Spätspitze leistungsfähig und kann weiterhin als vorfahrtgeregelter Knotenpunkt ausgebildet bleiben (Ramboll, Mai 2024, Seiten 18f.).

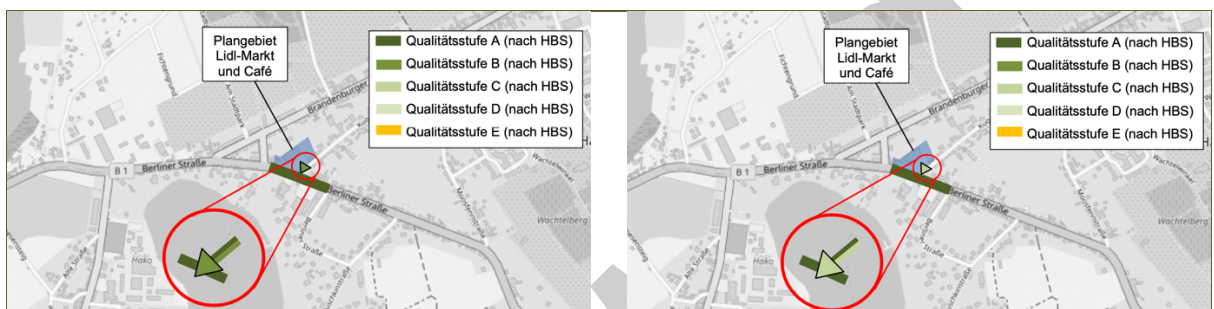


Abbildung 16: Leistungsfähigkeitsnachweis: Spitzenstunde am Vormittag (links) / Nachmittag (rechts)

Quelle: Verkehrstechnische Untersuchung, Mai 2024, Seiten 18 und 19

Linksabbiegestreifen Berliner Straße: In der Berliner Straße ist für die Linksabbieger aus Richtung West in das Plangebiet bereits ein Linksabbiegestreifen vorhanden. In der Früh- und Spätspitze wird gutachterlich eine maximale Staulänge von 7 m nachgewiesen, sodass die Bestandslänge (rund 40 m) ausreichend bemessen ist (Ramboll, Mai 2024, Seite 20).

Fazit: Nach gutachterlicher Einschätzung sind beide Knotenpunkte bei der Realisierung des Planvorhabens weiterhin sowohl in der Frühspitze als auch in der Spätspitze leistungsfähig und können weiterhin als vorfahrtgeregelter Knoten betrieben werden. Die Umlegung des von den im SO zulässigen Betrieben ausgehenden Verkehrs auf das umliegende Verkehrsnetz ist damit prognostisch möglich und führt zu keinen Beeinträchtigungen. Auch müssen an den bestehenden Plangebietszufahrten keine Veränderungen vorgenommen werden (Ramboll, Mai 2024, Seiten 18f.).

Umsetzungsmaßnahme: Um einen leistungsfähigen Verkehrsabfluss im Kugelweg und in der Berliner Straße sicherzustellen, empfehlen die Gutachter in der Zusammenschau folgende verkehrstechnische Maßnahmen (Ramboll, Mai 2024, Seite 20):

- **Ausfahrt Berliner Straße/Plangebiet:** Ausschluss des Linksausfahrens für den (aus dem Plangebiet abfließenden) Quellverkehr in die Berliner Straße in Richtung Osten über Abbiegeverbote oder Abbiegegebote.

Weitere Maßnahmen sind für den Kfz- Verkehr nicht erforderlich.

Städtebaulicher Vertrag: Die mit der Verkehrstechnischen Untersuchung empfohlene verkehrstechnische Maßnahme lässt sich im Rahmen des Bebauungsplanes nicht festsetzen und wird daher im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert (siehe Kapitel 32).

Weitere Ausführungen können in Kapitel 13.2 (Zu-/Abfahrten) entnommen werden.

Rad-/Fußverkehr

Verkehrstechnische Untersuchung: Das Plangebiet ist für den Fußverkehr über die Gehwege entlang der Berliner Straße und des Kugelweges erreichbar. Entlang der Berliner Straße steht in beiden Richtungen ein gemeinsam geführter Geh- und Radweg in einer Gesamtbreite von ca. 2,0 Meter zur Verfügung.

Der Kugelweg verfügt entlang des Plangebietes über einen rund 1,50 m breiten Gehweg. Der Radverkehr wird im Kugelweg im Mischverkehr mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn geführt. Dies gewährleistet auch mit der Realisierung des Planvorhabens eine konfliktfreie Abwicklung des Radverkehrs. Zwar erhöht sich das Kfz-Verkehrsaufkommen im Kugelweg, aber in Anlehnung an die von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebene Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sowie die Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 2010) kann der Radverkehr weiterhin auf der Fahrbahn geführt werden. Im Kugelweg liegt eine für den fließenden Verkehr verbleibende Fahrgassenbreite von ca. 3 m vor (Einbahnstraßenregelung mit Fahrgassenbreite von mindestens 3 m zzgl. einseitig möglichem Fahrbahnrandparken) und die Kfz-Verkehrsstärke liegt in der Spitzenstunde mit 217 Kfz in der Frühspitzenstunde und mit 239 Kfz in der Spätspitzenstunde unter den von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen als Orientierungswert für eine Trennung von Kfz- und Radverkehr empfohlenen Kfz-Menge von ca. 250 Kfz/h (ca. 500 Kfz/h für zweistreifige Straßen und damit näherungsweise 250 Kfz/h für einstreifige Straßen/Einbahnstraßen). Maßnahmen zum Schutz des Radverkehrs sind im Kugelweg demnach nicht zwingend erforderlich (Ramboll, Mai 2024, Seite 19f.).

Für die Berliner Straße wird der Ausbau eines beidseitigen Rad- und Fußweges im Hinblick auf Konflikte zwischen dem Fußgängerverkehr mit dem Radfahrverkehr empfohlen; dies aber unabhängig vom Planvorhaben und steht diesem auch nicht entgegen (Ramboll, Mai 2024, Seite 20). Weitere Ergänzungen der Fuß-/Radwegeverbindungen werden gutachterlich nicht empfohlen.

Öffentlicher Nahverkehr

Verkehrstechnische Untersuchung: Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich mit der Haltestelle „Werder (Havel) Kugelweg“ unmittelbar am Plangebiet an der Kreuzung Berliner

Straße/Kugelweg auf beiden Seiten der Berliner Straße, sodass stadtein- und stadtauswärts ein fußläufiger und umwegfreier Zugang bereits im Bestand gegeben ist. Die Haltestelle wird mit den Buslinien 630 (Chemnitz-Werderpark; werktags im 30 Minutentakt) und 631 (Werder Bahnhof – Potsdam Hauptbahnhof; werktags im 15-30 Minutentakt) sowie mit der regiobus-Line E30 (Rundkurs von Werderpark bis Insel und zurück; werktags im 30 Minutentakt) bedient.

Für die Buslinie 631 und insbesondere für die Buslinie 630 wird **gutachterlich** empfohlen, die Angebotsqualität im Hinblick auf Taktzeiten und Linienverläufe auszubauen bzw. zu überprüfen; dies aber unabhängig vom Planvorhaben und steht diesem auch nicht entgegen (Ramboll, Mai 2024, Seite 20).

22.4 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Verträglichkeitsgutachten: Für den im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und das zulässige Ensemble aus großflächigem Einzelhandelsbetrieb und Laden wurde ein Verträglichkeitsgutachten zur Bewertung der Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erstellt (Consilium GmbH, September 2024).

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Lebensmittelmarktes und Bäckers. Während bei einer Neuansiedlung der gesamte Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln umverteilungswirksam werden würde, tritt bei der Erweiterung nur der zusätzlich erwirtschaftete NuG-Umsatz neu in das Marktumfeld ein und löst daher bei anderen Standorten grundsätzlich geringere Umverteilungsquoten aus, als eine vollständige Neuansiedlung. Mit der geplanten Erweiterung ist daher nur ein geringer umverteilungswirksamer Umsatz von rund 1,6 Mio. € zu erwarten, aus dem wiederum nur geringe Umverteilungsquoten für die weiteren Standortlagen resultieren.

Keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche: Zusammenfassend halten die Gutachter fest, dass für die mit dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel) 2023 festgelegten zentralen Versorgungsbereiche die voraussichtlichen Umverteilungsquoten mit maximal 3,7% auf sehr niedrigem Niveau verbleiben. Die drei der städtebaulich integrierten Nahversorgungslage „Berliner Straße 88“ (Planvorhaben) räumlich am nächsten gelegenen Zentren werden jeweils mit rund 1/5 des umverteilungswirksamen Planvorhabenumsatzes belastet, dennoch ist angesichts der sehr geringen Umverteilungsquoten von 3,7% (C-Zentrum „Ortskern Glindow“), von 2,2% (A-Zentrum „Innenstadt/Insel“) und von weniger als 1% (B-Zentrum „Am Strengfeld“) eine Betriebsschließung eines lebensmittelführenden Magneten oder Kleinbetriebes als Folge des Planvorhabens auszuschließen und eine damit verbundene Funktionsschwächung für alle drei zentralen Versorgungsbereiche nicht zu befürchten. Für den vierten zentralen Versorgungsbereich,

das B-Zentrum „Havelauen“, verbleiben die Wechselwirkungen ebenfalls unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 1% (Consilium GmbH, September 2024, Kapitel 8.1 und 12.2).

Niedrigere Umverteilungsquoten realistisch: Die Modellrechnung des Verträglichkeitsgutachtens bildet ein überhöhtes Worst-Case-Szenario ab, das in der Realität voraussichtlich niedriger ausfallen wird:

- Für die Modellrechnung wird von einer Berücksichtigung der künftig steigenden Einwohnerentwicklung bis 2035 und der damit verbundenen höheren Kaufkraft/Nachfrage von ca. 11,4 Mio. € für „Nahrungs- und Genussmittel“ im stationären Einzelhandel bewusst Abstand genommen, um eine Verwässerung der einsetzenden städtebaulichen Auswirkungen auszuschließen (Worst-Case-Szenario). In der Realität werden sich aus der künftig steigenden Einwohner-

zahl und damit verbundenen künftig steigenden Nachfrage auch höhere Umsätze für die Bestandsbetriebe einstellen. Mit höheren Umsätzen fallen wiederum die aus der Umverteilung resultierenden Belastungen für die Bestandsbetriebe geringer aus.

- Des Weiteren bleibt das Nachfragepotenzial aus dem umfangreichen Übernachtungs- und Tagestourismus für den Einzelhandel von rund 47,0 Mio. € unberücksichtigt, von dem auch der Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln profitiert. Auch dieser führt zu höheren Bestandsumsätzen, mit denen wiederum die aus der Umverteilung resultierenden Belastungen für die Bestandsbetriebe geringer ausfallen.

In der Zusammenschau werden daher in der Realität niedriger Umverteilungen für die Bestandsbetriebe einsetzen (Consilium GmbH, September 2024, Kapitel 8.1 und 12.2).

Vereinbarkeit mit Raumordnung: Der im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet zulässige großflächige Einzelhandelsbetrieb sowie das Ensemble aus großflächigem Einzelhandelsbetrieb und Laden ist auch mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar

Umverteilung Planvorhaben		
Standortlagen	Umverteilungsquote	Betriebsaufgabe?
Zentrale Versorgungsbereiche Werder (Havel)		
A-Zentrum Innenstadt/Insel	2,2%	nein
B-Zentrum Am Strengfeld (Werderpark u.a.)	<1%	nein
B-Zentrum Havelauen (Rewe, Norma u.a.)	<1%	nein
C-Zentrum Ortskern Glindow (Rewe u.a.)	3,7%	nein
Nahversorgungsanlagen Werder (Havel)		
Berliner Straße 88 / Kugelweg	-	-
Berliner Straße 111 (Netto M-D. u.a.)	8,9%	nein
Phöbener Straße 103 (Netto M-D.)	<1%	nein
Pot. Kemnitzer Str. / Kemnitzer Chaussee	-	nein
Pot. Glindow	-	nein
Dorfplatz Töplitz (nah&gut u.a.)	-	nein
Weitere Kernstadt & Ortsteile Werder (Havel)		
Weitere Kernstadt & Ortsteile	<1%	nein
Ergänzungsstandort Tannenhof Plötzin	-	nein
Region		
Streuumsätze	<1%	nein
Gesamt	1,4%	nein

Abbildung 17: Planvorhaben - Umverteilung
Quelle: Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, September 2024, Kapitel 12.2

(Consilium GmbH, September 2024, Kapitel 10.2). So auch die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 27.07.2021 und 20.02.2023 sowie der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 07.07.2021 und 25.01.2023. Weitere Ausführungen hierzu können dem Kapitel 2.3 (Landesplanung) und Kapitel 2.4 (Regionalplanung) entnommen werden.

22.5 Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung

Verträglichkeitsgutachten: Für den im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und das zulässige Ensemble aus großflächigem Einzelhandelsbetrieb und Laden wurde ein Verträglichkeitsgutachten zur Bewertung der Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erstellt (Consilium GmbH, September 2024).

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Lebensmittelmarktes und Bäckers. Während bei einer Neuansiedlung der gesamte Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln umverteilungswirksam werden würde, tritt bei der Erweiterung nur der zusätzlich erwirtschaftete NuG-Umsatz neu in das Marktumfeld ein und löst daher bei anderen Standorten grundsätzlich geringere Umverteilungsquoten aus, als eine vollständige Neuansiedlung. Mit der geplanten Erweiterung ist daher nur ein geringer umverteilungswirksamer Umsatz von rund 1,6 Mio. € zu erwarten, aus dem wiederum nur geringe Umverteilungsquoten für die weiteren Standortlagen resultieren

Keine Beeinträchtigung Nahversorgungslagen: Zusammenfassend halten die Gutachter fest, dass von den mit dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel) 2023 festgelegten städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen lediglich für die Nahversorgungslage „Berliner Straße 111“ mit 8,9% eine höhere Umverteilungsquote zu erwarten ist. Sie versorgt unmittelbar gegenüber dem Planvorhaben gelegen ein weitgehend deckungsgleiches fußläufiges Einzugsgebiet und weist mit einem Lebensmittel-Discounter ebenfalls ein betriebstypengleiches Format auf. Obwohl sie mit 1/3 des umverteilungsrelevanten Planvorhabenumsatzes belastet sein wird, fällt die Umverteilungsquote mit 8,9% nur moderat aus und ist eine Betriebsschließung und eine damit verbundene Funktionsschwächung der Nahversorgungslage ausgeschlossen. Mit den weiteren Nahversorgungslagen bleiben die Umverteilungsquoten entweder unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 1% oder bleiben vollständig aus (Consilium GmbH, September 2024, Kapitel 8.2 und 12.2).

Niedrigere Umverteilungsquoten realistisch: Die Modellrechnung des Verträglichkeitsgutachtens bildet ein überhöhtes Worst-Case-Szenario ab, das in der Realität voraussichtlich niedriger ausfallen wird. Weitere Ausführungen können dem voranstehenden Kapitel 22.4 entnommen werden.

Vereinbarkeit mit Raumordnung: Der im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet zulässige großflächige Einzelhandelsbetrieb sowie das Ensemble aus großflächigem Einzelhandelsbetrieb und Laden ist auch mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar (Consilium GmbH, September 2024, Kapitel 10.2). So auch die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 27.07.2021 und 20.02.2023 sowie der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 07.07.2021 und 25.01.2023. Weitere Ausführungen hierzu können dem Kapitel 2.3 (Landesplanung) und Kapitel 2.4 (Regionalplanung) entnommen werden.

22.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Naturhaushalt

Für großflächige Einzelhandelsvorhaben ist gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO zu prüfen, ob sie sich nicht nur unwesentlich auf das Orts-/Landschaftsbild und den Naturhaushalt auswirken. Des Weiteren sind gemäß § 1a Absatz 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Umweltbericht: Für den im SO zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und das zulässige Ensemble aus großflächigem Einzelhandelsbetrieb und Laden wurde im Rahmen des Umweltberichtes (Hackenberg, September 2025) auch eine umfassende Bewertung bezogen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt vorgenommen. Die Beurteilung der Eingriffe bezüglich Flora und Fauna erfolgte dabei auf Grundlage einer Bio- toptypenkartierung sowie eines Artenschutzgutachtens (beide vom Büro Trias, Arbeitsstand vom Juli 2021). Die Ziele und Grundsätze der einschlägigen Fachgesetze werden bei der Ermittlung des Ausgleichs-Erfordernis berücksichtigt.

Naturhaushalt: Danach werden mit der Umsetzung des Bauleitplanes nach Einschätzung des Umweltberichtes Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Insbesondere durch den Baumverlust und die Neu-Versiegelung von Flächen im Umfang von ca. 1.516 m² sind Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Fläche und Flora/Fauna verbunden. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf die Lage des Plangebietes in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes Werder (Havel) gelegt. Vorgesehen werden als Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen die Anlage einer Dachbegrünung, die Ausführung von befestigten Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, die Anlage von Stellplätzen mit Sickerpflaster, die Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Anpflanzung von Bäumen, Gehölzen und Vegetationsdecken. Mit diesen Maßnahmen können die Eingriffe vollständig kompensiert werden. Zudem sind diese Maßnahmen geeignet, die im Bestand beeinträchtigten Funktionen der Schutzgüter Luft/Klima, Orts-/Landschaftsbild sowie der

biologische Vielfalt zu verbessern. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ist somit ebenfalls nicht gegeben. Zugleich ist abwägungserheblich, dass der vorliegende Bebauungsplan Nr. 075/20 dem Ziel „Innenverdichtung vor Außenentwicklung“ dient (Hackenberg, September 2025, Kapitel 3 C und 3 D 3).

Orts-/Landschaftsbild: Für das Schutzgut Landschaft erfolgt nach den Ergebnissen des Umweltberichtes ein zu kompensierender Eingriff in das Orts-/Landschaftsbild mit der gemäß Schalltechnischer Untersuchung (und durch Bebauungsplan Nr. 075/20 umgesetzten) zu errichtenden Lärmschutzwand. Mit der vorgeschriebenen Begrünung der Lärmschutzwand mit 35 Kletterpflanzen (Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme M 7) wird dieser Eingriff jedoch vollständig ausgeglichen (Hackenberg, September 2025, Kapitel 3 D 3).

Der Eingriff, der durch die Vergrößerung des Baukörpers (Lebensmittelmarkt) und kleinen Baukörper (Bäckerpavillon) vorliegt, kann durch die durch die vorgesehenen Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen

- Baumanpflanzungen Stellplätze (E 1)
- Dachbegrünung (E 2)
- Baumanpflanzungen Raumkante (E 3)
- Gehölzanpflanzungen Raumkante (E 4)
- Erhalt Einzelbäume (M 1)
- Mindestabdeckung unbebauter Vegetationsdecken (M 5)

ausreichend gemindert werden.

Der gegenwärtige Wert des Orts-/Landschaftsbildes ist nach Einschätzung des Umweltberichtes als gering einzustufen. Das Plangebiet liegt im Wirkungsbereich der Bundesstraße B1, einer Straße mit hohem Verkehrsaufkommen und entsprechenden belastenden Emissionen hinsichtlich Lärm und Schadstoffen. Das Umfeld ist geprägt durch überwiegend nördlich und östlich liegende Wohnbebauung sowie Gewerbe in direkter Umgebung im Süden. Es gibt keine sichtbaren Bezüge zum Umland (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 A 6).

Das Orts-/Landschaftsbild erfährt insgesamt mit den vorgesehenen Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen eine umfassende Aufwertung, so dass die Umwelt- und Lebensqualität deutlich verbessert wird. Dieses entspricht zugleich den Zielen der übergeordneten Planung die Umwelt- und Lebensqualität in Siedlungsbereichen zu verbessern (Hackenberg, September 2025, Kapitel 3 D 3).

Im Ergebnis sind keine verbleibenden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und für den Naturhaushalt zu erwarten. Weitergehende Ausführungen können Sie dem Kapitel III Umweltbericht dieser Begründung sowie dem Umweltbericht selbst (Hackenberg, September 2025) entnehmen (Anlage dieser Begründung Kapitel 38).

