

## Bekanntmachung der Stadt Werder (Havel)

Die Bürgermeisterin der Stadt Werder (Havel) hat am 16.03.2026 nachstehende Bekanntmachung angeordnet:

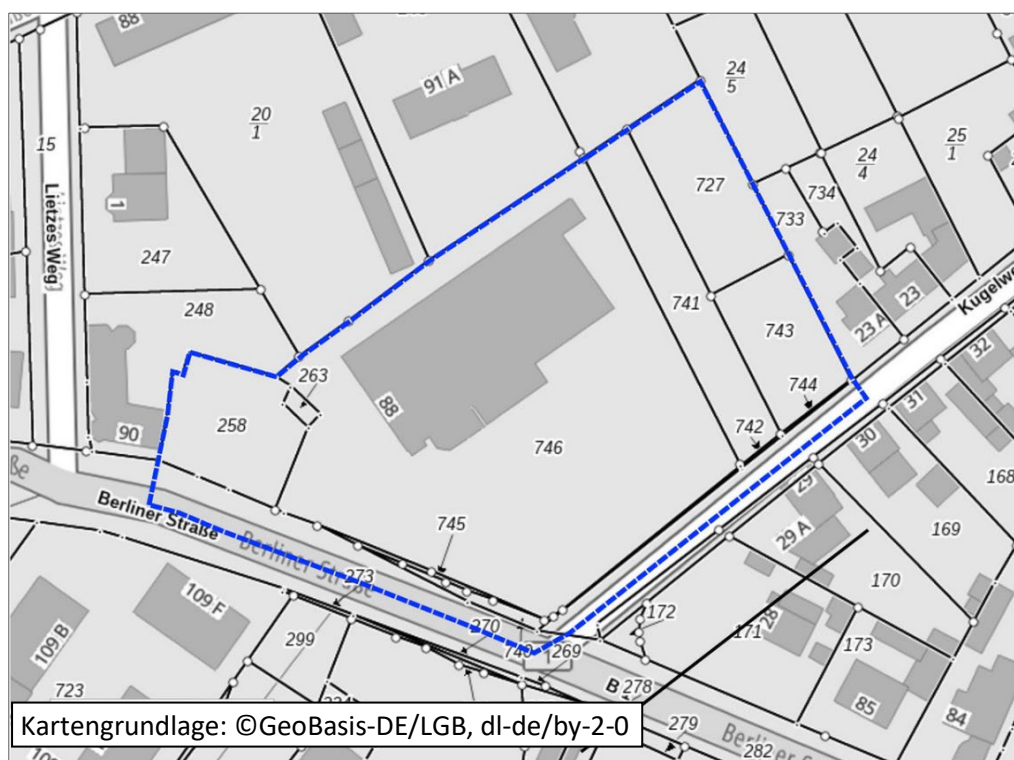
### Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/ Kugelweg“ der Stadt Werder (Havel)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werder (Havel) hat in ihrer Sitzung am 11.12.2025 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg“ gebilligt und zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt (Beschluss Nr. BSVV/0272/25).

Die zum 1. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in den 2. Entwurf eingeflossen. Es ergaben sich Anpassungsbedarfe in den zugrunde liegenden Gutachten, der Begründung sowie in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, die in den 2. Entwurf, Stand 30.09.2025, eingearbeitet sind.

Angesichts der Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem 1. Entwurf wird eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt und in Bezug auf die Änderungen erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Änderungen gegenüber dem 1. Entwurf sind in gelb hinterlegt.

Der Bebauungsplan Nr. 075/20 wird nunmehr im Regelverfahren nach den §§2 bis 10a BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Plangebiet selbst vorgesehen.



**Abb.1:**  
räumlicher Geltungsbereich  
des Bebauungsplanes  
075/20, Berliner Straße/  
Kugelweg in Werder  
(Havel), unmaßstäblich

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet ist zentral in der Stadt Werder (Havel) im Kreuzungsbereich der Berliner Straße/Kugelweg gelegen. Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Werder, Flur 9: 46 (teilw.), 218 (teilw.), 258, 263, 727, 740 bis 746.

In der Abbildung 1 ist die Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gekennzeichnet (nicht maßstabsgerecht).