23. AUSWIRKUNGEN AUF DEN SPARSAMEN UND SCHONENDEN UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Absatz 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese beiden Grundsätze sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Umweltbericht: Für die Umsetzung werden mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 075/20 es nur teilweise zusätzliche Flächen überplant (1.516 m²) und dieses im Rahmen einer Nachverdichtung als Maßnahme zur Innenentwicklung. Durch die Nutzung bereits zuvor beanspruchter Flächen können auch zusätzliche Bodenversiegelungen auf ein notwendiges Maß begrenzt werden. Eine Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen erfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 075/20 nicht. In der Zusammenschau entspricht der vorliegenden Bebauungsplan Nr. 075/20 dem geforderten „Sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ gemäß § 1a Absatz 2 BauGB (Hackenberg, September 2025, Kapitel 3 D 2).

Weitergehende Ausführungen können Sie dem Umweltbericht (Hackenberg, September 2025) entnehmen (Anlage dieser Begründung Kapitel 38).

24. AUSWIRKUNGEN AUF SCHUTZGUT § 1 ABSATZ 6 NUMMER 7 BUCHSTABE B BAUGB (NATURA 2000-GEBIETE)

Mit § 1a Absatz 4 BauGB sind die Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete als Schutzgut gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB zu prüfen.

Umweltbericht: Nach den Ergebnissen des Umweltberichtes befinden die nächsten FFH-Schutzgebiete in einer Entfernung von mindestens 1000 m oder mehr und besteht keine unmittelbare räumliche oder funktionale Verbindung zum Planungsgebiet. Gemäß § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) liegen keine erheblichen Beeinträchtigungen für Natura 2000-Gebiete vor. Insbesondere liegen keine Emissionen, Wasserveränderungen oder anderen Einflussfaktoren vor, die die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete beeinträchtigen könnten (Hackenberg, September 2025, Kapitel 3 C).

Weitergehende Ausführungen können Sie dem Umweltbericht (Hackenberg, September 2025) entnehmen (Anlage dieser Begründung Kapitel 38).

25. AUSWIRKUNGEN AUF GESCHÜTZTE ARTEN (§ 44 BNatSchG)

Die in § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formulierten Stör- und Zugriffsverbote beziehen sich auf die besonders und die streng geschützten Arten. Für die nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten), zu denen sowohl alle Brutvögel wie auch Zug- und Rastvögel sowie Arten der FFH-Richtlinie gehören.

Nach den Ergebnissen des Artenschutzgutachtens (Büro Trias, Juni 2021) bzw. des Umweltberichtes (Hackenberg, September 2025) werden zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Stör- und Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG für die Artengruppe „Brutvögel“ die Vermeidungsmaßnahme „Bauzeitenregelung“ (M 6) erforderlich.

Mit dieser Vermeidungsmaßnahme können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG für die potenziell vorkommenden Brutvögel vermieden werden (Büro Trias, Juni 2021 sowie Umweltbericht, Hackenberg, September 2025, Kapitel 3 D 6).

Weitergehende Ausführungen können Sie dem Umweltbericht (Hackenberg, September 2025) entnehmen (Anlage dieser Begründung Kapitel 38).

Hinweis ohne Normencharakter: Diese Vermeidungsmaßnahme wird vorsorglich als „Hinweis ohne Normencharakter“ für das Baugenehmigungsverfahren in dem Plandokument aufgenommen (siehe Kapitel 16.1).

Städtebaulicher Vertrag: Die Vermeidungsmaßnahme „Bauzeitenregelung“ wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Werder (Havel) und dem Vorhabenträger abgesichert (siehe Kapitel 32).

Hinweis zu Gebäudekontrolle & Nistkästen

Mit dem Artenschutzgutachten (Trias, Juli 2021) werden als Vermeidungsmaßnahmen eine artenschutzrechtliche Kontrolle des Gebäudebestandes sowie bei positivem Befund die Anbringung von Nistkästen empfohlen. Mit der zwischenzeitlich erfolgten artenschutzrechtlichen Kontrolle des Gebäudebestandes im September 2023 ergaben sich erneut keine Hinweise auf eine Nutzung durch gebäudebrütende Vögel (siehe Anhang Umweltbericht, Artenschutzrechtliche Kontrolle des Gebäudebestandes, Trias, 09/2023), es wurden keine dauerhaft genutzten Niststätten von Brutvögeln festgestellt. Damit ist gleichsam auch kein Ausgleich durch geeignete Nistkästen herzustellen. Beide Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzgutachtens (Trias, Juli 2021) entfallen damit (Trias, Artenschutzrechtliche

Kontrolle des Gebäudebestandes, September 2023 / sowie Umweltbericht, Hackenberg, September 2025, Kapitel 3 D 6).

Auch wird gemäß erneuter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark - Stand Juli 2025 – keine erneute Gebäudekontrolle vor Abriss erforderlich. Die im Jahr 2023 erfolgte Gebäudekontrolle behält gemäß Angabe der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark ihre Gültigkeit bis September 2028 (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 A 3).

26. AUSWIRKUNGEN AUF DEN KLIMASCHUTZ

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Absatz 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Ergänzend haben Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Das Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) ist auf die Eindämmung des weiteren Anstiegs der globalen Durchschnittstemperatur insbesondere durch eine nationale Reduktion der Treibhausgasemissionen ausgerichtet.

Vereinbar: Das Planvorhaben entspricht der Zielstellung des § 1a Absatz 5 BauGB und des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG).

Das Planvorhaben ist städtebaulich integriert und wird auf bereits bebauten, innerstädtischen Flächen umgesetzt. Ein zusätzlicher klimarelevanter Flächenverbrauch wird dadurch wirksam vermieden.

Das Planvorhaben übernimmt die Nahversorgung für den städtischen Siedlungsraum zwischen den drei umliegenden Zentren (A-Zentrum „Innenstadt/Insel“, B-Zentrum „Am Strengfeld“, C-Zentrum „Ortskern Glindow“), der durch den fußläufigen Einzugsbereich ihrer Lebensmittelmärkte nicht mehr abgedeckt wird. Die Nahversorgungslage ist damit auf eine wohnortnahe Versorgung im fußläufigen Nahbereich ausgerichtet, die eine Erreichbarkeit vorrangig zu Fuß oder per Fahrrad und damit verkehrsemmissionsarm sicherstellt. Zur Förderung des Radverkehrs werden Stellplätze für Fahrräder nahe dem Eingangsbereich bereitgestellt.

Der Angebotsschwerpunkt des Planvorhabens liegt auf solchen Warengruppen, die dem täglichen Bedarf dienen und von den Kunden daher in kurzen Beschaffungsintervallen

eingekauft werden, so dass seine verkehrsreduzierende Wirkung besonders ins Gewicht fällt. Dies auch mit Blick darauf, dass für Kunden in diesem Nahbereich längere Wegstrecken für den Versorgungseinkauf des täglichen Bedarfs entfallen, die aufgrund der zurückzulegenden Distanz den Gebrauch des PKW erfordern würden.

Der geplante Lebensmittelmarkt wirkt mit seinen technischen Vorkehrungen zu einer weiteren Reduktion der Treibhausgase. So dient der Energiegewinnung eine Photovoltaikanlage auf dem Dach und wird die Abwärme der Kühlaggregate zur Raumbeheizung eingesetzt. Zur Förderung der E-Mobilität werden E-Ladesäulen vorgesehen. Für die offenen Stellplätze werden aufgeständerte Photovoltaik- oder Solarthermische Anlagen und weitere Photovoltaik- oder Solarthermische Anlagen auf mindestens 50% der hierfür nutzbaren Dachflächen vorgeschrieben.

Mit dem Umweltbericht erfolgt eine Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Klima und Luft (Umweltbericht, Hackenberg, September 2022, Kapitel 3 D 5):

- Gemäß Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark liegt das Plangebiet in einem bioklimatisch belasteten Siedlungsbereich, insbesondere bedingt durch die Emissionen der angrenzenden Bundesstraße B1 (Berliner Straße). Die Gartenflächen auf den angrenzenden Grundstücken sowie die unversiegelten Flächen im Plangebiet tragen jedoch lokal zur nächtlichen Abkühlung bei. Zusätzlich sorgt eine bedeutende Kaltluftzufuhr aus westlicher Richtung für klimatische Entlastung. Insgesamt ist die klimatische Bedeutung des Plangebietes jedoch als gering einzustufen.
- Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7h BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität zu berücksichtigen, insbesondere auch in Gebieten, in denen die gesetzlichen Grenzwerte für Luftschadstoffe unterschritten werden. Diese Anforderung ist Teil des umweltbezogenen Vorsorgeprinzips und wird im vorliegenden Verfahren wie folgt behandelt: Im Plangebiet in Werder (Havel) liegen keine Hinweise auf Grenzwertüberschreitungen für Luftschadstoffe wie Stickstoffdioxid (NO₂) oder Feinstaub (PM₁₀/PM_{2.5}) vor. Ein Luftreinhalte- oder Aktionsplan gemäß § 47 BImSchG ist für die Stadt Werder (Havel) nicht ausgewiesen. Eine ortsnahe kontinuierliche Luftmessung existiert nicht. Die nächstgelegene Luftgütemessstation befindet sich in der Zeppelinstraße in Potsdam (verkehrsnahe Station, ca. 12 km entfernt). Aufgrund der abweichenden städtischen Lage und höheren Verkehrsbelastung ist eine Übertragung der dort erfassten Werte auf das Plangebiet methodisch nicht zielführend.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung des Plangebiets durch die anliegende Bundesstraße (B1) ohne Grenzwertüberschreitungen und der durch Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 075/20 oder städtebaulichen Vertrag gesicherten Minderungsmaßnahmen ist der Eingriff durch die prognostizierte Zunahme des Verkehrsaufkommens (Verkehrstechnische Untersuchung, Ramboll, Mai 2024) anhand der neu

herzustellenden Grünvolumen als übergreifende Maßnahmen zur Staub- und Schadstoffbindung und gegen großflächige Aufheizung deutlich gemindert.

- Die umfangreichen Begrünungsmaßnahmen wie z.B. der Überschirmung der Stellplätze durch die Pflanzung von 14 Bäumen in der Stellplatzanlage (E 1), dem Erhalt von 3 der seinerzeitigen Ersatzbäume (M 1), der Anlage einer Dachbegrünung auf mind. 1.000 m² (E 2) sowie der Mindestbedeckung von Vegetationsflächen und der Anlage von Gehölzstrukturen (E 4) sind als übergreifende Maßnahmen mit positivem Effekt auf das Mikroklima vor Ort zu bewerten.
- Mit den Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen M 3 (Rasenpflaster für Stellplätze), M 4 (Versickerung des Niederschlagswassers), gleichzeitig M 5 (Mindestbedeckung von Vegetationsflächen) sowie der Ersatzmaßnahme E 4 (Anlage von Gehölzstrukturen) wird die Rückhaltung von Niederschlagswasser und damit die Verdunstung im mikroklimatischen Bereich gefördert.

In der Zusammenschau sind mit dem Bebauungsplan Nr. 075/20 und dem ihm zugrunde liegenden Planvorhaben kein weiterer Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur oder andere klimawandelverstärkende Effekte verbunden und eine Vereinbarkeit mit den Zielen des § 1a Absatz 5 BauGB und des KSG gegeben (Hackenberg, August 2022, Kapitel 3 D 5).

Weitergehende Ausführungen können Sie dem Umweltbericht (Hackenberg, August 2025) entnehmen (Anlage dieser Begründung Kapitel 38).

27. AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR UND SONSTIGE SACHGÜTER

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Bau-, Natur- oder Bodendenkmale. Die Denkmale in der näheren Umgebung sind von den im SO zulässigen Nutzungen nicht betroffen. Es bestehen auch keine Sichtbeziehungen zu diesen.

Abwägungsrelevante Auswirkungen sind damit weder auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches noch für die angrenzenden Grundstücke zu erwarten (siehe auch die Stellungnahme der Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark, 06.08.2021).

28. AUSWIRKUNGEN AUF GEBÄUDEBESTAND

Der Vorhabenträger ist vom Grundstückseigentümer Bevollmächtigter der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird im Teilbereich SO1 zwar der Abriss des Bestandsgebäudes vorbereitet, zugleich aber auch der

Ersatz durch einen erweiterten Baukörper für den Lebensmittelmarkt sowie für einen zweiten Baukörper an der Berliner Straße (Bäckerpavillon) geschaffen.

In der Zusammenschau wird mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes eine Erweiterung des Gebäudebestandes ermöglicht.

Ein Eingriff auf den Gebäudebestand angrenzender Grundstücke erfolgt mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ebenfalls nicht.

Abwägungsrelevante Auswirkungen auf den Gebäudebestand sind damit weder für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches noch für die angrenzenden Grundstücke zu erwarten.

29. AUSWIRKUNGEN AUF ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach Maßgabe des § 42 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.

Der Vorhabenträger ist vom Grundstückseigentümer Bevollmächtigter der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird für den Teilbereich SO die Erweiterung der Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt (sowie Nebenbetrieb Bäcker) zugelassen, die zu einer deutlichen Wertsteigerung beiträgt. Die Wertminderungen durch die Eingriffe in den Teilbereich SO durch die Einschränkung der zulässigen Art der baulichen Nutzung (Obergrenze Gesamtverkaufsfläche, Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente bzw. eingeschränkte Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten) werden hierdurch kompensiert.

Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auch nicht in die ausgeübte Nutzung der angrenzenden Grundstücke eingegriffen.

Abwägungsrelevante Auswirkungen für die Art der baulichen Nutzung sind damit weder für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches noch für die angrenzenden Grundstücke zu erwarten.

30. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALTSPLAN UND FINANZIERUNG

Zwischen Vorhabenträger und der Stadt Werder (Havel) wurde mit Datum vom 08.03.2021 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 075/2020 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen (weitere Ausführungen siehe Kapitel 32).

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Werder/ Havel durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten.

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist bereits gesichert und ihre Änderung ist nicht zu erwarten.

V. VERFAHREN

31. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Prüfung Innentwicklung: Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/ Kugelweg“ wären die Voraussetzungen gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zunächst erfüllt:

- Das Planvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und dient der Nachverdichtung unter Einbezug der südlich gelegenen Brachfläche (Satz 1).
- Die zulässige Grundfläche (einschließlich Versiegelung durch Stellplätze und Zufahrten) verbleibt mit weniger als 8.000 Quadratmetern deutlich unterhalb von 20.000 Quadratmetern (Satz 2 Nr. 1).

Der Aufstellungsbeschluss wurde entsprechend für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gefasst.

Regelverfahren: Im Verlauf des Planverfahrens, aus den eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung zum 1. Entwurf hat sich gezeigt, dass Beeinträchtigungen von Schutzgütern (hier insbesondere Lärmbelastung) zu berücksichtigen sind, so dass das Planverfahren mit Billigung des 2. Entwurfes im Regelverfahren nach den § 2 BauGB mit Umweltbericht weitergeführt werden soll.

Die im Regelverfahren erforderliche frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte bereits mit Anschreiben vom 30.06.2021 bzw. durch Auslegung vom 26.07.2021 bis 27.08.2021. Die Ergebnisse der Abwägung aus den eingegangene Stellungnahmen sind in den 1. Entwurf eingeflossen.

Die mit dem Regelverfahren erforderliche Umweltprüfung wurde durchgeführt. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung.

Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan: Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 075/20 lassen sich aus den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel) nicht entwickeln. Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.09.2020 (Beschluss Nr. BSVV/0214/20) wurde die Einleitung der 9. Änderung des aktuellen Flächennutzungsplanes 2020 für die Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 075/20 beschlossen. Der Flächennutzungsplan durchläuft sein Änderungsverfahren parallel zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 075/20 und wird mit ihm zusammen abgeschlossen sein. Dementsprechend erfolgt das Aufstellungsverfahren für den vorliegenden Bebauungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB (weitere Erläuterungen siehe Kapitel 2.5).

Mit Beschluss vom 17.01.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werder (Havel) zudem die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Gesamtstadt Werder (Havel) beschlossen. Diese Fortschreibung erfolgt parallel zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel). Die Fortschreibung hat die frühzeitige und formale Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden durchlaufen und befindet sich gegenwärtig in der Abwägung (Stand: September 2025).

Für den Fall, dass diese Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Gesamtstadt Werder (Havel) vor Abschluss des 09. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Stadt Werder (Havel) durch die obere Genehmigungsbehörde genehmigt und festgestellt sein sollte, wird die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Gesamtstadt Werder (Havel) die maßgebliche Grundlage für das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 075/20 wird mit dieser Fortschreibung ebenfalls als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel (SO GEH) dargestellt, im Rahmen derer der geplante großflächige Lebensmittelmart sowie Bäcker entwicklungsfähig ist. Damit kann für den Bebauungsplan Nr. 075/20 auch bei einer zugrunde zulegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes angenommen werden, dass seine Festsetzungen aus den Darstellungen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Gesamtstadt Werder (Havel) entwickelt sein werden und der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entspricht. (weitere Erläuterungen siehe Kapitel 2.5).

31.1 Aufstellungsbeschluss

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.09.2020 (Beschluss Nr. BSVV/0213/20) wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/ Kugelweg“ förmlich eingeleitet. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Werder (Havel) am 08.07.2021 öffentlich bekannt gemacht.

Mit Beschluss vom2025 (Beschluss Nr. xxxxx) wurde das Verfahren auf ein Regelverfahren gemäß § 2 BauGB umgestellt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen.

31.2 Einleitungs-/Änderungsbeschluss Flächennutzungsplan

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.09.2020 (Beschluss Nr. BSVV/0214/20) wurde die Einleitung der 9. Änderung des beschlossenen Flächennutzungsplanes 2020 beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Werder (Havel) am 08.07.2021 öffentlich bekannt gemacht.

31.3 Frühzeitige Beteiligung

Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg und die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming mit Anschreiben darum gebeten, die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitzuteilen sowie vorab gemäß § 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB bereits alle Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen.

Dies erfolgte mit Schreiben der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 27.07.2021 mit der folgenden Einschätzung:

- Das Planvorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vereinbar.

Mit Schreiben vom 27.07.2021 ergänzt die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming:

- Das Planvorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar.

Weitere Ausführungen siehe unter Kapitel 2.1 (Landesplanung) und Kapitel 2.4 (Regionalplanung).

Abfrage zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Stadt Werder (Havel) legt gemäß § 2 Absatz 4 Satz 2 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB für die Abwägung erforderlich ist. Hierfür werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch das Bebauungsplanverfahren berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Anschreiben aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelt(vor)prüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB zu äußern und vorab gemäß § 4 Absatz 2 Satz 4 BauGB bereits alle Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden hierfür der Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes mit Umweltbericht/Vorprüfung des Einzelfalls (als Anlage) sowie die Ausführungen **in Abschnitt III**

(Umweltbericht/Vorprüfung des Einzelfalls), zu den Grünfestsetzungen sowie zu den Auswirkungen der Planung (Naturhaushalt, Orts-/Landschaftsbild, Kultur/sonstige Sachgüter) zur Verfügung gestellt.

Mit den eingegangenen Stellungnahmen erfolgten die Hinweise, dass

- den Ergebnissen der Vorprüfung bezogen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB sowie den Ergebnissen des Umweltberichts zugestimmt wird (Untere Naturschutzbehörde Landkreis Potsdam-Mittelmark, Stellungnahme vom 06.08.2021)
- die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Zauneidechsen) im weiteren Planungsverlauf noch in die Begründung des Bebauungsplans zu integrieren sind (Untere Naturschutzbehörde Landkreis Potsdam-Mittelmark, Stellungnahme vom 06.08.2021); dies ist mit dem Entwurf des Bebauungsplanes erfolgt.
- keine Anforderungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung von Seiten der Landesplanung bestehen (Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Stellungnahme vom 27.07.2021)
- die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark obliegt (Landesumweltamt Brandenburg, Stellungnahme vom 03.08.2021).

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Werder am 08.07.2021 über die öffentliche Auslegung vom 26.07.2021 bis 27.08.2021 und die Möglichkeit der Einsichtnahme des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 075/20 (Stand 13.04.2021) sowie zugehöriger Unterlagen in der Stadtverwaltung Werder (Havel) unterrichtet. Über den Inhalt des Vorentwurfes und zugehöriger Unterlagen wurde auf Verlangen während der Auslegungsfrist Auskunft erteilt. Eine Einsichtnahme der vollständigen Unterlagen war gemäß § 4a Abs. 1 BauGB auch online auf den Internetseiten der Stadt Werder (Havel) möglich.

Es gingen insgesamt 5 Stellungnahmen ein.

Mit den Stellungnahmen erfolgten Anregungen zu:

- Lärmschutz, diverse Hinweise zu Lärmquellen und Berechnungen der Schalltechnischen Untersuchung. Dem wurde teilweise gefolgt.

Mit dem Planvorhaben werden mehrere Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, die eine deutliche Verbesserung gegenüber der Bestandssituation darstellen. Um die vom Stellungnahmegeber angesprochenen Lärmimmissionen (Rollcontainer, Hubwagen) deutlich zu reduzieren, wurde mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 des BPlan-Vorentwurfes nicht nur eine Teileinhausung der Anlieferung, sondern zusätzlich auch für den Bauteil

der Anlieferung eine innenliegende Ladebrücke mit Torrandabdichtung vorgesehen. Damit wird die Be- und Entladung künftig nicht mehr über die fahrzeugeigene Ladebordwand erfolgen, sondern mit einer in dem Baukörperteil der Laderampe integrierten innenliegenden Ladebrücke vorgenommen, die zudem mit einer Torrandabdichtung versehen ist, so dass der Übergangsbereich zwischen LKW und Baukörper abgeschirmt bleibt. Auf Grund der Stellungnahmen erfolgt nach Abwägung aller Belange eine Anpassung der Schallschutzmaßnahmen mit Festsetzung 5.2 des Vorentwurfs dahingehend, dass eine vollständige Einhausung der Anlieferung herzustellen ist. Eine rechtliche Notwendigkeit allein auf Grundlage der TA-Lärm besteht nicht (siehe Schalltechnische Untersuchung, März 2021), jedoch werden die Belange der Anwohner an dieser Stelle mit hohem Gewicht in die Abwägung eingestellt.

Nach den Ergebnissen der daraufhin angepassten Schalltechnischen Untersuchung (Januar 2022) werden sich die Lärmimmissionen mit dieser Volleinhausung (und den weiteren Schallschutzmaßnahmen) nochmals deutlich reduzieren und an den Wohngebäuden im Kugelweg tagsüber künftig 48-55 dB(A) betragen, so dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) eingehalten wird. Auch nachts reduzieren sich die Lärmpegel nochmals deutlich und unterschreiten die zulässigen Grenzwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (40 dB(A)) im Kugelweg mit 30-37 dB(A) deutlich. Damit verbunden ist für die Anwohner des Kugelweges eine nochmalige Verbesserung der aktuellen Situation.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende Schallschutzmaßnahmen sind danach nicht erforderlich (wie etwa Schallschutzfenster, Lärmschutzwand entlang Kugelweg, Einschränkung der Anlieferungszeiten, Verlegung Mitarbeiterstellplätze etc.).

- Lärmschutzwand, Versatz auf Grundstücksgrenze des nördlichen Nachbargrundstücks (Eigentümer des Grundstücks). Dem wird gefolgt.
- Kugelweg: Halteverbotszone einrichten. Dies wird zur Kenntnis genommen.

Die angeregte Halteverbotszone für die öffentliche Verkehrsfläche Kugelweg von der Abfahrt Kugelweg bis zum Kreuzungsbereich Kugelweg / Berliner Straße befindet sich nach Auskunft des Straßenverkehrsamtes bereits in Bearbeitung. Sollten im formellen Anhörungsverfahren keine negativen Stellungnahmen eingehen, werden die Haltverbote eingerichtet. Die von den Stellungnahmegebern dargelegten Konflikte mit parkenden Fahrzeugen entfallen damit.

Die Festsetzung von Park- und Halteverbotszonen ist auf Grundlage des zulässigen BauGB-Festsetzungskataloges im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich und daher nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

- Kugelweg: Tempolimit 30 km/h. Dies wird zur Kenntnis genommen.

Das vom Stellungnahmegeber geforderte Tempolimit von 30 km/h steht nicht im Zusammenhang mit dem Planvorhaben und seinem Verkehr.

Die Einführung eines solchen Tempolimits mag in Verbindung mit dem Gesamtverkehr des Kugelweges erforderlich sein, die Festsetzung eines Tempolimits ist auf Grundlage des zulässigen BauGB-Festsetzungskataloges im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich und daher nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

- Erweiterung Nahversorgungsstandort nicht erforderlich. Dem wird nicht gefolgt.

Die städtebauliche Erforderlichkeit des Einzelhandelsstandortes wurde im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens geprüft. Im Ergebnis übernimmt der Einzelhandelsstandort Berliner Straße/ Ecke Kugelweg bereits heute eine bedeutende faktische Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich Werder-Ost bzw. den östlichen Siedlungsbereich der Stadt Werder (Havel) und ist damit für die Nahversorgungsstruktur des Stadtgebietes Werder (Havel) von Bedeutung.

Diese bedeutende faktische Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich Werder-Ost bzw. östlichen Siedlungsbereich der Stadt Werder (Havel) ist dauerhaft zu erhalten, zu stärken und weiter zu entwickeln, um auch für die Zukunft sicherzustellen, dass Versorgungslücken in der verbrauchernahen Versorgung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ und Nahversorgungsstandort Glindow dauerhaft ausbleiben.

Mit der geplanten Umstrukturierung des Bestandsstandortes kann die faktische Versorgungsfunktion des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes erhalten und wieder gestärkt werden. An diesem städtebaulichen Ziel wird nach erneuter Prüfung weiterhin festgehalten.

- Gegenüberliegendes Grundstück Kugelweg blieb in Schalltechnischer Untersuchung unberücksichtigt. Dem wird nicht gefolgt.

Mit der Schalltechnischen Untersuchung (März 2021) wurden die Auswirkungen auf das gegenüberliegende Grundstück Kugelweg untersucht. Aufgrund der räumlichen Nähe werden die Analysen für zwei Immissionsorte des Vorderhauses vorgenommen, die von der Lärmeinstrahlung am stärksten belastet werden könnten. Dies sind die Immissionsorte Nr. 3 (Gebäudefront Erdgeschoss) und Nr. 4 (Gebäudeseite Erdgeschoss sowie Gebäudeseite 1. Obergeschoss). Im Ergebnis liegen für alle beiden Immissionsorte keine Überschreitungen der Richtwerte vor. Ein Änderungsbedarf für die Schalltechnische Untersuchung und der aus ihm erwachsenen Festsetzungsempfehlungen ist nicht zu erkennen.

- Nachhaltigkeit Neubau/Abriss wird gefordert. Dem wird bereits gefolgt.

Mit dem geplanten Neubau werden bislang nicht am Standort zum Einsatz kommende Maßnahmen der Nachhaltigkeit eingesetzt, insbesondere eine richtungsweisende Energieversorgung mit reduziertem Energieverbrauch in der Beheizung durch Abwärmenutzung sowie Gebäudedämmung und Bodenplattendämmung, eine vollständige Umrüstung auf LED-Beleuchtung, den Einsatz eines Lüftungssystem auf Basis der

Wärmerückgewinnung, eine Kälteerzeugung mit natürlichen Kältemitteln sowie die Förderung der Elektromobilität durch E-Ladesäulen.

Für die Nachhaltigkeitsbetrachtung sind zudem städtebauliche Erwägungen beachtlich: Insbesondere bezogen auf eine dauerhafte Nahversorgung des Stadtgebietes, für die der Standort einen bedeutenden Beitrag leistet und eine fußläufige Nahversorgung auf Dauer sicherstellt. Aber auch bezogen auf eine konsequente Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen, im Sinne einer „Verdichtung vor Außenentwicklung“, wie mit dem Planvorhaben durch die Nachnutzung des seinerzeitigen Nachbargrundstücks Berliner Straße und brachliegenden Grundstücks Kugelweg realisiert. In der Zusammenschau wird der Intention des Stellungnahmegebers bereits gefolgt.

- Die weiteren Hinweise und Anregungen waren bereits berücksichtigt oder wurden zur Kenntnis genommen.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 30.06.2021 wurden die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan Nr. 075/20 berührt werden kann, über die Beteiligung unterrichtet und in Anlehnung an § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme innerhalb eines Monats zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 (Stand 13.04.2021) gebeten.

Es gingen insgesamt 40 Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und Träger ein. Davon gaben 34 Behörden und Träger an, dass sie der Planung zustimmen und/ oder keine Hinweise zum Bebauungsplan haben.

Die verbleibenden 6 Stellungnahmen gaben Anregungen zu:

- Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswasser ist nachzuweisen / Verbote und Beschränkungen bezogen auf das Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Werder sind zu berücksichtigen (Landkreis Potsdam-Mittelmark, Untere Wasserbehörde). Dem wird bereits gefolgt.

Mit dem Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Noack, April 2021) wurde die Versickerungsfähigkeit bewertet und attestiert eine gute Versickerungsfähigkeit des Bodens (Noack, April 2021, Seite 10). Danach ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück selbst gewährleistet.

Mit dem Umweltbericht (Hackenberg, April 2021) und dem Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Noack, April 2021) wurde bereits die Trinkwasserschutzzone III zugrunde gelegt. Die daraus resultierenden Verbote und Beschränkungen sind in deren Analysen und Empfehlungen bereits eingeflossen und mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Mit textlicher Festsetzung wird die Schutzzone III nachrichtlich übernommen.

- Ausstehende Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung im Nachgang zur vorliegenden Behördenbeteiligung sind nachzutragen (Landkreis Potsdam-Mittelmark, Untere Naturschutzbehörde). Dem wird gefolgt.

Die Ergebnisse der mittlerweile erfolgten Begehung zu den Zauneidechsen (ohne Befund) sowie die Empfehlungen des Umweltberichtes/Artenschutzgutachtens zu den Brutvögeln werden in den Fachgutachten und in der Begründung übernommen.

- Sichtdreiecke für Abbiegevorgänge in die Berliner Straße (am Knotenpunkt Kugelweg und Zufahrt des Planvorhabens) sind freizuhalten (Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg). Dem wird gefolgt.

Die Sichtfelder für den Einmündungsbereich „Zufahrt Berliner Straße“ und des Kreuzungsbereiches „Kugelweg / Berliner Straße“ werden künftig im Planbild als Flächen, die von Überbauung freizuhalten sind, festgesetzt. Mit textlicher Festsetzung erfolgt für diese Flächen ein Ausschluss von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und eine Anpflanzung von mehr als 0,8m Höhe. Die Ausdehnung und Höhenbegrenzung der Sichtfelder wurden gutachterlich geprüft. Lediglich im Sichtfeld der Nordseite der Zufahrt Berliner Straße werden durch den Bebauungsplan-Vorentwurf Flächen mit Anpflanzverpflichtungen festgesetzt. Diese Flächen werden soweit reduziert, dass das Sichtdreieck freigehalten wird. Die weiteren Sichtfelder sind bereits frei von einer Flächenfestsetzung mit Anpflanzverpflichtungen.

Mit dem Ausschluss der Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist auch die Errichtung von Werbeanlagen ausgeschlossen.

- Verkehrstechnische Untersuchung, Anpassung der Eingangsdaten (Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg). Dem wird gefolgt.

Die verkehrstechnische Untersuchung wurde hinsichtlich der Hinweise des Stellungnahmegebers ergänzt. Im Ergebnis der Neuberechnung bleiben die Empfehlungen der Verkehrstechnischen Untersuchung (August 2021) weiterhin bestehen.

- Abtretung der privaten, öffentlich genutzten Teilfläche vom Vorhabenträger an die Stadt Werder (Havel) ist vertraglich zu sichern (Stadt Werder (Havel), SG Tiefbau). Dem wird bereits gefolgt.

Die Abtretung der privaten, öffentlich genutzten Teilfläche vom Vorhabenträger an die Stadt Werder (Havel) erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren grundbuchrechtlich / mittels Vertrages vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.

Mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes werden die öffentlichen Verkehrsflächen bis hälftig der Berliner Straße und des Kugelweges in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden dabei die neue Führung des geplanten gemeinsamen Geh-/Radweges enthalten.

- Verträglichkeitsgutachten, Umsatzumverteilungen für Bestandsstandorte nochmals prüfen (Industrie- und Handelskammer Potsdam). Wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise des Stellungnahmegebers wurden geprüft. Ein Erfordernis zur Überarbeitung des Verträglichkeitsgutachtens besteht danach nicht.

- Grünordnerische Festsetzungen sind nicht ausreichend (Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände). Dem wird nicht gefolgt.

Die Aufwertung des Orts- und Stadtbildes sowie des Lokalklimas durch grünordnerische Festsetzungen ist ausdrücklich eines der Planungsziele des Bebauungsplanes (siehe Begründung S. 15). Demgemäß werden Baumpflanzungen als straßenbegleitende „grüne“ Raumkante und innerhalb der Stellplatzflächen sowie eine extensive Dachbegrünung und Bepflanzung der Lärmschutzwand festgesetzt. Die Versickerung des Niederschlagswassers wird zusätzlich durch die Art der Befestigung der Stellplätze und die Anlage von Versickerungsmulden und Rigolen gesichert (siehe Vorentwurf textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.7).

Planungsziel ist aber auch die Entwicklung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit separatem Bäckerpavillon zum Erhalt, zur Stärkung und Entwicklung der raumordnerisch zugewiesenen Grundversorgungsfunktion für die Stadt Werder (Havel) und der besonderen Versorgungsfunktion des bereits bestehenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes für die verbrauchernahe Versorgung.

In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist das Gebot der Verhältnismäßigkeit zu beachten. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist bereits heute in hohem Maße versiegelt und überbaut. Lediglich die bislang nördlich an die Bestandsüberbauung angrenzende Brachfläche tritt hinzu, bleibt aber gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin in weiten Teilen unbebaut und wird vielmehr einer grünpflegerischen Aufwertung zugeführt. Sie ist zudem in ihrem Bestand als Bauland zu werten und wäre nach § 34 BauGB bereits in größerem Umfang überbaubar gewesen.

Grünordnerische Festsetzungen eines Bebauungsplanes müssen gemäß Baugesetzbuch städtebaulich erforderlich sein, um die damit verbundenen Eingriffe in das grundgesetzlich geschützte Eigentum rechtfertigen zu können. Aus den Ergebnissen der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Fachgutachten besteht jedoch kein Regelungserfordernis über die getroffenen Festsetzungen hinaus. Auch ergibt sich ein Regelungserfordernis nicht aus bereits beschlossenen gesamtstädtischen Konzepten oder der vorbereitenden Bauleitplanung.

In der Zusammenschau werden mit den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.7 des Vorentwurfs sehr umfangreich grünordnerische Festsetzungen vorgesehen.

Seitens der fachlich zuständigen Behörde wird den Ergebnissen der Vorprüfung und des Umweltberichtes und damit zugleich den daraus resultierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes ohne Einschränkungen oder Hinweise zugestimmt.

In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander und unter Berücksichtigung der Planungsziele wird der Umfang der grünordnerischen Festsetzungen als angemessen für den Standort bewertet.

- Einbeziehung der Bäume Nr. 1-3 ist nicht nachvollziehbar (Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände). Dem wird nicht gefolgt.

Bei den Bäumen 1, 2 und 3 handelt es sich um Bestandsbäume, die erhalten werden sollen. Sie fügen sich in die städtebaulich gewünschte „grüne“ Raumkante ein und werden im Planbild mittels Symbol „Erhaltung Baum“ zeichnerisch festgesetzt und sind damit in ihrem Standort eindeutig und nachvollziehbar verortet.

Ihre Festsetzung erfolgt auf Empfehlung des Umweltberichtes, in dem es heißt: „Zum Erhalt festzusetzen sind die seinerzeit als Ersatzpflanzungen vorgesehenen Einzelbäume Nr. 1, 2 und 3. Das wirkt sich zwar nicht auf die Baumbilanz aus, ist jedoch auch in Hinblick auf das Landschaftsbild zu begrüßen.“ Dies ist in der Begründung zum Vorentwurf bereits dargelegt (Seite 65).

Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 6.4 und 6.5 des Vorentwurfs wird eine Baumanpflanzverpflichtung für eine vorgegebene oder rechnerisch zu ermittelnde Anzahl von Bäumen vorgesehen. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume ergibt sich nach Abzug dieser „zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume“. Der in den textlichen Festsetzungen gewählte Bezug auf die „zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume“ ist mit deren Symbolfestsetzung eindeutig und nachvollziehbar in der zeichnerischen Festsetzung verortbar. Auch ist die Formulierung mit „können ... angerechnet werden“ eindeutig und üblich. In der Begründung wird zudem dargelegt, aus welchen Gründen diese Einzelbäume in Abzug gebracht werden dürfen.

Ein Änderungserfordernis für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen oder die Begründung ist daher nicht erkennbar.

- Ergänzende Regelungen zum Klimaschutz ergänzen (Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände). Dem wird bereits gefolgt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die vom Stellungnahmegeber angestrebten Ziele bereits aufgenommen:

- eine geschlossene straßenbegleitende Baumpflanzung erfolgt (Vorentwurf Textliche Festsetzung Nr. 6.4)
- funktionales Stadtgrün wird mit der geschlossenen straßenbegleitenden Baumpflanzung (Vorentwurf TF 6.4), der Dachbegrünung (Vorentwurf TF 6.3), Baumanpflanzverpflichtung in Stellplätzen (Vorentwurf TF 6.5), Pflanzverpflichtung für unversiegelte Flächen (Vorentwurf TF 6.6) und Begründung der Lärmschutzwand (Vorentwurf TF 6.7) in umfassender Weise gesichert.
- eine Verdunstung des Regenwassers ist über Versickerungsmulden (Vorentwurf TF 6.2) und Dachbegrünung (Vorentwurf TF 6.3) gewährleistet.

- ein Regenwassermanagement wird mit dem Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung vorgesehen und liegt den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde (insbesondere Vorentwurf TF 6.2; ansonsten TF 6.1 sowie 6.3 bis 6.6)

Aus der Stellungnahme ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Änderung oder Erweiterung der Festsetzungen.

- Erhebliche Eingriffe in Nist-/Bruthabitate werden nicht angemessen ersetzt (Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände). Dem wird bereits gefolgt.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wurden im Rahmen des Umweltberichtes und Artenschutzgutachtens geprüft und bewertet.

Die mit dem Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen E2 (Dachbegrünung) und E4 (Gehölzpflanzungen auf Fläche A) werden mit den textlichen Festsetzungen Nr. 6.3 und 6.4 des Vorentwurfs festgesetzt. Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, dienen sie nicht dem Ersatz verloren gegangener Nist- und Bruthabitate. Dies wird daher auch nicht im Umweltbericht oder in der Begründung zum Bebauungsplan so dargelegt.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.6 des Vorentwurfes sind vielmehr alle unversiegelten Flächen außerhalb der Fläche A zu bepflanzen, mit einem Deckungsgrad von 75%. Hierbei handelt es sich insbesondere um diejenigen Flächen, die abseits der stark frequentierten Berliner Straße und des Kreuzungsbereiches Kugelweg gelegen sind, und insoweit für ein weitestgehend ungestörtes Brüten geeignet sind. Diese Anpflanzverpflichtung ermöglicht es zudem, bodennahe Gehölze anzupflanzen.

Für eine darüber hinausgehende Verpflichtung besteht keine Rechtsgrundlage, da es an einer städtebaulichen Erforderlichkeit mangelt, die nach Baugesetzbuch und aktueller Rechtsprechung zwingend erforderlich ist, um eine Festsetzung eines Bebauungsplanes zu legitimieren. Eine städtebauliche Erforderlichkeit würde sich im vorliegenden Fall z.B. dann ergeben, wenn Umweltbericht oder Artenschutzgutachten eine solche Vorgabe als zwingend erforderlich erachten. Dies ist jedoch nicht der Fall.

So ist nach den Ermittlungen des Artenschutzgutachtens ein Vorkommen der vom Stellungnahmegeber genannten Boden- und Buschbrüter „Neuntöter“, „Zaunkönig“ und „Zilpzalp“ aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen auszuschließen. Sie fallen daher nicht unter die Betroffenheit nach § 44 BNatSchG.

Für die verbleibenden beiden vom Stellungnahmegeber genannten Boden- und Buschbrüter „Nachtigall“ und „Rotkehlchen“ besteht nach den Ermittlungen des Artenschutzgutachtens lediglich eine Betroffenheit bezogen auf die Bauarbeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1), nicht jedoch bezogen auf deren grundsätzliche erhebliche Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) oder gar auf eine Schädigung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3).

Der Eingriff bei Bauarbeiten beschränkt sich nach dem Artenschutzgutachten wiederum auf die Baustelleneinrichtung, ist sehr gering und temporär auf eine sehr kurze Zeitdauer beschränkt. Mit städtebaulichem Vertrag werden daher die mit dem Artenschutzgutachten empfohlenen Bauzeitenbeschränkungen aufgenommen, um eine

Beschädigung von Gelegen und Jungvögeln auszuschließen. Dies wird in der Begründung redaktionell ergänzt.

Die vom Stellungnahmegeber darüber hinaus angestrebte Vorsorge und Planung von Habitaten im weiteren Stadtgebiet, z.B. in Stadtrandlage, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

- Die weiteren Hinweise und Anregungen waren bereits berücksichtigt oder wurden zur Kenntnis genommen.

Ergebnis der Abwägung

Entsprechend § 1 (7) BauGB erfolgte eine Abwägung der Hinweise und Anregungen mit Blick auf die privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander. Im Ergebnis ergeben sich folgende Änderungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 075/20:

- Ausbildung der Anlieferung des Lebensmittelmarktes mit einer Volleinhausung (statt Teileinhausung; textliche Festsetzung 5.2 Vorentwurf).
- Versetzen der Lärmschutzwand an die Grundstücksgrenze des nördlich angrenzenden Nachbarn (zeichnerische Festsetzung Punkt B-C).
- Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen für die Berliner Straße (mit Berücksichtigung des geplanten gemeinsamen Geh-/Radweges) und des Kugelweges.
- Textliche Festsetzung: Nachrichtliche Übernahme der Trinkwasserschutzzone III
- Redaktionelle Änderungen der Begründung (Trinkwasserschutzzone IIIA, Hinweise zu den Altlastenbezogenen Überwachungsmaßnahmen, Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrages, Hinweise zu CEF-Maßnahmen, Ergebnisse der aktualisierten Gutachten).
- Redaktionelle Änderungen des Planbildes (Legende, Ergänzung von Hinweisen ohne Normencharakter).
- Artenschutzgutachten, Umweltbericht und Begründung: Ergänzung um die Analyseergebnisse zu Gebäude- und Freibrütern und Zauneidechsen.
- Verkehrstechnische Untersuchung: Ergänzung bezogen auf aktuelle Verkehrsprognosewerte.
- Schalltechnische Untersuchung: Ergänzung bezogen auf den verbesserten Lärmschutz durch Volleinhausung der Anlieferung und bezogen auf den Versatz der Lärmschutzwand an die Grundstücksgrenze des nördlich angrenzenden Nachbargrundstücks.
- Verträglichkeitsgutachten: Klarstellung zur Ableitung der Flächenproduktivität.

Die weiteren eingegangenen Hinweise und Anregungen waren bereits berücksichtigt oder wurden zur Kenntnis genommen und im Begründungstext, soweit erforderlich, klarstellend redaktionell ergänzt.

31.4 Beteiligung zum 1. Entwurf

Entwurfsbilligung & Auslegungsbeschluss

Durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werder (Havel) wurde in ihrer Sitzung am 15.02.2023 der 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 gebilligt sowie dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Absatz 2 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. BSVV/0721/22).

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Werder am 19.01.2023 über die öffentliche Auslegung vom 30.01.2023 bis 03.03.2023 und die Möglichkeit der Einsichtnahme des 1. Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 075/20 (Stand 30.09.2022) sowie zugehöriger Unterlagen in der Stadtverwaltung Werder (Havel) unterrichtet. Über den Inhalt des Entwurfes und zugehöriger Unterlagen wurde auf Verlangen während der Auslegungsfrist Auskunft erteilt. Eine Einsichtnahme der vollständigen Unterlagen war gemäß § 4a Abs. 1 BauGB auch online auf den Internetseiten der Stadt Werder (Havel) und im Landesportal des Landes Brandenburg möglich.

Es gingen zwei Stellungnahmen ein.

Mit den Stellungnahmen erfolgten Anregungen zu:

- Öffentlichkeitsbeteiligung fehlerhaft: Verkehrserhebung nicht mit ausgelegt. Dem wird nicht gefolgt.

Mit der Öffentlichkeitsbeteiligung sind die wesentlichen nach Einschätzung der Gemeinde bekannten umweltbezogenen Angaben zu benennen. Der Gesetzgeber beschränkt die Informationspflicht mit § 3 Abs. 2 BauGB auf solche umweltbezogenen Informationen, die wesentlich sind, d.h. auf solche, die von Abwägungserheblichkeit, also wichtig sind. Bei der Einschätzung, welche Informationen als wesentlich/wichtig einzuordnen sind, wird der Gemeinde zudem ein Beurteilungsspielraum eingeräumt. Dessen Grenzen sind nach aktueller Rechtsprechung dann überschritten, wenn ein offensichtlicher Rechtsmissbrauch ausgeübt wird.

Sowohl die Wichtigkeit als auch ein offensichtlicher Rechtsmissbrauch liegt bezogen auf die vom Stellungnahmegeber benannte Verkehrszählung nicht vor. Mit der Verkehrstechnischen Untersuchung wird auf die Verkehrserhebung Stadt Werder (Havel) von 2019 lediglich für die Ermittlung des bestehenden Verkehrs im Kugelweg Bezug genommen (Seite 11), nicht jedoch für die Berliner Straße. Es handelt sich damit nicht um einen wesentlichen Ausschnitt aus der Verkehrserhebung der Stadt Werder (Havel), sondern lediglich um den Straßenabschnitt „Kugelweg“ und damit gemessen an dem

Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes um einen untergeordneten Verkehrsanteil (gegenüber der Berliner Straße) und gemessen an der Gesamterhebung für das gesamte Stadtgebiet gar um einen äußerst geringen Datenausschnitt der Verkehrsuntersuchung. Eine besondere Wichtigkeit der Verkehrsuntersuchung als umweltbezogene Information aufgrund der Kugelweg-Daten ist bereits aus diesem Grund nicht erkennbar.

Zudem sind die Werte der Verkehrsuntersuchung für den Kugelweg in die Verkehrstechnische Untersuchung eingegangen und wurden damit Bestandteil der Verkehrstechnischen Untersuchung selbst. Diese hat zusammen mit dem Bebauungsplan-Entwurf ausgelegt. Auch wurden deren Arten umweltbezogener Information in der öffentlichen Bekanntmachung dargelegt.

Des Weiteren dokumentiert die Verkehrserhebung Stadt Werder (Havel) von 2019 lediglich ein Zählungsergebnis ohne Analyse oder Bewertung. Ein auswertender Rückschluss auf die Umweltauswirkungen erfolgt mit ihr nicht. Eine umweltbezogene Informationsquelle ist daher bereits dem Grund nach nicht zu erkennen. Auch mangelt es an einer besonderen Wichtigkeit. Im Ergebnis unterliegt sie grundsätzlich nicht der Informationspflicht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Auch ergibt sich der Rückschluss auf die vom Stellungnahmegeber angesprochene vom Vorhaben ausgehende zusätzliche Gewerbelärmbelastung nicht aus der Verkehrstechnischen Untersuchung, deren Aufgabenfeld umfasst nicht die Lärmauswirkungen von Verkehr und Gewerbe. Diese sind Gegenstand der Schalltechnischen Untersuchung und wurden dort, soweit relevant, berücksichtigt.

Nach erneuter Prüfung ergeben sich aus dem Hinweis des Stellungnahmegebers keine Anhaltspunkte für eine fehlerhafte Öffentlichkeitsbeteiligung.

- Öffentlichkeitsbeteiligung fehlerhaft: Städtebaulicher Vertrag nicht mit ausgelegt. Dem wird nicht gefolgt.

Mit dem rechtskräftig zwischen der Stadt Werder (Havel) und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag vom 08.03.2021 bestehen keine Regelungen hinsichtlich der vom Stellungnahmegeber benannten artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf in Kapitel 24 „Städtebaulicher Vertrag“ bereits erläutert und offengelegt.

Die vom Stellungnahmegeber benannten Punkte sind Gegenstand eines noch abzuschließenden Nachtrages zum Städtebaulichen Vertrag vom 08.03.2021, der jedoch noch nicht vorliegt, folglich auch nicht ausgelegt werden konnte. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf in Kapitel 24 „Städtebaulicher Vertrag“ ebenfalls bereits erläutert und offengelegt.

Der rechtskräftige Abschluss des Nachtrages hat gemäß Baugesetzbuch vor Satzungsbeschluss zu erfolgen. Folglich sieht der Bundesgesetzgeber einen noch nicht

abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag auch während der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB für vertretbar an. Dies entspricht auch der regelmäßigen Praxis.

Mit der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf in Kapitel 24 „Städtebaulicher Vertrag“ wird im Vorgriff auf den noch abzuschließenden Nachtrag bereits erläutert und offengelegt, welche Maßnahmen durch diesen künftig zwischen der Stadt Werder (Havel) und dem Vorhabenträger zu regeln sind. Hierbei werden die Maßnahmen im Einzelnen aufgeführt. Hierzu zählen auch die vom Stellungnahmegeber aufgeführten Maßnahmen. Der Öffentlichkeit wurde damit bekannt gemacht, welche Regelungen mit dem Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag zu erwarten sind.

Ergänzend wird in der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes in den einzelnen thematisch zugehörigen Kapiteln nochmals dargelegt, welche Maßnahmen der einzelnen Gutachten durch einen Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag zu regeln sind. Dies erfolgte auch für die vom Stellungnahmegeber benannten Maßnahmen, wie die Anlieferungszeiten (Kapitel 17 Auswirkungen auf den Immissionsschutz /Schallschutz) und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Kapitel 11 Grünfestsetzungen, Kapitel 16.1 bis 16.9 Beeinträchtigung der Schutzgüter sowie Kapitel 16.13. Auswirkungen auf Schutzgut § 44 BNatSchG).

Zusätzlich wurden als Zusammenfassung in einem gesonderten Kapitel 30 „Städtebaulicher Vertrag“ alle für den Nachtrag des städtebaulichen Vertrages relevanten Punkte dargelegt.

Nach erneuter Prüfung ergeben sich aus dem Hinweis des Stellungnahmegebers keine Anhaltspunkte für eine fehlerhafte Öffentlichkeitsbeteiligung.

- Bekanntmachung fehlerhaft: Städtebaulicher Vertrag nicht als umweltbezogene Information aufgeführt. Dem wird nicht gefolgt.

Mit dem rechtskräftig zwischen der Stadt Werder (Havel) und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag vom 08.03.2021 bestehen keine Regelungen hinsichtlich der vom Stellungnahmegeber benannten artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf in Kapitel 24 „Städtebaulicher Vertrag“ bereits erläutert und offengelegt. Die vom Stellungnahmegeber gewünschte Benennung als umweltbezogene Informationen in der öffentlichen Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 abs. 2 BauGB war nicht erforderlich.

Der noch abzuschließende Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag vom 08.03.2021 lag zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 abs. 2 BauGB nicht vor. Mangels seiner Existenz konnte der Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag auch noch nicht als umweltbezogene Informationen in der öffentlichen Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 abs. 2 BauGB aufgeführt werden.

Wäre der Nachtrag in der öffentlichen Bekanntmachung benannt worden, hätte er von der Öffentlichkeit nicht eingesehen werden können. Dies ist jedoch die Zielstellung der zu benennenden umweltbezogenen Informationen.

Nach erneuter Prüfung ergeben sich aus dem Hinweis des Stellungnahmegebers keine Anhaltspunkte für eine fehlerhafte öffentliche Bekanntmachung.

- Öffentlichkeitsbeteiligung ist zu wiederholen. Dem wird bereits gefolgt.

Nach erneuter Prüfung ergeben sich aus den Hinweisen des Stellungnahmegebers keine Anhaltspunkte für eine fehlerhafte Öffentlichkeitsbeteiligung. Dennoch erfolgt aus anderen Gründen eine erneute Offenlage.

- TF 1.2: Laden kein Anlagentyp. Dem wird nicht gefolgt.

Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Auch ist der Anlagentyp „Laden“ in der Baunutzungsverordnung für verschiedene Baugebiete bereits verankert und insoweit durch Bundesrecht eindeutig bestimmt. Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf in Kapitel 6.1 „Allgemein zulässige Nutzungen – Anlagentyp“ bereits dargelegt. Die vom Stellungnahmegeber befürchtete Unbestimmtheit der textlichen Festsetzung 1.2 liegt damit nicht vor.

- TF 1.2: Umsetzung des Ladens (Bäckers) gemäß Planungskonzept ungewiss. Dem wird nicht gefolgt.

Die Annahme des Stellungnahmegebers begründet sich auf den in den vorstehenden Punkten dargelegten Befürchtungen, die allerdings unzutreffend sind (weitere Ausführungen siehe Abwägung zu den vorstehenden Abwägungspunkten 5 und 6). Folglich ist auch die vom Stellungnahmegeber daraus abgeleitete ungesicherte Umsetzung des Bäckerpavillons nicht gegeben.

Ungeachtet dessen ergäbe sich die vom Stellungnahmegeber vorausgesetzte zwingende Umsetzung der Planungskonzeption im Detail bereits nicht aus der Art des gewählten Bebauungsplanverfahrens. Anders als bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der eine detaillierte Umsetzung der Planungskonzeption erfordern würde, wären für den vorliegenden Angebotsbebauungsplan seinem Wesen nach auch Spielräume in der Realisierung üblich und zulässig.

Selbst wenn ein zweiter Laden im Zuge der Festsetzungen realisierbar wäre, wäre dies mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 und der darauf begründeten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar. Mit dem Handlungsschwerpunkt 4 des EZK 2023 werden Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß „Werderander Liste“ bis zu einer Verkaufsfläche von 150 m² (Werderaner Nachbarschaftsladen) in städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen für zulässig erklärt, da es sich bei ihnen noch nicht um strukturprägende Betriebe handelt und damit negative städtebauliche Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen sind. Der mit der textlichen Festsetzung Nr.

1,2 zulässig Laden mit maximal 70 m² Verkaufsfläche läge deutlich unterhalb der Obergrenze von 150 m² des Handlungsschwerpunktes 4 und wäre danach mit den Zielen des EZK 2023 vereinbar. Da negative städtebauliche Auswirkungen durch das EZK 2023 bereits für Einzelhandelsbetriebe bis zu 150 m² ausgeschlossen werden, blieben diese umsomehr für einen Laden mit weniger als die Hälfte der zulässigen Verkaufsflächenobergrenze aus.

- **Verträglichkeitsgutachten:** Beeinträchtigungsverbot nicht erfüllt. Dem wird nicht gefolgt. Nach erneuter Prüfung ergeben sich aus den Hinweisen des Stellungnahmegebers keine neuen Anhaltspunkte dafür, dass dem Beeinträchtigungsverbot nach Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), den weiteren Zielen des LEP HR oder der Regionalplanung Havelland-Fläming nicht entsprochen wird. Weitere Erläuterungen hierzu sind den nachfolgenden Abwägungspunkten zu entnehmen.

Die für die fachliche Prüfung der raumordnerischen Vereinbarkeit zuständige Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (siehe Stellungnahme 1) und Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (siehe Stellungnahme 2) sehen keine Bedenken hinsichtlich der Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens (28. September 2021) oder der Festsetzungen und Begründung des Bebauungsplanes (30. September 2021).

Auch die als Vertretung des Einzelhandels fachlich zuständige Industrie- und Handelskammer Potsdam (siehe Stellungnahme 32) und Handelsverband Berlin-Brandenburg (siehe Stellungnahme 38) sehen keine Bedenken hinsichtlich der Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens (28. September 2021) oder der Festsetzungen und Begründung des Bebauungsplanes (30. September 2021).

- **Verträglichkeitsgutachten:** Bevölkerungsprognose fehlt. Dem wird teilweise gefolgt.

Mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) wird von einer Berücksichtigung der künftig steigenden Einwohner- und Kaufkraftentwicklung bewusst Abstand genommen, um den Worst-Case darzulegen.

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Werder (Havel) (INSEK, Stand Dezember 2020) liegt eine Bevölkerungsprognose für die Stadt Werder (Havel) vor, die von einem weiteren Bevölkerungsanstieg bis zum Jahr 2030 ausgeht, der sich in der langfristigen Perspektive bis 2035 abschwächt mit Einwohnerzahlen in dem erreichten Niveau von 2030. Der Großteil der Einwohnerentwicklung wird sich dabei auf die Kernstadt sowie den Ortsteil Glindow konzentrieren. Die weiteren Ortsteile der Stadt Werder (Havel) verfügen dagegen nicht über größere Entwicklungspotenzialflächen. Als Verdichtungsoptionen in der Kernstadt Werder (Havel) schätzen die Gutachter für den Innenbereich (§ 34 BauGB) und für bereits rechtskräftige Bebauungspläne ein Potenzial von rund 2.000 Wohneinheiten (Seite 131).

Die Berücksichtigung der künftigen Einwohnerentwicklung wird durch die Rechtsprechung gefordert, um für den Fall, dass künftig rückläufige Einwohnerentwicklungen

einsetzen sollten („Negativszenario“), auch für die Folgejahre ein Nachweis darüber erbracht wird, dass trotz rückläufiger Nachfrage/Kaufkraft und der damit üblicherweise einsetzenden Umsatzverluste für die Bestandsbetriebe keine Umverteilungsquoten zu erwarten sind, die negative städtebauliche Auswirkungen auslösen. Die Einwohnerentwicklung in Werder (Havel) ist dagegen durch eine ansteigende Einwohnerprognose gekennzeichnet, so dass eine Betrachtung des vorstehend erläuterten „Negativszenarios“ entbehrlich ist.

Diese künftig steigende Nachfrage bleibt mit den Berechnungen des Verträglichkeitsgutachtens unberücksichtigt, um das Worst-Case-Szenario abzubilden. Denn die mit der steigenden Einwohnerentwicklung verbundene Nachfragesteigerung und daraus resultierende Umsatzsteigerung für die Bestandsbetriebe im Stadtgebiet Werder (Havel) wäre sowohl auf der Seite der Bestandsbetriebe, als auch auf der Seite des Planvorhabens zu berücksichtigen. Bei dieser beidseitigen Anrechnung heben sich die Umsatzsteigerungen wechselseitig auf und führen zu vergleichbaren Umverteilungsquoten wie ohne Berücksichtigung des Einwohneranstiegs. Allerdings wären die Umverteilungsquoten dann auf Grundlage der höheren Umsätze und der damit verbundenen höheren Vitalität der Bestandsbetriebe zu bewerten und hätten ein geringeres Potenzial, kritische städtebauliche Auswirkungen auszulösen. Die Berücksichtigung einer steigenden Einwohnerentwicklung würde damit die Aussagekraft der städtebaulichen Auswirkungen verwässern, dem abzubildenden Worst-Case nicht mehr entsprechen und bleibt daher mit dem CONSILIUM-Gutachten ausgespart

Aus den Ergebnissen des Verträglichkeitsgutachtens ergeben sich aus der Betrachtung ohne steigende Einwohnerentwicklung bereits keine städtebaulich negativen Auswirkungen für alle zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierte Nahversorgungslagen der Stadt Werder (Havel) (und Umlandgemeinden/-städte). Diese können umso mehr bei der anhaltend steigende Einwohner- und Nachfrageentwicklung ausgeschlossen werden.

Die vorstehenden Ausführungen werden zur Klarstellung redaktionell ergänzt, soweit erforderlich.

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel) werden auf Grundlage der künftigen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Werder (Havel) die künftigen, für die Nahversorgung maßgeblichen Standorte bestimmt. Der Standort des Planvorhabens wird mit ihm als „städtebaulich integrierte Nahversorgungslage“ bestimmt und steht damit im Einklang mit der künftigen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Werder (Havel).

- Verträglichkeitsgutachten: Abweichende Umsatzangaben. Dem wird teilweise gefolgt.

Die vom Stellungnahmegeber benannten Tabellen des Verträglichkeitsgutachtens (28. September 2021) weisen unterschiedliche Sachverhalte aus und sind folglich nicht miteinander vergleichbar. Tabelle 9 legt für die Bestandsbetriebe den Warenumsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln zugrunde. Die Tabelle 15 legt dagegen den

Gesamtumsatz eines Betriebes zugrunde, d.h. den Umsatz mit allen Warengruppen. Dies wird mit Kapitel 5.2 für die Tabelle 9 und mit Kapitel 9ff. für Tabelle 15 bereits ausführlich dargelegt. Auch wird die Tabelle 15 mit „Umverteilung NuG“ und nicht mit „Umsatz NuG“ bezeichnet. Die Tabellenbeschriftung wird zur redaktionellen Klarstellung ergänzt, soweit erforderlich.

- **Verträglichkeitsgutachten: Kaufkraftbindung höher. Dem wird nicht gefolgt.**

Mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) wird dargelegt, dass mit der Kaufkraftbindung derjenige Anteil des Umsatzes der Bestandsbetriebe der Stadt dargestellt wird, der nur mit den Kunden aus der Stadt Werder (Havel) erwirtschaftet wird, d.h. ohne Umsatzanteile, die mit Auswärtigen Kunden erzielt werden. Die vergleichsweise geringe Kaufkraftbindung von 80% ergibt sich nach dem Verträglichkeitsgutachten daraus, dass Einwohner der Stadt Werder (Havel) auch Standorte außerhalb des Stadtgebietes aufsuchen. Mit der Modellrechnung des Verträglichkeitsgutachten wird dabei die sehr hohe Arbeitsplatzmobilität der Einwohner des Stadtgebietes Werder (Havel) berücksichtigt, mit der deutliche Kaufkraftabflüsse durch Einkäufe außerhalb des Stadtgebietes auf dem Nachhauseweg (z.B. entlang B1, Potsdam, Berlin) und am Ort der Beschäftigung (z.B. Potsdam, Berlin) verbunden sind. Die sehr hohen Arbeitsplatzmobilität der Einwohner begründet sich aus der räumlichen Nähe und guten verkehrlichen Anbindung der Stadt Werder (Havel) an Berlin sowie die Landeshauptstadt Potsdam. So waren im Jahr 2018 rund 8.070 berufsbedingte Auspendler aus dem Stadtgebiet Werder (Havel) zu verzeichnen, mit fortlaufend steigender Tendenz (INSEK 2035).

In geringerer Intensität treten zudem Einkäufe an Standorten außerhalb des Stadtgebietes in Verbindung mit besonderen Betreiber-, Unternehmens- und Sortimentsvorlieben oder in der Kopplung mit anderen Einkaufsvorgängen in anderen Gemeinden/Städten hinzu (z.B. in Potsdam, Berlin).

Die Kaufkraftabflüsse bei den nahversorgungsrelevanten „Nahrungs- und Genussmitteln“ werden auch dadurch begünstigt, dass in der Kernstadt Werder derzeit keine flächendeckende fußläufige Nahversorgung etabliert ist und einige Nahversorgungsstandorte nur noch bedingt marktgerecht aufgestellt sind.

Angesichts einer Kaufkraftbindung von 80% wird mit den Ausführungen des Verträglichkeitsgutachtens (21. September 2021) eine Reflexion bezogen auf die höhere Handelszentralität vorgenommen. Die vom Stellungnahmegeber zitierte hohe Kaufkraftbindung stammt aus diesen Erläuterungen. Mit dem Verträglichkeitsgutachten wird die üblicherweise hohe Kaufkraftbindung auf die nahversorgungsrelevanten „Nahrungs- und Genussmittel“ bezogen. Angesichts einer Kaufkraftbindung von 80% wird mit Blick auf die höhere Handelszentralität dargelegt, dass diese Abweichung darauf zurückzuführen ist, dass im Stadtgebiet mehrere Standorte bestehen, die eine mittelzentrale Versorgungsfunktion wahrnehmen und in ihrer Reichweite über die Stadt Werder (Havel) hinausstrahlen und damit deutliche Anteile ihres Umsatzes mit Kunden außerhalb der Stadt

Werder (Havel) erwirtschaften, insbesondere die höherrangigen Zentren, wie das A-Zentrum „Innenstadt/Insel“ (mit Edeka, Netto Salling u.a.), das B-Zentrum „Am Strengfeld“ (Werderpark mit Kaufland, Aldi, Rossmann, dm Drogeriemarkt u.a.), oder das B-Zentrum „Havelauen“ (mit Rewe, dm, Norma u.a.), die bedeutende Anlaufpunkte für Kunden aus dem Mittelbereich darstellen.

Die vom Stellungnahmegeber zitierte Kaufkraftbindung durch den Werderpark steht im Zusammenhang mit der gesamten Textpassage zur Nahversorgung und ihren möglichen Potenzialen. Für die Potenziale der Nahversorgung ist beachtenswert, dass angebotsstarke Standorte in Konkurrenz treten, wie etwa der Werderpark (und Standorte außerhalb des Stadtgebietes). Dass die Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet Werder (Havel) durch den im Stadtgebiet gelegenen Werderpark gebunden werden, wird dagegen mit dem Verträglichkeitsgutachten nicht zugrunde gelegt, wie aus den weiteren Passagen ersichtlich.

Die vom Stellungnahmegeber geforderte gesonderte Berechnung der Kaufkraft in den durch das Mittelzentrum versorgten Umlandgemeinden ist für die Ermittlung der Kaufkraftbindung nicht erforderlich und zielführend, da die Kaufkraftbindung auf die Nachfrage der Einwohner der Stadt Werder (Havel) zu beziehen ist und diese Gemeinden gerade nicht zum Stadtgebiet Werder (Havel) gehören und daher nicht in die Berechnung einfließen würden.

In der Zusammenschau ist nicht davon auszugehen, dass eine höhere Kaufkraftbindung anzunehmen wäre.

Die Kaufkraftabflüsse werden mit dem Verträglichkeitsgutachten auch nicht als Rückbindungspotenzial für das Planvorhaben in Ansatz gebracht und damit auch nicht reduzierend für den Planvorhabenumsatz eingesetzt, so dass die Umverteilungsbelastung für die Bestandsbetriebe nicht verwässert wird (Worst-Case-Ansatz).

Die vorstehenden Ausführungen werden zur Klarstellung redaktionell ergänzt, soweit erforderlich.

- Verträglichkeitsgutachten: Überdurchschnittliche Flächenproduktivität analog zu Bestandsumsatz. Dem wird nicht gefolgt.

Die vom Stellungnahmegeber vorgenommene Zusammensetzung der im Verträglichkeitsgutachten angegebenen Werte ist nicht korrekt und ergibt folglich auch keine korrekte Flächenproduktivität des Bestandsmarktes, so dass auch die so ermittelte überdurchschnittliche Flächenproduktivität nicht vorliegt. Der mit dem Verträglichkeitsgutachten (21. September 2021) ermittelte Bestandsumsatz verbleibt deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts von 7.500 €/m² Verkaufsfläche pro Jahr und ist damit nicht als überdurchschnittlich, sondern als unterdurchschnittlich einzuordnen. Dementsprechend sind auch die darauf aufbauenden Annahmen des Stellungnahmegebers nicht zu befürchten.

- **Verträglichkeitsgutachten: Überdurchschnittliche Umsätze wegen Potenziale auf Nachfrageseite. Dem wird nicht gefolgt.**

Mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) werden mit Kapitel 7.1 auch für die Nachfrageseite unter dem Punkt „Nachfrage“ sowohl die begünstigenden Faktoren als auch die dämpfenden Faktoren benannt.

Als begünstigende Faktoren sind eingeflossen:

- **Kaufkraftniveau, das mit 110,1% aktuell rund 10,1% oberhalb des Bundesdurchschnitts liegt.**
- **Stabile Bevölkerungsentwicklung in der Kernstadt, die das Nachfragepotenzial für die Nahversorgung in der Kernstadt kontinuierlich stabilisiert.**
- **Nachholbedarf in der Stadt Werder (Havel) von rund 14,5 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel.**

Vom Stellungnahmegeber außer Acht gelassen wird der dämpfende Faktor

- **sehr hohe Auspendlerbewegung aus dem Stadtgebiet Werder (Havel) mit deutlichen Umsatzabflüssen an andere Standorte außerhalb des Stadtgebietes.**

Zur Abbildung des Worst-Case bleibt für die Nachfrageseite auch eine Kaufkraftrückbindung bzw. Umlenkung der hohen Kaufkraftabflüsse zum Planvorhaben unberücksichtigt, die sich aus der Attraktivitätssteigerung des Lebensmittelmarktes mit einer stärkeren Kundenbindung der Einwohner aus dem eigenen Nahbereich Werder-Ost ergeben könnten. Diese würde den Planvorhabenumsatz reduzieren und die Umverteilungsbelastung für die Bestandsbetriebe verwässern.

Das Kriterium „steigende Bevölkerungsentwicklung“ gemäß den Prognosen des INSEK 2035 wird ergänzend erläutert. Die steigende Bevölkerungsentwicklung ist mit einem Anstieg in der Nachfrage/Kaufkraft verbunden und könnte umsatz erhöhend berücksichtigt werden, dies müsste aber sowohl auf der Seite des Planvorhabens als auch auf der Seite der Bestandsbetriebe erfolgen. Bei einer beidseitigen Berücksichtigung würden sich die Umsatzerhöhungen wechselseitig aufheben und zu vergleichbaren Umverteilungsquoten führen wie ohne Berücksichtigung des Einwohneranstiegs. Allerdings wären die Umverteilungsquoten dann auf Grundlage der höheren Umsätze der Bestandsbetriebe und damit verbundenen höheren Vitalität zu bewerten und hätte damit ein geringeres Potenzial, kritische städtebauliche Auswirkungen auszulösen. Die Berücksichtigung einer steigenden Einwohnerentwicklung würde damit die Aussagekraft der städtebaulichen Auswirkungen verwässern, dem abzubildenden Worst-Case nicht entsprechen und bleibt daher mit dem CONSILIUM-Gutachten ausgespart.

Eine einseitige Berücksichtigung bei den Bestandsbetrieben oder beim Planvorhaben würde zu Verzerrungen in der Bewertung führen und wird daher mit CONSILIUM-Gutachten nicht vorgenommen.

Die vorstehenden Ausführungen werden zur Klarstellung redaktionell ergänzt, soweit erforderlich.

- **Verträglichkeitsgutachten: Überdurchschnittliche Umsätze wegen Marktstellung.** Dem wird nicht gefolgt.

Mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) wird mit Kapitel 7.1 im Punkt „Marktstellung“ die vom Stellungnahmegeber benannte Wechselwirkung mit Lebensmittelmärkten im Nahbereich Werder-Ost und dem angrenzenden Umfeld bereits benannt und berücksichtigt.

Zu Verkaufsflächendimension Discountsegment

Hierzu gehört auch das vom Stellungnahmegeber benannte Discount-Lebensmittelsegment. Danach wird sich der geplante Lebensmittelmarkt selbst mit seiner umfangreichen Verkaufsflächenerweiterung auf 1.460 m² nicht deutlich vom Wettbewerbsumfeld abheben. So weisen die Lebensmittelmärkte des Stadtgebietes im unmittelbar anschließenden Umfeld höhere Verkaufsflächen auf (Kaufland Werderpark) oder vergleichbare Verkaufsflächenvolumen auf (Edeka Brandenburger Straße; rund 1.330 m² / Aldi Werderpark; rund 1.210 m²).

Der geplante Lebensmittelmarkt wird sich mit seiner Verkaufsflächenerweiterung auf 1.460 m² zwar in seiner Verkaufsfläche deutlich gegenüber dem gegenüberliegenden Lebensmittel-Discounter der Berliner Straße (Netto Marken-Discount) abheben, jedoch ist dieser in einen Agglomeration mit weiteren nahversorgungsrelevanten Anbietern (Getränkemarkt, Bäcker, Gastronomie) eingebunden, mit der eine stärkende Standortattraktivität sowie umsatzstabilisierende Synergieeinkäufe im Verbund mit dem Einkauf bei den weiteren Anbietern verbunden sind, die ausgleichend auf seinen Verkaufsflächennachteil wirken.

Eine deutliche treibende Wirkung des Marktumfeldes ist damit - anders als vom Stellungnahmegeber vermutet - nicht gegeben.

Zu Wettbewerbsumfeld

Hinzu tritt, dass die Wettbewerbssituation gerade im Discountsegment stark dämpfend auf den erzielbaren Umsatz wirkt:

- **Hohe Wettbewerbsintensität im Monatseinkauf mit dem zentralen Versorgungsbereich Am Strengfeld (Kaufland, Aldi u.a.),** der ein sehr attraktives Angebot im Monatseinkauf anbietet, das durch die Einwohner der Stadt Werder (Havel) und des Nahbereiches Werder-Ost stark nachgefragt wird.
- **Hohe Wettbewerbsintensität bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten durch die Anbieter des zentralen Versorgungsbereiches Am Strengfeld (Kaufland, denn's, Rossmann, Aldi, dm etc.),** die mit ihrem fußläufigen Einzugsgebiet ebenfalls in den Nahbereich Werder-Ost hineinstrahlen und in diesem Nachfrage binden.

- Hohe Wettbewerbsintensität im Betriebsformat „Lebensmittelmarkt“ im Nahbereich Werder-Ost durch weitere Lebensmittelmärkte, die wie das Planvorhaben Angebote des Wochenbedarfs bereitstellen (Netto Marken-Discount Berliner Straße, Aldi Werderpark).
- Hohe Wettbewerbsintensität im Betriebsformat „Discount“ im Nahbereich Werder-Ost, da diese beiden Bestandsbetriebe (Netto Marken-Discount Berliner Straße, Aldi Werderpark) zugleich, ebenso wie das Planvorhaben, zum Betriebstypen Lebensmittel-Discount zählen und damit dieselbe Kundenzielgruppe ansprechen.
- Hohe Wettbewerbsintensität im Betriebsformat „Discount“ wird durch das SB-Warenhaus Kaufland des Werderparks verstärkt, das ebenfalls dem Lebensmittel-Discount zuzurechnen ist und stärker als die beiden Lebensmittelmärkte im Nahbereich Werder-Ost mit seiner großen Sortimentsbreite und -tiefe eine starke Magnetwirkung in den Nahbereich Werder-Ost (sowie in das gesamte Stadtgebiet) hinein entfaltet. Es nimmt zugleich eine Monopolstellung im Nahbereich Werder-Ost (sowie in der gesamten Stadt Werder (Havel) und der umliegenden Region) ein.

Diese Faktoren wirken - anders als vom Stellungnahmegeber vermutet - nicht erhöhend auf die Flächenproduktivität, sondern allesamt dämpfend. Die dämpfende Wirkung der „Marktstellung“ wird im Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) mit Kapitel 7.1 bereits dargelegt.

Die vorstehenden Ausführungen werden zur Klarstellung redaktionell ergänzt, soweit nicht bereits erfolgt.

- Verträglichkeitsgutachten: Überdurchschnittliche Umsätze wegen geringer Marktstellung Netto Marken-Discount. Dem wird nicht gefolgt.

Mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) wird die künftig stärkere Marktstellung des Planvorhabens gegenüber dem benachbarten Standort des Netto Marken-Discounter bereits berücksichtigt. Dies wird zudem mit Kapitel 9.2 „Städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte“ unter „Stadt Werder (Havel)“ anhand der Umsatzumverteilungen bereits dargelegt und dokumentiert.

Der geplante Lebensmittelmarkt wird sich mit seiner Verkaufsflächenerweiterung auf 1.460 m² zwar in seiner Verkaufsfläche deutlich gegenüber dem gegenüberliegenden Lebensmittel-Discounter der Berliner Straße (Netto Marken-Discount) abheben, jedoch ist dieser in eine Agglomeration mit weiteren nahversorgungsrelevanten Anbietern (Getränkemarkt, Bäcker, Gastronomie) eingebunden, mit der eine stärkende Standortattraktivität sowie umsatzstabilisierende Synergieeinkäufe im Verbund mit dem Einkauf bei den weiteren Anbietern verbunden sind, die ausgleichend auf seinen Verkaufsflächennachteil wirken.

Gleichzeitig wirkt der Netto Marken-Discount als betriebstypengleicher Marktteilnehmer im Nahbereich Werder-Ost dämpfend auf die Marktstellung des Planvorhabens.

Die vorstehenden Ausführungen werden zur Klarstellung redaktionell ergänzt, soweit erforderlich.

- **Verträglichkeitsgutachten:** Überdurchschnittliche Flächenproduktivität im Bestand. Dem wird nicht gefolgt.

Die vom Stellungnahmegeber vermutete überdurchschnittliche Flächenproduktivität liegt nicht vor. Auch wirken die bestehenden Angebotsstrukturen anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, nicht erhöhend, sondern dämpfend.

- **Verträglichkeitsgutachten:** überdurchschnittliche Flächenproduktivität aufgrund höherer Abschöpfung des Durchgangsverkehrs. Dem wird nicht gefolgt.

Mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) wird mit Kapitel 7.1 zum Punkt „Nachfrage“ dargelegt, dass der Standort mit seiner Lage an der Berliner Straße und von ihrer Funktion als Bundesstraße (B1) zwar auch von Vorbeifahrenden profitiert, deren Anteil fällt jedoch gering aus und kann angesichts der Wettbewerbssituation nicht nennenswert angehoben werden, da Lebensmittelanbieter auch in den umliegenden Stadtteilen und Zentren vertreten sind (wie C-Zentrum „Ortskern Glindow“, A-Zentrum „Innenstadt/Insel“, B-Zentrum „Havelauen“, Nahversorgungslagen etc.).

Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen ist die von ihm angenommene bedeutende Erhöhung der Flächenproduktivität mit Blick auf den Durchgangsverkehr nicht zu erwarten.

- **Verträglichkeitsgutachten:** Überdurchschnittliche Flächenproduktivität anzusetzen. Dem wird nicht gefolgt.

Mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) werden für die vorgenommene Umsatzprognose mit Kapitel 7.1 die zugrunde gelegten Rahmenbedingungen der konkreten Situation in der Stadt Werder (Havel) und der Nahversorgung des Nahbereiches Werder-Ost umfassend dargelegt. Hierbei sind sowohl begünstigende Faktoren als auch dämpfende Faktoren zu berücksichtigen.

Der Stellungnahmegeber legt sein Augenmerk auf die begünstigenden Faktoren, würdigt jedoch die zugleich dämpfend wirkenden Faktoren nur ungenügend oder lässt sie gänzlich außer Acht. Folglich ergibt sich hieraus auch eine überhöhte Umsatzprognose. Weitere Ausführungen hierzu siehe Abwägung zu vorstehenden Punkten.

Nach erneuter Prüfung und Abwägung ergeben sich aus den Hinweisen des Stellungnahmegebers keine Anhaltspunkte dafür, die mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) zugrunde gelegte Flächenproduktivität zu überarbeiten.

Auch wird mit ihr der geforderte Worst-Case abgebildet.

- **Verträglichkeitsgutachten:** Umverteilungsrelevante Mehrumsatz künstlich reduziert. Dem wird nicht gefolgt.

Mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) ist die Umverteilung für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu ermitteln. Hierfür weist das Verträglichkeitsgutachten mit Tabelle 9 für die städtebaulich integrierte Nahversorgungslage „Berliner Straße 88 /Kugelweg“ sowohl die bestehende Verkaufsfläche als auch den bestehenden Umsatz aus und ist damit transparent. Zusätzlich wird der Bestandsumsatz für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auch in Kapitel 7.2 „Umverteilungsrelevanter Umsatz“ benannt.

Die Ermittlung und Ableitung des umverteilungsrelevanten Umsatzes für die zu untersuchende Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) in Kapitel 7.1 und 7.2 ebenfalls offengelegt und damit transparent gemacht.

Für die Ermittlung des Bestandsumsatzes werden die einschlägigen Flächen- und Leistungskennziffern etablierter Datenanbieter (insbes. EHI-Retail-Institut, Hahn Retail Real Estate Report, Handelsverband Deutschland) und Veröffentlichungen der Handelsunternehmen berücksichtigt. Diese sind auf ganz Deutschland bezogen und repräsentieren damit zunächst einen Durchschnitt, in den beispielweise leistungsstarke Betriebe im kaufkraftstarken Bayern und Baden-Württemberg oder in den Großstädten ebenso einbezogen sind wie leistungsschwache Betriebe in überversorgten Räumen oder sozioökonomisch schwachen Wohnumfeldern. Sie geben eine erste Orientierung, sind jedoch auf die tatsächlichen Gegebenheiten in Werder (Havel) auszutarieren. In die Umsatzzuschätzung des CONSILIUM-Gutachtens fließen daher zusätzlich mehrere lokale Kriterien ein, die sowohl erhöhend als auch dämpfend wirken können, wie beispielweise:

- Wettbewerbssituation (Angebotsstruktur, Nähe zu gleichen oder abweichenden Betriebsformaten, Synergien durch ergänzende Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe oder Besuchermagneten am eigenen Standort und im weiteren Standortumfeld, etc.).
- Standortkonfiguration (Stellplatzanlage, Eingangssituation, Zufahrtsituation, Sichtbarkeit etc.).
- Betriebsattraktivität (Baukörper- und Flächenkonzept, Warenpräsentation/Kundenansprache, Sortimentstiefe und -breite etc.).
- Makroökonomischer Gesamtrahmen (Handelszentralität, Kaufkraftbindung etc.).
- Sozioökonomisches Standortumfeld (Einwohnerdichte, Einkommensstruktur etc.).
- Einkaufsgewohnheiten (Pendlerwege, historische Bezüge, emotionale Grenzen, Barrieren durch Bahntrassen, Grünräume, Gewässer, etc.).

In der Zusammenschau aller erhöhenden und dämpfenden Rahmenfaktoren ermitteln sich die im Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) dargelegten Bestandsumsätze, wie sie in Tabelle 9 dargelegt werden.

Die vom Stellungnahmegeber angenommene bewusste Reduzierung des zu erwartenden umverteilungsrelevanten Umsatzes wird mit dem Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) ebenfalls nicht vorgenommen.

Die vorstehenden Erläuterungen werden zur redaktionellen Klarstellung im Verträglichkeitsgutachten ergänzt – soweit nicht bereits erfolgt.

■ **TF 1.3: Gutachtenannahmen nicht umgesetzt. Dem wird nicht gefolgt.**

Die textliche Festsetzung 1.3 steht in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 wird die Zulässigkeit auf einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt“ und „Laden“ beschränkt. Für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt“ ergibt sich die Unzulässigkeit der vom Stellungnahmegeber benannten Alternative bereits aus der Beschränkung des zulässigen Anlagentypen auf „Lebensmittelmarkt“.

Zudem beschränken die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2. die Zulässigkeit auf den großflächigen Einzelhandelsbetrieb und erfordern damit eine Gesamtverkaufsfläche von mehr als 800 m². Der vom Stellungnahmegeber dargelegte Fachmarkt mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 (Getränkemarkt, Drogeriefachmarkt etc.) benötigt nach den Anforderungsprofilen der Betreiber/Handelsunternehmen eine Gesamtverkaufsfläche deutlich unterhalb vom 800 m² und wäre damit zusätzlich auch im Rahmen der geforderten Großflächigkeit unzulässig. Für den „Laden“ wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 die Zulässigkeit auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 70 m² beschränkt. Der vom Stellungnahmegeber dargelegte Fachmarkt mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 (Getränkemarkt, Drogeriefachmarkt etc.) benötigt nach den Anforderungsprofilen der Betreiber/Handelsunternehmen eine Gesamtverkaufsfläche deutlich über den maximal zulässigen 70 m². Die vom Stellungnahmegeber vermutete Belegung entspräche folglich nicht einem realistischen Szenario. Selbst wenn eine solche Belegung zugrunde gelegt werden würde, könnte für einen Laden mit maximal 70 m² Verkaufsfläche aufgrund seiner geringen Größe mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass von ihm eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche und der städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen ausgehen würde. Denn er wäre gemäß Handlungsschwerpunkt 4 des Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023 dem „Werderaner Nachbarschaftsladen“ zuzuordnen, dem mit weniger als 150 m² Verkaufsfläche keine strukturprägende Funktion beizumessen ist und der daher nach Einschätzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 ohne negative Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und für die städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen bleibt. Folglich wird er mit Handlungsempfehlung 4 des EZK 2023 im gesamten Stadtgebiet zugelassen. Dies gilt umso mehr für einen Laden mit einer Verkaufsfläche deutlich unterhalb der 150 m², wie er mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 (maximal 70 m²) festgesetzt wird.

■ **Verträglichkeitsgutachten: Abweichende Umsatzangaben. Dem wird nicht gefolgt.**

Die vom Stellungnahmegeber benannten Tabellen des Verträglichkeitsgutachtens (28. September 2021) weisen unterschiedliche Sachverhalte aus und sind folglich nicht miteinander vergleichbar. Tabelle 9 legt für die Bestandsbetriebe den Warengruppenumsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln zugrunde. Die Tabelle 15 legt dagegen den Gesamtumsatz eines Betriebes zugrunde, d.h. den Umsatz mit allen Warengruppen. Dies wird mit Kapitel 5.2 für die Tabelle 9 und mit Kapitel 9ff. für Tabelle 15 bereits ausführlich dargelegt. Daher liegt auch die vom Stellungnahmegeber vermutete Erhöhung der Bestandsumsätze und die vom Stellungnahmegeber vermutete unrealistische Reduzierung der Auswirkungen nicht vor. Die Tabellenbeschriftung wird zur redaktionellen Klarstellung ergänzt.

■ **Verträglichkeitsgutachten: Abweichende Verkaufsflächen. Dem wird nicht gefolgt.**

Zu den ausbleibenden Umsatzüberhöhungen

Anders als vom Stellungnahmegeber vermutet, ergeben sich aus etwaigen Abweichungen in der Verkaufsfläche keine zu hohen Umsatzschätzungen für die Bestandsbetriebe und damit verbundene zu niedrige Umverteilungen. Die Bestandsumsätze ermitteln sich im Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) nicht allein aus der Größe der Verkaufsfläche. Sie gibt zwar eine erste Orientierung, allerdings fließen in die Umsatzschätzung zusätzlich mehrere umsatz erhöhende und umsatzdämpfende Faktoren ein, wie beispielweise:

- Wettbewerbssituation (Angebotsstruktur, Nähe zu gleichen oder abweichenden Betriebsformaten, Synergien durch ergänzende Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe oder Besuchermagneten am eigenen Standort und im weiteren Standortumfeld, etc.).
- Standortkonfiguration (Stellplatzanlage, Eingangssituation, Zufahrtsituation, Sichtbarkeit etc.).
- Betriebsattraktivität (Baukörper- und Flächenkonzept, Warenpräsentation/Kundenansprache, Sortimentstiefe und -breite etc.).
- Makroökonomischer Gesamtrahmen (Handelszentralität, Kaufkraftbindung etc.).
- Sozioökonomisches Standortumfeld (Einwohnerdichte, Einkommensstruktur etc.).
- Einkaufsgewohnheiten (Pendlerwege, historische Bezüge, emotionale Grenzen, Barrieren durch Bahntrassen, Grünräume, Gewässer, etc.).

In der Zusammenschau aller erhöhenden und dämpfenden Faktoren ermitteln sich die im Verträglichkeitsgutachten dargelegten Bestandsumsätze, wie sie in Tabelle 9 dargelegt werden. Die erhöhenden und dämpfenden Faktoren haben damit einen wesentlich höheren Einfluss auf den Bestandsumsatz als die Verkaufsfläche. So kann ein Lebensmittelmarkt mit identischer Verkaufsfläche an einem anderen Standort einen deutlich

höheren oder deutlich niedrigeren Bestandsumsatz erzielen. Folglich wirkt sich eine Erhöhung oder Reduzierung der Verkaufsflächen auf die Umsatzschätzung nur sehr geringfügig aus. Mit Blick auf den geringen Umfang der GfK-Verkaufsflächenabweichung bewegt sie sich außerhalb der rechnerischen Nachweisbarkeit. Die vom Stellungnahmegeber befürchteten drastischen Überhöhungen der Bestandsumsätze sind daher nicht zu erwarten.

Die vorstehenden Erläuterungen werden zur redaktionellen Klarstellung im Verträglichkeitsgutachten ergänzt – soweit nicht bereits erfolgt.

Zur Zuverlässigkeit der Stellungnahmegeber-Daten

Die im Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) benannten Verkaufsflächen ergeben sich aus einer Bestandsaufnahme durch Vorort-Begehung. Maßgeblich sind alle nach aktueller Rechtsprechung zugrunde zu legenden Verkaufsflächenbestandteile. Zur Verkaufsfläche zählen danach alle Flächen, auf der Ware präsentiert und gekauft werden können, sowie alle vom Kunden betretbaren Flächen einschließlich Gänge, Treppen und Windfang, die Kassenzone einschließlich Durchgänge, Pack- und Entsorgungszone sowie die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht zu betretenden Flächen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) einschließlich der dahinter liegenden sichtbaren Bewegungsflächen, wo das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt. Hinzu treten Aufstellfläche für Einkaufswagen und vom Kunden begehbbare Flächen der Pfandrückgabe. Die räumliche Grenze der Verkaufsfläche bildet das Innere des Gebäudes, sie beginnt erst dort, wo der Kunde das Gebäude betritt. Nicht hingegen zur Verkaufsfläche zählen der außerhalb gelegene Weg zum Gebäude sowie Einrichtungen des Marktes entlang dieses Weges, wie etwa eine Einkaufswagenbox (seit BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 14.04; s.a. BVerwG, Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16) sowie Türrahmeninnenflächen vor Notausgängen (BVerwG, Beschluss vom 16.07.2019 - 4 B 9.19).

Die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) führt die vom Stellungnahmegeber zugrunde gelegte Verkaufsflächenstatistik mittlerweile nicht mehr fort, so dass auch nicht mehr ersichtlich, aus welchem Jahr diese entstammt. Die Daten speisen sich – auch bei anderen Instituten – nicht aus der Auswertung bestandskräftiger Baugenehmigungen, sondern aus Drittquellen und Betreiberabfragen. Sie sind folglich mit Unsicherheiten behaftet und können daher lediglich der Orientierung dienen und bedürfen stets einer Verifizierung durch konkrete Bestandsaufnahmen vor Ort.

Die vom Stellungnahmegeber benannten Werte unterschreiten bei allen Lebensmittelmärkten die mit dem Verträglichkeitsgutachten ausgewiesenen Verkaufsflächen. Die Unterschreitungen liegen durchgängig in einem Bereich zwischen -130 m² bis -190 m². Dieses legt nahe, dass die Abweichungen der GfK-Werte systemisch bedingt sind, etwa weil lediglich die Verkaufsräume zugrunde gelegt werden, jedoch die anderen

Flächenanteile unberücksichtigt bleiben, wie beispielsweise Windfang, begehbare Pfandraum, Fleischertresen mit Personalbewegungsfläche, Backstationauslage etc..

Die deutliche Abweichung bei dem SB-Warenhaus im Werderpark begründet sich voraussichtlich in der ausgelassenen Berücksichtigung der Mallflächenanteile.

Mittlerweile liegt das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel) 2023 vor. Das Verträglichkeitsgutachten ist mit Blick darauf fortzuschreiben. In diesem Zuge erfolgt ein Abgleich mit den Erhebungswerten des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Werder (Havel) 2023 und wird ggf. eine Anpassung der Gesamtverkaufsflächen vorgenommen.

Wie mit den vorstehenden Ausführungen zu den erhöhenden und dämpfenden Faktoren dargelegt, bleibt der Einfluss der modifizierten Gesamtverkaufsflächen auf den Bestandsumsatzes außerhalb der rechnerischen Nachweisbarkeit. Die vom Stellungnahmegeber befürchteten drastischen Überhöhungen der Bestandsumsätze setzen auch mit der vorgenommenen Modifizierung nicht ein.

■ **Verträglichkeitsgutachten: Zusammenfassende Mängelliste. Dem wird nicht gefolgt.**

Nach erneuter Prüfung und Abwägung ergeben sich aus den Hinweisen des Stellungnahmegebers keine Anhaltspunkte dafür, das Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) in seiner Methodik, seinen Annahmen, Berechnungen und Umverteilungsergebnissen zu überarbeiten (weitere Erläuterungen hierzu siehe Abwägung zu den vorstehenden Punkten).

Für die vom Stellungnahmegeber in den Fokus gerückten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Werder (Havel) sind bei einer Umverteilungsquote von 3,7% (C-Zentrum „Ortskern Glindow“), 2,4% (A-Zentrum Innenstadt/Insel) und ansonsten unterhalb der Nachweisbarkeit keine Funktionsstörungen der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist weiterhin auszuschließen. Das Beeinträchtigungsverbot des LEP HR bezieht sich auf die zentralen Versorgungsbereiche in benachbarten zentralen Orten, und nicht wie vom Stellungnahmegeber dargelegt, auf die der Stadt Werder (Havel). Damit blieben Umverteilungsquoten für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Werder (Havel) für die Vereinbarkeit mit dem LEP HR selbst dann unbeachtlich, wenn sie kritische Werte erreichen würden. Damit wären sie zugleich für das Anpassungsgebot nach § 1 Absatz 4 BauGB unbeachtlich.

Eine solche Beeinträchtigung ist allerdings nach den Ergebnissen des Verträglichkeitsgutachten (28. September 2021) mit einer Umverteilungsquote von 3,7% (C-Zentrum „Ortskern Glindow“), von 2,4% (A-Zentrum Innenstadt/Insel) und ansonsten unterhalb der Nachweisbarkeit für keinen zentralen Versorgungsbereich in Werder (Havel) zu erkennen. Auch ist für die städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen der Stadt Werder (Havel) ist eine solche Beeinträchtigung mit einer Umverteilungsquote von 8,8%

(Berliner Straße 111), von 3,7% (Phöbener Straße) und ansonsten unterhalb der Nachweisbarkeit nicht zu erwarten.

Für die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte und ihre verbrauchernahe Versorgung ist eine Beeinträchtigung im Sinne des Ziels 2.7 LEP HR ebenfalls auszuschließen. Die Wechselwirkungen mit Standorten außerhalb der Stadt Werder (Havel) bleiben auf geringfügige Streuumsätze mit Vorbeifahrenden beschränkt, die unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von weniger als 0,1 Mio. € verbleiben und sich zudem abhängig von den Wohnorten der Vorbeifahrenden auf verschiedene Standorte verteilen. In der Zusammenschau sind messbare Wechselwirkungen außerhalb der Stadt Werder (Havel) nicht zu erwarten.

Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB wird folglich entsprochen.

Die für die Prüfung der raumordnerischen Vereinbarkeit und Beurteilung des Beeinträchtigungsverbot nach LEP HR zuständige Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg und Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt. Beide sehen keine Bedenken hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes oder der Methodik und Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens (28. September 2021).

- TF fehlend: Vorbehandlung Regenwasser der Verkehrsflächen nicht festgesetzt. Dem wird nicht gefolgt.

Mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (01.04.2021) wird für die vom Stellungnahmegeber benannte Vorbehandlung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen im Plangebiet als Voraussetzung der Funktionsfähigkeit des Niederschlagsbewirtschaftungskonzept lediglich die Herstellung der Stellplätze mit Sickerpflastersteinen mit Schadstofffilter mit DIBt-Zulassung sowie mit einem mittleren Abflussbeiwert von mindestens 0,25 vorgesehen. Dem wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes nachgekommen.

Für die weiteren mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (01.04.2021) benannten Maßnahmen zur Vorbehandlung des Niederschlagswassers wird mit dem Gutachten erläutert, dass diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine dann vorgelegte Ausführungsplanung konkretisiert und deren Erforderlichkeit eruiert wird.

Mit Blick auf die ausstehende Klärung der Erforderlichkeit und Konkretisierung durch eine Ausführungsplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan nicht geboten. Für diese Maßnahmen des Niederschlagsbewirtschaftungskonzept ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sicherzustellen, dass sie mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes realisierbar sind. Dies ist der Fall.

Als weitere Maßnahme empfiehlt das Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (01.04.2021), dass auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser (hierzu zählen auch die Verkehrsanlagen auf dem Vorhabensgrundstück), in die

Versickerungsmulden einzuleiten und dort durch die belebte Bodenzone der Mulden zu reinigen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 wird die Einleitung und Versickerung der Niederschlagswasser der versiegelten Flächen in den Mulden-Rigolenanlagen zwingend vorgeschrieben, so dass auch die Vorreinigung durch die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Im Zuge des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens und des Baugenehmigungsverfahrens wird zudem sichergestellt, dass alle zu diesem Zeitpunkt gültigen Vorschriften zur Niederschlagsentwässerung und Normen eingehalten werden. Dies ist Teil der Prüfung und Genehmigung der Unteren Wasserbehörde bzw. Baugenehmigungsbehörde. Die Maßnahmen ergeben sich unmittelbar aus der dann vorgelegten Genehmigungsplanung, werden mit dieser final festgelegt und mit der Unteren Wasserbehörde bzw. Baugenehmigungsbehörde nochmals abgestimmt.

Die Niederschlagswassersituation auf den öffentlichen Verkehrsfläche ändert sich durch das Vorhaben dagegen nicht. Eine Festsetzung ist für diese Verkehrsflächen daher nicht erforderlich.

- Niederschlagsbewirtschaftungskonzept: Einzelfallregelung DWA-Arbeitsblatt 153 anzuwenden. Dem wird nicht gefolgt.

Mit dem DWA-Arbeitsblatt 153 wird insbesondere die Grundstücksentwässerung und notwendigen Behandlungsmaßnahmen definiert.

Die mit DWA-Arbeitsblatt 153 (dort Tab. A.1b) aufgeführte „Einzelfallregelung“ umfassen diejenigen Entwässerungsmaßnahmen, die in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde festzulegen sind. Diese Abstimmung ist formal im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und Beantragungsverfahrens für die wasserrechtliche Erlaubnis verankert.

Auch unterliegen die mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept vorgesehenen Maßnahmen dem Baugenehmigungsverfahren und Beantragungsverfahren für die wasserrechtliche Erlaubnis, so dass die vorgeschriebene Abstimmung gemäß DWA-Arbeitsblatt 153 sichergestellt ist.

Mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept sowie mit der Begründung zum BPlan-Entwurf wird bereits auf die Baugenehmigungs- und Beantragungspflicht hingewiesen.

- Niederschlagsbewirtschaftungskonzept: RiStWag anzuwenden. Dem wird nicht gefolgt.
Die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) kommt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zur Anwendung, weil das Verkehrsaufkommen im Plangebiet keine Entwässerungsmaßnahme außerhalb der Stufe 1 (Versickerung erlaubt) erreicht. Auch findet die RiStWag vorrangig für den Bereich von Fernverkehrsstraßen Anwendung.
- Niederschlagsbewirtschaftungskonzept: Abstand Rigolen zum Grundwasserleiter zu gering. Dem wird nicht gefolgt.

Mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (01.04.2021) wird davon ausgegangen, dass die Mulden-Rigolenanlagen in einem Abstand von mindestens 3,0 m zum Grundwasserleiter gelegen sein werden. Bei einem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept handelt es sich dem Wesen nach um die Konzeptebene, nicht jedoch um die darauf folgende detaillierte Ausführungsplanung, wie sie im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt wird. Mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept erfolgt insoweit auch keine verbindliche Festlegung der Höhenlage der Rigolen, da diese abhängig von der konkreten Gebäudeausbildung, der Lage der Fallrohre etc. abhängig ist. Mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept wurde im Vorgriff allerdings geprüft, ob der erforderliche Mindestabstand zum Grundwasserleiter von 1,0 m eingehalten werden kann. Da die Grundwasserisohypsen im Plangebiet ca. bei 5-6 m unterhalb der vorhandenen Geländehöhen verlaufen, gehen die Gutachter davon aus, dass ein ausreichender Abstand zum Grundwasserleiter und der erforderliche Mindestabstand von 1,0 m jederzeit eingehalten werden kann.

Die für den vom Stellungnahmegeber vorgetragenen Belang zuständige Untere Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde in der Beteiligung zum Vorentwurf und zum Entwurf beteiligt. Danach bestehen seitens der UWB keine Bedenken zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und zum Niederschlagsbewirtschaftungskonzept.

- Niederschlagsbewirtschaftungskonzept: geplante Versickerung nach aktueller und künftiger Verordnung unzulässig. Dem wird nicht gefolgt.

Mit dem Wasserhaushaltsgesetz gilt generell ein Versickerungsgebot für private Grundstücke. Im Land Brandenburg ist der Grundstückseigentümer verpflichtet das anfallende Niederschlagswasser seines Grundstückes zu beseitigen (BbgWG §66(2)), wobei das Niederschlagswasser zu versickern ist, wenn keine Grundwasser gefährdenden Gegebenheiten zu erwarten sind (BbgWG § 54 (4)). Dementsprechend sieht die aktuelle Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Werder von 1981 des Landkreises Potsdam-Mittelmark für ein Wasserschutzgebiet III kein grundsätzliches Verbot der Versickerung des Niederschlagswassers vor. Sie schreibt lediglich eine detaillierte Prüfung der Vorbehandlungsmaßnahmen vor. Diese Prüfung erfolgt im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens.

Für die mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (01.04.2021) vorgesehenen Maßnahmen werden die geltenden Anforderungen für die wasserrechtliche Erlaubnisfähigkeit der Versickerung in dem Wasserschutzgebiet III eingehalten.

Die für den vom Stellungnahmegeber vorgetragenen Belang zuständige Untere Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde in der Beteiligung zum Vorentwurf und zum Entwurf beteiligt. Danach bestehen seitens der UWB keine Bedenken zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und zum Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (siehe Stellungnahme 3.1).

Auch der vom Stellungnahmegeber benannte § 3 Nr. 40 der Muster-WSG-VO sieht kein grundsätzliches Verbot der Versickerung des Niederschlagswassers vor. Eine Versickerung ist etwa zulässig, wenn eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt wird oder eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt. Nach § 4 Muster-WSG-VO gilt dies auch für die Schutzzone III A.

Damit ist auch für die künftige Schutzzone III A von einer Zulässigkeit in Verbindung mit der wasserrechtlichen Erlaubnis auszugehen, wie sie bereits für die Maßnahmen des Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes (01.04.2021) vorgesehen wird und die Zustimmung der Untere Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Potsdam-Mittelmark findet.

Anders als vom Stellungnahmegeber vermutet, ist in der Zusammenschau davon auszugehen, dass die Maßnahmen des Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes (01.04.2021) nicht im Widerspruch zu den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung (Schutzzone III) oder der künftigen Wasserschutzgebietsverordnung (Schutzzone III A) stehen und daher als erlaubnis-/genehmigungsfähig einzustufen sind.

- Niederschlagsbewirtschaftungskonzept: Altlastenverdachtsfläche steht Ausnahmen entgegen. Dem wird nicht gefolgt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum vorliegenden Bebauungsplan erfolgte durch die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark eine Überprüfung der vorliegenden Bodengutachten. Im Ergebnis bestehen seitens der Unteren Bodenschutzbehörde keine Einwendungen zum B-Plan Nr. 075/20 "Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg" (Stellungnahme vom 11.04.2023).

- BPlan: Funktionslos, weil Entwässerung nicht sichergestellt. Dem wird nicht gefolgt.

Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, ist die Entwässerung sowohl der auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser als auch der auf den versiegelten Geländeoberflächen anfallenden Niederschlagswasser im Rahmen der mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (01.04.2021) vorgesehenen Maßnahmen gewährleistet, und die vom Stellungnahmegeber vermutete Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes nicht erkennbar.

- Verkehrstechnische Untersuchung: Modal Splitt: MIV höher als angegeben. Dem wird gefolgt.

Mit der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Werder (Havel) (Dezember 2021) liegen mittlerweile aktuellere Daten mit konkretem Ortsbezug vor. Die Verkehrstechnische Untersuchung (Mai 2024) wird auf dieser Grundlage fortgeschrieben. Dabei werden die mit der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes ermittelten Ergebnisse zum Modal-Splitt (%-Anteil MIV-Verkehr) und zum Besetzungsgrad (Personen pro Fahrt) übernommen.

Im Ergebnis resultiert hieraus eine Reduzierung der mit dem Planvorhaben verbundenen PKW-Fahrten von Beschäftigten und eine Erhöhung der mit dem Planvorhaben

verbundenen PKW-Fahrten von Kunden. In der Summe der Beschäftigten- und Kundenverkehre zeigt sich eine Erhöhung für die mit dem Planvorhaben verbundenen PKW-Fahrten.

Die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes nutzt in Anwendung der Haushaltsbefragung für die Gesamtstadt für den Kundenverkehr einen MIV-Anteil von 60 %. Die vorgenannte Haushaltsbefragung wurde für das gesamte Stadtgebiet einschließlich der Ortsteile vorgenommen. Die von der Stadt Werder veröffentlichten Ergebnisse der Haushaltsbefragung lassen erkennen, dass in den Ortsteilen gegenüber der Gesamtstadt ein höherer MIV-Anteil vorliegt. Folglich ist für die Kernstadt Werder (Havel) mit einem geringeren MIV-Anteil im Vergleich zur Gesamtstadt zugrunde zu legen.

Die Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung übernimmt für den in städtischer Lage (Kernstadt Werder) gelegenen Verbrauchermarkt dennoch die höheren Eingangsdaten des Verkehrsentwicklungsplanes für die Gesamtstadt. Zugleich bedeutet dies, dass mit der Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung keine Unterschätzung des MIV-Anteils zu erwarten ist und damit der erforderliche Worst-Case-Ansatz umfassend abgebildet wird.

Eine über die Erkenntnisse der Haushaltsbefragung hinausgehende Erhöhung beider Werte ist für das Planvorhaben nicht angemessen. Der Standort übernimmt gemäß den Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Werder (Havel) 2023 die Funktion eines Nahversorgungsstandortes und dient damit vorrangig der wohnortnahen Versorgung. Der wohnortnahen Versorgungsfunktion entsprechend steuern die Kunden den Standort nicht vorrangig mit dem PKW, sondern zu Fuß und mit dem Rad an. Wie bereits dargelegt, wäre für die Kernstadt Werder (Havel) ein MIV-Anteil von deutlich weniger als 60% anzusetzen.

Zusätzlich erfolgt ein Abgleich für die Nahversorgungslage anhand statistisch valide gesicherter Daten sowohl mit Blick auf die im Planvorhaben vorgesehenen Betriebstypen „Lebensmittel-Discounter“ und „Bäcker mit Außengastronomie“ (z.B. VerBau - Bosserhof 2018) als auch mit Blick auf die Gebietstypen der BauNVO (gemäß Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen: Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen).

In der Zusammenschau all dessen wird nach gutachterlicher Einschätzung mit einem MIV-Anteil von 60% (statt deutlich niedriger) das erforderliche Worst-Case-Szenario umfassend abgebildet.

- Verkehrstechnische Untersuchung: Qualitätsstufe E für Knotenpunkt Kugelweg/B1 nicht leistungsfähig. Dem wird gefolgt.

Mit der Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung (Ramboll, September 2023) werden für das Planvorhaben und folglich für die Prognose für die Berliner Straße und den Kugelweg höhere Kfz-Verkehrsstärken berücksichtigt. Dabei wird mit einem

MIV-Anteil von 60% (statt deutlich niedriger) das erforderliche Worst-Case-Szenario umfassend abgebildet.

Auch erfolgte eine Abstimmung der Eingangsdaten und eine Aktualisierung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke auf 12.000 Kfz (Prognose für das Land Brandenburg 2030, Stand April 2020) sowie eine Reduktion des gesamten Verkehrsaufkommens des Lebensmittelmarktes um den Bestandsverkehr des bereits bestehenden Lebensmittelmarktes.

Im Ergebnis ist für den Knotenpunkt Berliner Straße / Kugelweg in der Frühspitzenstunde eine Qualitätsstufe B und in der Spätspitzenstunde eine Qualitätsstufe C zu erwarten. Der Knotenpunkt ist damit bei Realisierung des Planvorhabens ebenfalls leistungsfähig. Die vom Stellungnahmegeber befürchteten „erheblichen Unfallgefahren“ sind danach nicht zu erwarten.

Für den Knotenpunkt Berliner Straße/ Planvorhaben wird mit der Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung (Ramboll, Mai 2024) zugrunde gelegt, dass mit einem Abbiegeverbot bzw. Abbiegegebot lediglich eine Rechtsausfahrt in die Berliner Straße (stadteinwärts) zugelassen und eine Linksausfahrt (stadtauswärts) ausgeschlossen wird.

Für diesen Knotenpunkt ergibt sich für die Spitzenstunden eine Qualitätsstufe A. Der Knotenpunkt ist damit bei Realisierung des Planvorhabens ebenfalls leistungsfähig. Dabei werden Verzögerungen aufgrund des auf der B1 verkehrenden Radfahrverkehrs berücksichtigt.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird über den städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt sichergestellt. Eine Festsetzung durch den Bebauungsplan ist nicht möglich.

Auch wurde die Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung (Ramboll, Mai 2024) in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Werder (Havel) erarbeitet.

- Verkehrstechnische Untersuchung: Versperrung Geh- und Radweg. Dem wird gefolgt. Nach der Straßenverkehrsordnung sind vom Kfz-Verkehr bei seiner Ausfahrt grundsätzlich Fuß- und Radverkehrsanlagen freizuhalten. Ein rechtswidriges Verhalten ist dagegen kein Element des gutachterlich abzubildenden Worst-Case-Falles.

Mit der Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung (Ramboll, Mai 2024) wird mittlerweile eine veränderte Regelung für den Knotenpunkt Berliner Straße / Zufahrt Plangebiet (Linksabbiegeverbot) vorgesehen. Hieraus resultieren nachgewiesenermaßen geregelte, sichere und leistungsfähige Verkehrsverhältnisse für den Kfz-, Fuß- und Radverkehr. Die vom Stellungnahmegeber befürchtete Gefährdung des Fuß- und Radverkehrs ist daher nicht zu erwarten.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird über den städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt sichergestellt. Eine Festsetzung durch den Bebauungsplan ist nicht möglich.

Auch handelt es sich um einen Bestandsstandort. Für beide Knotenpunkte ist der Stadt Werder (Havel) aus der Verkehrsbewegung der Vergangenheit heraus kein erhöhtes Gefährdungsrisiko bekannt.

- Verkehrstechnische Untersuchung: Lichtsignalgesteuerte Anbindung erforderlich. Dem wird nicht gefolgt.

Mit der Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung (Ramboll, Mai 2024) werden für die Frequenz des Planvorhabens und der Prognosen für die Berliner Straße höhere Eingangswerte berücksichtigt.

Im Ergebnis ist für den Knotenpunkt Berliner Straße / Kugelweg in der Frühspitzenstunde eine Qualitätsstufe B und in der Spätspitzenstunde eine Qualitätsstufe C zu erwarten. Für den Knotenpunkt Berliner Straße / Planvorhaben ist in der Frühspitzenstunde und in der Spätspitzenstunde eine Qualitätsstufe A zu erwarten. Beide Knotenpunkte weisen damit auch bei Realisierung des Planvorhabens durchgängig einen stabilen Verkehrsablauf auf und sind weiterhin leistungsfähig. Die vom Stellungnahmegeber angeregte Lichtsignalanlage ist nachgewiesenermaßen nicht erforderlich.

- TF fehlend: Öffnungszeiten nicht festgesetzt. Dem wird nicht gefolgt.

Die mit der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, 27.01.2022) zugrunde gelegten Öffnungszeiten von Lebensmittelmarkt und Bäcker sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrages und werden mit ihm verbindlich abgesichert. Der Vorhabenträger verpflichtet sich darin, diese Öffnungszeiten einzuhalten.

Mit dem städtebaulichen Vertrag ist zudem die darüber hinausgehende restriktivere Empfehlung der Schalltechnischen Untersuchung verankert, Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz und Nutzung des Parkplatzes von 22:00 bis 06:00 Uhr und Anlieferungen (inkl. LKW, DHL-Packstation, Backwaren) zwischen 22:00 und 06:00 Uhr auszuschließen. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf mit Kapitel 24 „Städtebaulicher Vertrag“ sowie im Kapitel 17 „Auswirkungen auf den Immissionsschutz / Schallschutz“ bereits dargelegt.

Auch bietet der Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB nicht die hierfür erforderliche rechtliche Grundlage.

- TF fehlend: Ausschluss nächtlicher Lieferverkehr nicht festgesetzt. Dem wird nicht gefolgt.

Der mit der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, 27.01.2022) empfohlene Ausschluss von Anlieferungen (inkl. LKW, DHL-Packstation, Backwaren) zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages und wird mit ihm verbindlich abgesichert. Der Vorhabenträger verpflichtet sich darin, diese Ausschlusszeiten einzuhalten.

Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf mit Kapitel 24 „Städtebaulicher Vertrag“ sowie im Kapitel 17 „Auswirkungen auf den Immissionsschutz / Schallschutz“ bereits dargelegt.

Auch bietet der Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB nicht die hierfür erforderliche rechtliche Grundlage.

- TF fehlend: Mitarbeiterstellplätze nicht festgesetzt. Dem wird nicht gefolgt.

Die mit der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, 27.01.2022) als Schallschutzmaßnahme zugrunde gelegte Ausweisung der Mitarbeiterstellplätze (10 Stellplätze) am Kugelweg nordöstlich der Zu-/Abfahrt Kugelweg ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages und wird mit ihm verbindlich abgesichert. Der Vorhabenträger verpflichtete sich darin, die Parkplatzausweisung auf dem Grundstück gemäß Vorgabe der Schalltechnischen Untersuchung (vgl. Lärmkontor, Juni 2024, Anlage 4a) umzusetzen.

Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf mit Kapitel 24 „Städtebaulicher Vertrag“ sowie im Kapitel 17 „Auswirkungen auf den Immissionsschutz / Schallschutz“ bereits dargelegt.

Auch bietet der Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB nicht die hierfür erforderliche rechtliche Grundlage.

- TF fehlend: Schließung Laderampe während Be-/Entladung nicht festgesetzt. Dem wird nicht gefolgt.

Das mit der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, 27.01.2022) zugrunde gelegte vollständig geschlossen zu haltende Tor der volleingehausten Anlieferungszone während der Be- und Entladevorgänge ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages und wird mit ihm verbindlich abgesichert. Der Vorhabenträger verpflichtete sich darin, diese Maßnahme einzuhalten.

Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf mit Kapitel 24 „Städtebaulicher Vertrag“ sowie im Kapitel 17 „Auswirkungen auf den Immissionsschutz / Schallschutz“ bereits dargelegt.

Auch bietet der Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB nicht die hierfür erforderliche rechtliche Grundlage.

- TF fehlend: Lärmdämpfung der Wärmepumpen und Moporverdampfer nicht festgesetzt. Dem wird nicht gefolgt.

Die mit der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, 27.01.2022) erforderliche Dämpfung der Wärmepumpen und Moporverdampfer in der Nachtzeit (22:00-06:00 Uhr) auf einen maximalen Schallleistungspegel von 72 dB(A) lässt sich auf Grundlage des BauGB-Festsetzungskataloges weder mit dem Bebauungsplan noch mit städtebaulichem Vertrag umsetzen und ist daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu sichern. Hierfür erfolgt vorsorglich ein entsprechender Hinweis ohne Normencharakter auf der Planurkunde. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf mit Kapitel 15.2 „Hinweise ohne Normencharakter - Lärmdämpfung für Wärmepumpen und Moporverdampfer“ sowie im Kapitel 17 „Auswirkungen auf den Immissionsschutz / Schallschutz“ bereits dargelegt.

- **Schalltechnische Untersuchung: Empfohlene Lärmdämpfung der Wärmepumpen nicht praktikabel. Dem wird nicht gefolgt.**

Mit der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, 27.01.2022) wird bereits dargelegt, dass die nach den Datenblättern der Hersteller maximal möglichen Schallleistungspegel zugrunde gelegt werden. Die Schallleistungspegel gelten dabei für einen Volllastbetrieb der Anlagen. Im Nachtzeitraum wurde der Schallleistungspegel limitiert angenommen. Hier sollten die Anlagen einen Schallleistungspegel von 72 dB(A) nicht überschreiten, um an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen die geltenden Immissionsrichtwerte einzuhalten. Die Umsetzung ist vom Betreiber sicherzustellen. Die Umsetzung kann entweder durch die Wahl der Anlagen mit einem maximalen Schallleistungspegel von 72 dB(A) nachts, einem abgesenkten Nachtbetrieb oder durch Schalldämmhauben oder ähnlichen Maßnahmen erfolgen.

Diese Schallschutzmaßnahme wurde mit dem Vorhabenträger abgestimmt und ist aus dessen Sicht realisierbar. Die Maßnahme ist zudem aufgenommen im Plandokument als Hinweis ohne Normencharakter.

In der Folge ist die vom Stellungnahmegeber avisierte Praktikabilität gegeben.

Das für den vom Stellungnahmegeber vorgetragenen Belang zuständige Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2 hat mit Stellungnahme vom 21.02.2023 die Schalltechnische Untersuchung geprüft und diese für fachlich korrekt und nachvollziehbar attestiert (siehe Stellungnahme 5.2.3). Danach bestehen seitens der zuständigen Fachbehörde keine Bedenken zur Schalltechnischen Untersuchung.

- **Schalltechnische Untersuchung: Summarische Gesamtbetrachtung von Verkehrs- und Gewerbelärm ist vorzunehmen. Wird teilweise gefolgt.**

Mit Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, Juni 2024) werden höhere Eingangswerte aus der Verkehrstechnischen Untersuchung berücksichtigt. In diesem Zuge wurde erneut geprüft, ob eine summarische Betrachtung von Verkehrs- und Gewerbelärm nach den rechtlichen Vorgaben weiterhin entbehrlich ist. Eine solche Betrachtung wäre gemäß aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) erforderlich, wenn eine Summierung der verschiedenen Lärmquellen zur Überschreitung der Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts führt. Dies ist nicht der Fall. Die Beurteilungspegel aus Gewerbelärm (geplante Gewerbenutzung + Gewerbliche Vorbelastung) an den straßenzugewandten Fassaden liegen im Tageszeitraum bei maximal 55 dB(A) zum Kugelweg hin und bei maximal 59 dB(A) tags zur Berliner Straße hin. Die Gesamtlärmpegel (Gewerbe + Straßenverkehr) liegen im Tageszeitraum somit bei maximal 60 dB(A) am Kugelweg und 66 dB(A) an der Berliner Straße und liegen damit deutlich unter dem Schwellenwert von 70 dB(A). Im Nachtzeitraum liegen Verkehrslärmpegel sogar unter 60 dB(A) an. Im Ergebnis ist, anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, mit keiner relevanten Erhöhung des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm zu rechnen. Eine Gesamtlärmbetrachtung ist somit nicht erforderlich, da keine

relevanten Zunahmen zu erwarten sind. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Lebensmittelmarkt bereits im Bestand besteht.

Die vorstehenden Ausführungen werden in der Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung ergänzt – soweit erforderlich.

- Schalltechnische Untersuchung: Bäcker Außengastronomie prüfen. Dem wird gefolgt. Mit Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, Juni 2024) werden höhere Eingangswerte aus der Verkehrstechnischen Untersuchung berücksichtigt. In diesem Zuge wurde ebenfalls geprüft, ob Schallschutzmaßnahmen für die Außengastronomie des Bäckerpavillons erforderlich werden.

Im Großteil der Außengastronomie wird ein Beurteilungspegel zwischen 60 und 64 dB(A) am Tag ermittelt. Der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag wird somit zwar überschritten, jedoch wird der Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiet von 64 dB(A) als Obergrenzen im Abwägungsspielraum sowie die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag eingehalten. Damit besteht, anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, kein Erfordernis für Schallschutzmaßnahmen. Die vorstehenden Ausführungen werden in der Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung ergänzt – soweit erforderlich.

- Schalltechnische Untersuchung: Obergeschoss nicht ausreichend berücksichtigt. Dem wird nicht gefolgt.

Mit der Schalltechnischen Untersuchung werden richtlinienkonform die Immissionsorte vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen berücksichtigt. Die Immissionsorte wurden während einer Ortsbegehung ermittelt.

Die vom Stellungnahmegeber vermerkten Immissionspunkte sind dagegen, anders als vom Stellungnahmegeber vermutet, nicht zu berücksichtigen, da an diesen Punkten keine schutzbedürftige Nutzung vorliegt, bzw. das Geschoss nicht existiert:

- Immissionspunkt 2, 3 und 5: Im 1. OG befindet sich kein Fenster zu einem schutzbedürftigen Raum
- Immissionspunkt 9 und 10: Das Gebäude ist drei-geschossig, somit existiert kein 4. OG und befindet sich im 4. OG keine schutzbedürftige Nutzung.
- Immissionspunkt 14: Das Gebäude hat nur ein Erdgeschoss, somit existiert kein 1. OG und liegt keine schutzbedürftige Nutzung im 1. OG vor.

Eine Änderung der Schalltechnischen Untersuchung ist nicht erforderlich.

- Schalltechnische Untersuchung: MIV-Anteil zu gering berücksichtigt. Dem wird gefolgt. Mit der Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung (Ramboll Mai 2024) werden höhere Eingangswerte berücksichtigt, die wiederum in die Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor Juni 2024) eingehen. Die vom Stellungnahmegeber angeregte Abstimmung von Verkehrstechnischer Untersuchung und Schalltechnischer Untersuchung ist erfolgt.

- **Schalltechnische Untersuchung: Abholfahrten DHL-Packstation nicht berücksichtigt. Dem wird nicht gefolgt.**

Mit der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, 27.01.2022) wird dargelegt, dass die vom Stellungnahmegeber benannten Abholfahrten der Kunden der DHL-Packstation in den Pkw-Bewegungen auf dem Parkplatz berücksichtigt werden (Seite 10).

Mit der Verkehrstechnischen Untersuchung (LK Argus) sowie mit der Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung (Ramboll, Mai 2024) werden die Belieferungs- und Kundenabholfahrten der DHL-Packstation berücksichtigt. Mit der Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung (Ramboll, Mai 2024) wird dies klarstellend benannt. Diese Belieferungs- und Kundenabholfahrten der DHL-Packstation werden auch in der Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, Juni 2024) zugrunde gelegt.
- **BPlan: Funktionslos & Empfehlung, Abstand von Planung zu nehmen. Dem wird nicht gefolgt.**

Nach erneuter Prüfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der ihnen zugrunde liegenden Gutachten ergeben sich aus den Hinweisen des Stellungnahmegebers keine Änderungen in den bislang angestrebten städtebaulichen Zielstellungen oder ein Erfordernis die Planung zu ändern. Auch ist die vom Stellungnahmegeber befürchtete Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes nach erneuter Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Hinweise nicht zu erkennen.

An dem Bebauungsplanverfahren wird weiter festgehalten.
- **Baugrenze: Vortreten Vordach berücksichtigen. Dem wird gefolgt.**

Mit dem Vorhabenträger erfolgte eine Abstimmung zum vorgetragenen Hinweis. Der Hinweis bezieht sich auf das Planungskonzept wie mit dem Bebauungsplan-Entwurf bereits ausgelegt. Eine nachträgliche Änderung erfolgte nicht. Zielstellung ist eine vereinfachte Umsetzbarkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Mit dem zur Beteiligung ausgelegten Planungskonzept (Grafen - Kisser) wird im südöstlichen Abschnitt der östlichen Gebäudefront ein Vordach vorgesehen, dass den Eingangs-/Ausgangsbereich sowie die Abstellplätze für Fahrräder überdachen soll. Es wird in einer für Lebensmittelmärkte üblichen Ausprägung (ca. 5,0 m Tiefe und ca. 21,5 ~Breite) vorgesehen. Nach dem Planungskonzept (Grafen - Kisser) rückt das Vordach maximal 4,1 Meter über die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze hinaus.

Die im Plandokument des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzte Baugrenze wird entsprechend angepasst und beinhaltet nunmehr auch das Vordach.

Die weiteren Hinweise und Anregungen waren bereits berücksichtigt, waren lediglich zur Kenntnis zu nehmen oder waren in anderen Verfahren zu berücksichtigen.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben (email) vom 23.01.2023 wurden die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan Nr. 075/20 berührt werden kann, über die Beteiligung unterrichtet und nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme bis zum 03.03.2023 zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 (Stand 30.09.2022) gebeten.

Es gingen insgesamt 26 Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger ein. Davon gaben 25 Nachbargemeinden, Behörden und sonstige Träger an, dass sie

- der Planung zustimmen und/ oder
- keine Hinweise zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes haben und/oder
- ihre Anregungen waren lediglich zur Kenntnis zu nehmen, bereits berücksichtigt oder waren in anderen Verfahren zu berücksichtigen.

Die verbleibende Stellungnahme gab Anregungen zu:

- Radwegführung: ERA 2021 nicht anwendbar sowie Frage nach Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse und zur Weiterführung des Radweges (Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg): Dem wird gefolgt.

Mit der Untersuchung der Radwegführung (LK Argus, Stand 19.09.2022) wird irrtümlich „ERA 2021“ ausgewiesen, statt „ERA 2010“, auf der die gutachterlichen Einschätzungen beruhen und die im Land Brandenburg eingeführt ist. Mit der Fortschreibung der Untersuchung (Ramboll, September 2023) erfolgt eine redaktionelle Korrektur.

Der geplante gemeinsame Geh-/Radweg ist innerhalb der heutigen Querschnittsbreite der Berliner Straße nicht realisierbar. Hierfür ist die öffentliche Verkehrsfläche der Berliner Straße zu erweitern und wird eine Inanspruchnahme von Flächen des Vorhabenträgers erforderlich. Die mit dem Bebauungsplan-Entwurf festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche der Berliner Straße berücksichtigt bereits diese künftig erforderliche Breite. Ziel der Stadt Werder (Havel) ist es, die Radwegeplanung auch im weiteren Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fortzuführen. Dies erfolgt im Zuge der gegenwärtig laufenden Fortschreibung des Verkehrskonzeptes der Stadt. Da der Bebauungsplan vor Fertigstellung dieser Fortschreibung rechtskräftig werden wird, war eine vorgezogene Flächensicherung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich.

- Berliner Straße: Freihaltungsbereich bis zur Fahrbahn ergänzen (Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg): Dem wird nicht gefolgt.

Der Bebauungsplan-Entwurf setzt die Öffentliche Verkehrsfläche der Berliner Straße in ihrer künftigen Breite (inkl. geplantem gemeinsamen Geh-/ Radweg) fest. Die Gliederung der Verkehrsflächen ist dagegen nicht Gegenstand der Festsetzungen des

Bebauungsplanes. Da es sich um eine öffentliche Fläche handelt und sie damit in der Zuständigkeit der öffentlichen Hand liegt, besteht auch kein Festsetzungserfordernis.

Insoweit ist auch die vom Stellungnahmegeber gewünschte weitere Ausdifferenzierung der Verkehrsflächennutzung / -freihaltung für die Berliner Straße in der Planungskonzeption nicht erforderlich. Der Planungskonzeption kommt auch nicht die Funktion zu, rechtsverbindliche Festsetzungen in Ergänzung zum Bebauungsplan zu treffen.

Mit der Planungskonzeption wird als „weiße Fläche“ lediglich derjenige Bereich des aktuellen Privatgrundstücks gekennzeichnet, für den ein Grunderwerb für die künftige Erweiterung der Berliner Straße zugunsten des geplanten gemeinsamen Geh-/ Radweges erforderlich wird und der daher als Privatgrundstück künftig nicht mehr zur Verfügung stehen wird. Die Planungskonzeption übernimmt dagegen – anders als vom Stellungnahmegeber angenommen – nicht die Aufgabe, diejenigen Bereiche in der öffentlichen Verkehrsfläche zu kennzeichnen, die von einer Überplanung freizuhalten sind.

Die weiteren Hinweise und Anregungen waren bereits berücksichtigt, waren lediglich zur Kenntnis zu nehmen oder waren in anderen Verfahren zu berücksichtigen.

Ergebnis der Abwägung

Gemäß § 1 (7) BauGB erfolgte eine Abwägung der Hinweise und Anregungen mit Blick auf die privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander. Im Ergebnis ergeben sich folgende Änderungen zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20:

- Textliche Festsetzung Nr. 1: Aufgliederung der TF für Sonstige Sondergebiete SO1 & SO2.
- Textliche Festsetzung TF 1.2: Erweiterung der Zulässigkeit für Bäckerverbund mit Sitzplätzen im Verkaufsraum und mit Außensitzplätzen
- Textliche Festsetzung Nr. 1.3: Umstellung auf Sortimentsliste Werder (2023)
- Planbild: Redaktionelle Klarstellung (Ergänzen Hinweis ohne Normencharakter „Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelung“, Ergänzung Hinweis ohne Normencharakter „Altlasten-Überwachungsmaßnahmen“).
- Zeichnerische Festsetzung: Ergänzung Sonstiges Sondergebiet (Trennung SO in SO1&SO2).
- Begründung: Redaktionelle Klarstellungen (Aktueller Stand Regionalplanung, Prüfergebnis Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2, Hinweis zur Gashausanschlussleitung des bestehenden Lebensmittelmarktes, Ergänzen Hinweis ohne Normencharakter „Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelung“, Ergänzung Hinweis ohne Normencharakter „Altlasten-Überwachungsmaßnahmen, redaktionelle Klarstellungen der Gutachten).
- Verträglichkeitsgutachten: Redaktionelle Klarstellungen (INSEK-Bevölkerungsprognose 2035, Faktoren für hohe Kaufkraftabflüsse, Bandbreite des Worst-Case-Szenarios, erhöhende/dämpfende Faktoren für Flächenproduktivität, Verkaufsflächen

Lebensmittelmärkte, Bewertungskriterien Innenstadtzentrum & Werderpark). Eine Fortschreibung erfolgt aufgrund des mittlerweile beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Werder (Havel) 2023 und mit Blick auf die mittlerweile ältere und daher zu aktualisierende Datenbasis.

- Verkehrstechnische Untersuchung: Fortschreibung angesichts aktuellerer Eingangsdaten gemäß Fortschreibung der Verkehrsentwicklungsplanes Werder (Havel) (insbes. Modal-Splitt, PKW-Belegung und Verkehrsprognosen zur Berliner Straße).
- Untersuchung Radwege/Sichtdreiecke: Redaktionelle Klarstellungen (ERA 2010).
- Schalltechnische Untersuchung: Fortschreibung angesichts neuer Eingangsdaten gemäß Verkehrstechnische Untersuchung sowie zusätzliche Bewertung der Auswirkungen auf Aufenthaltsräume und Außengastronomie Bäckerpavillon, Redaktionelle Klarstellung (entbehrliche summarische Betrachtung von Verkehrs- und Gewerbelärm).

Die weiteren eingegangenen Hinweise und Anregungen waren bereits berücksichtigt oder wurden zur Kenntnis genommen und im Begründungstext, soweit erforderlich, klarstellend redaktionell ergänzt.

31.5 Erneute Auslegung

Entwurfsbeschluss

Durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werder (Havel) wurde in ihrer Sitzung am12. 2025 der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 gebilligt sowie dessen öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. xxxxxxx).

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB BauGB

Ausführungen folgen im weiteren Verfahren.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Ausführungen folgen im weiteren Verfahren.

Ergebnis der Abwägung

Ausführungen folgen im weiteren Verfahren.

31.6 Satzungsbeschluss

Ausführungen folgen im weiteren Verfahren.

32. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Werder (Havel) mit Datum vom 08.03.2021 geschlossen. Sein Regelungsinhalt umfasst vorrangig die städtebauliche Planung zu dem vorliegenden Bebauungsplan und zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 (Auszug):

- Kostenübernahmeverpflichtung
- Durchführung der Planverfahren
- Verpflichtung zu einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag für aus Fachgutachten hervorgehende Maßnahmen
- Haftungsausschluss
- Rechtsnachfolgeregelung

Mit Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag mit Datum vom xxxx xxxx 2025 treten Regelungen hinzu, die sich aus Vorgaben und Empfehlungen der Fachgutachten ergeben, insbesondere

aus dem Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag (Auszug; weitere Erläuterungen siehe Kapitel 18 und 19) wie in der mit dem vorliegenden Bebauungsplan zusammen zuletzt ausgelegten Fassung beschrieben:

- Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Hackenberg, September 2025, Kapitel 2 C):
 - M 6: Bauzeitenregelung (Vermeidungsmaßnahme VASB1): Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Mähen, Rodungen, Abschieben von Oberboden, Gebäudeabrisse) dürfen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28/29. Februar erfolgen. Ausnahmen sind nur bei vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter zulässig.
 - M 8: Wurzelschutz Einzelbaum Nr. 6-8; 10-11; 15 (Einzelbäume außerhalb des Geltungsbereiches) gemäß Umweltbericht, Lageplan Kompensation (siehe „Wurzelschutzbereich“)
- Weitere Maßnahmen (Hackenberg, September 2025):
 - Durchführung Anpflanzungen: Die textlichen Festsetzungen Nummer 5 sind im Zuge der Baumaßnahmen, spätestens jedoch in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung durchzuführen.

Verbunden ist mit den Anpflanzungen eine 3jährige Entwicklungs- und Anwuchspflege.

Für die Baumanpflanzungen nach der textlichen Festsetzung Nummer 5.4 ist sicherzustellen, dass die für den Baum typische großkronige Ausbildung im Zuge des Baumschnitts bzw. der Baumpflege dauerhaft erhalten bleibt, um die städtebaulich gewünschte Ausbildung einer „grünen“ Raumkante entlang der Berliner Straße und des Kugelweges dauerhaft sicherzustellen.

- Anlage des Wurzelraumes: Für die Baumanpflanzungen nach der textlichen Festsetzung Nummer 5.4 ist der Wurzelraum mit einer durchwurzelbaren Bodenmenge von mindestens 12 m³ herzustellen, um sicherzustellen, dass der Baum langfristig stabile Wachstumsbedingungen erhält. Der Boden muss durchwurzelbar, strukturstabil, wasserdurchlässig und luftdurchlässig sein. Die Pflanzgrube sollte hierfür mindestens 1,5-mal so breit und tief sein wie der Wurzelballen.
- Bepflanzung Lärmschutzwand: Für die Begrünung der Lärmschutzwand gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.7 sind die Arten „Parthenocissus quinquefolia“ (Wilder Wein) und „Clematis alpina“ (Weiße Waldrebe) anzupflanzen.
- Anwendung der Richtlinien und Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) bei allen mit dem Bebauungsplan vorgeschriebenen Pflanzmaßnahmen.
- Maßnahmen zur Überwachung – Textliche Festsetzungen (Hackenberg, September 2025, Kapitel 3 B):
 - Überwachung von Maßnahmen gemäß textlicher Festsetzung 5.1 (wasser- und luftdurchlässigem Aufbau von Wegen und Stellplätzen).
 - Überwachung von Maßnahmen gemäß textlicher Festsetzung 5.2 bis 5.7 (Dachbegrünung, Baumneupflanzungen, Zustand Erhaltungsbäume, straßenbegleitende Baumreihen, Gehölzflächen & Pflanzflächen in den zeichnerisch festgesetzten Flächen A sowie die Begrünung der Lärmschutzwand).

Bei Nicht-Durchführung erfolgt die Durchführung auf Kosten des Vorhabenträgers. Für die Kontrolle wird der Stadt Werder (Havel) ein Betretungsrecht grundbuchrechtlich gesichert.

sowie aus der Schalltechnischen Untersuchung (Auszug; weitere Erläuterungen siehe Kapitel 21) wie in der mit dem vorliegenden Bebauungsplan zusammen zuletzt ausgelegten Fassung beschrieben:

- Ausweisung von Parkplätzen als Mitarbeiterstellplätze (10 Stellplätze) am Kugelweg nordöstlich der Zu-/Abfahrt Kugelweg (gemäß Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor, Juni 2024, Anlage 4a)
- Ausschluss von Anlieferungen (inkl. LKW, DHL-Packstation, Backwaren) zwischen 22:00 und 06:00 Uhr

- Ausschluss von Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz und Nutzung des Parkplatzes von 22:00 bis 06:00 Uhr
- Volleinhausung der Anlieferung im Bereich der Be- und Entladung mit einem Bauschall-dämm-Maß für die Außenbauteile von mindestens 30 dB und für die Toranlage von mindestens 15 dB (gemäß Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor, Juni 2024, Kapitel 8.1)
- Vollständig geschlossen zu haltendes Tor der volleingehausten Anlieferungszone während der Be- und Entladevorgänge.
- Anlieferungs- und Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes und Nebenbetriebes.
- Einkaufswagenboxen: Unterbringung am Gebäude (gemäß Gutachten-Anlage 1a: Lageplan)
- Zu-/Abfahrt Berliner Straße: Ausschluss der Zu-/Abfahrt für den LKW-Lieferverkehr über den Kugelweg. LKW-Lieferverkehr ausschließlich über Berliner Straße zulässig.
- Schutz der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude gemäß DIN 4109; 2018 für die südliche und östliche der Berliner Straße zugewendete Fassade (Ost- und Südfassade) des Bäckerpavillons (gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.2).

sowie aus der Verkehrstechnischen Untersuchung (Auszug; weitere Erläuterungen siehe Kapitel 22.3) wie in der mit dem vorliegenden Bebauungsplan zusammen zuletzt ausgelegten Fassung beschrieben:

- Ausfahrt Berliner Straße: Ausschluss des Linksabbiegens für den (aus dem Plangebiet abfließenden) Quellverkehr in die Berliner Straße in Richtung Osten über Abbiegeverbote oder Abbiegegebote.

sowie als weitere Regelungen (Auszug) wie mit der Begründung zu dem vorliegenden Bebauungsplan beschrieben:

- Öffentlich nutzbare Toilette, auch außerhalb der Öffnungszeiten.
- Realisierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und zeichnerischen Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes in Verbindung mit der zuletzt ausgelegten Planungskonzeption und dem zuletzt ausgelegten Verträglichkeitsgutachten.
- Realisierung eines Bäckerpavillons mit Außengastronomie gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und zeichnerischen Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes an der Berliner Straße im Anschluss an die angrenzende Grenzbebauung (Flurstück 258 der Flur 9 der Gemarkung Werder (Havel)) in Verbindung mit der zuletzt ausgelegten Planungskonzeption und dem zuletzt ausgelegten Verträglichkeitsgutachten.

Der rechtskräftige Abschluss des städtebaulichen Vertrages und seines Nachtrages erfolgte vor Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes.

Hinweis ohne Normencharakter: Auf dem Plandokument erfolgt ein „Hinweis ohne Normencharakter“ für das Baugenehmigungsverfahren: Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein ihm zugehöriger städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Werder (Havel) und dem Vorhabenträger geschlossen (siehe Kapitel 16.4).

33. QUELLENVERZEICHNIS

33.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I. / 17, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23 Nr. 18).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I. / 12), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25 Nr. 17).

33.2 Gutachten und Technische Regelwerke

Verträglichkeitsgutachten (Consilium GmbH, September 2024)

Artenschutzgutachten (Trias, Juli 2021)

Artenschutzgutachten – Artenschutzrechtliche Kontrolle des Gebäudebestandes (Trias, September 2023)

Artenschutzgutachten - Artenschutzrechtliche Begehung Zauneidechsen Februar 2025 & Mai 2025 (Trias, 07. Mai 2025)

Verkehrstechnische Untersuchung (Ramboll, Mai 2024)

Schalltechnische Untersuchung (Lärmkontor, Juni 2024)

Gutachten zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Noack, April 2021)

Untersuchung Radwegeführung und Sichtdreiecke in der Berliner Straße (Ramboll, September 2023)

DIN 4109-1: 2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Deutsches Institut für Normung e.V., Januar 2018

DIN 4109-2: 2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Deutsches Institut für Normung e.V., Januar 2018

VI. ANHANG

34. PFLANZENLISTE HEISTER & STRÄUCHER

Pflanzenqualität

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

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

Arten – Heister & Sträucher

▪ 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

Quelle: Umweltbericht, September 2025, Kapitel 3 E

35. PFLANZENLISTE LÄRMSCHUTZWAND

Pflanzenqualität

Gehölze: 3x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Arten Lärmschutzwand

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

Quelle: Umweltbericht, September 2025, Kapitel 3 E

36. WERDERANER SORTIMENTSLISTE 2023 (SORTIMENTSLISTE DER STADT WERDER (HAVEL))

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Heimtiernahrung	Heimtierbedarf ohne zoologischen Bedarf und lebenden Tieren (aus WZ-Nr. 47.76.2)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren ohne Heimtiernahrung (aus WZ-Nr. 47.76.2)
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und -zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)
Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)	

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Werder (Havel), Januar 2023, Seite 90

[illegible]

Seite 175 von 176

38. UMWELTBERICHT (HACKENBERG, SEPTEMBER 2025)

Liegt als separate Datei / separates Dokument bei.

2. Entwurf