### **Ziele und wesentliche Inhalte der Planung**

Anlass und Ziel der Planung ist, den bestehenden Standort des nicht-großflächigen Lebensmittelmarktes (Lidl) für die Nahversorgung zu erhalten, zu stärken und weiter zu entwickeln. Der bestehende Lebensmittelmarkt wird den Anforderungen der Kunden sowie den Anforderungen an zeitgerechte Betriebskonzepte nicht mehr gerecht und soll daher durch einen Neubau mit modernem, zukunftsfähigem Konzept am selben Standort ersetzt und in diesem Zusammenhang auf max. 1.460 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. Der ehemals im Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes ansässige Bäcker soll in einem separaten eingeschossigen Gebäude an der Berliner Straße mit max. 70 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit Café wieder etabliert werden.

Da der künftige Lebensmittelmarkt dem großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zuzurechnen ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- 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.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Stadt Werder (Havel) im Bereich des Bebauungsplanes geändert.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg“ mit Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen werden in der Zeit

**vom 26.03.2026 bis einschließlich 30.04.2026**

zu jedermanns Einsicht im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen können während der Veröffentlichungsfrist jederzeit unter den folgenden Links eingesehen und abgerufen werden:

- auf der Homepage der Stadt: [www.geoportal-werder-havel.de/auslegungen.php](http://www.geoportal-werder-havel.de/auslegungen.php)
- sowie im Landesportal <https://bb.beteiligung.diplanung.de/>

Die Unterlagen, die Gegenstand der Veröffentlichung sind, werden während der Veröffentlichungsfrist zusätzlich in der **Stadtverwaltung Werder (Havel), Eisenbahnstraße 13/14 in 14542 Werder (Havel)** im Erdgeschoss, Zimmer 16 während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt:

Mo., Mi., Fr.: 8:00 bis 12 Uhr  
Di.: 8:00 bis 12 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr  
Do.: 8:00 bis 12 Uhr und 13:00 bis 16:00 Uhr

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können gemäß § 4a Absatz 3 BauGB in Bezug auf die Änderungen und Ergänzungen gegenüber der vorherigen Fassung des 1. Entwurfes und ihren möglichen Auswirkungen von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch per E-Mail oder über das Landesportal DiPlanung übermittelt werden:

- Mail: [bauplanung@werder-havel.de](mailto:bauplanung@werder-havel.de)
- <https://bb.beteiligung.diplanung.de/>

Bei Bedarf können Stellungnahmen auch per Post oder per Fax abgegeben werden:

Post- und Hausanschrift siehe oben  
Fax: 03327- 44385.

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen liegen aus bzw. werden zugänglich gemacht:

#### **Planunterlagen sowie umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen**

- 1 Planzeichnung BP 075/20, 2. Entwurf, Stand 30.09.2025
- 2 Begründung, 2. Entwurf, Stand 30.09.2025
- 3 Umweltbericht zum BP 075/20 und zur 9.FNP-Änderung, Stand September 2025
- 4 Verträglichkeitsgutachten (Consilium GmbH, 30.09.2024)
- 5 Artenschutzgutachten (Trias, 13.Juli 2021)
- 6 Artenschutzgutachten – Artenschutzrechtliche Kontrolle des Gebäudebestandes, Protokoll (Trias, 20.September 2023)
- 7 Artenschutzgutachten - Artenschutzrechtliche Begehung Zauneidechsen Februar 2025 & Mai 2025 (Trias, 07.Mai 2025)
- 8 Verkehrstechnische Untersuchung (Ramboll, 14.Mai 2024)
- 9 Schalltechnische Untersuchung (Lärmkontor, 7.Juni 2024)
- 10 Gutachten zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Noack, 1.April 2021)
- 11 Untersuchung Radwegführung und Sichtdreiecke in der Berliner Straße“ (Ramboll, 25.09.2023)
- 12 bereits vorliegende Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit mit Vorschlägen zur Abwägung zwecks Berücksichtigung im 2. B-Plan-Entwurf
- 13 Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen

#### **Umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen**

Im Umweltbericht, in den umweltbezogenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sowie in den Fachgutachten sind folgende umweltbezogene Informationen enthalten und liegen mit aus:

##### Schutzgüter Flora, Fauna, Biotope, Artenschutz, Boden, Fläche:

- Umweltbericht, Artenschutzgutachten, Biotopkartierung, Kartierung/Erfassung geschützter Arten
- Beschreibung der Schutzgüter und der Auswirkungen durch die Planung
- Vorkommen von Zauneidechsen: Kein Befund bei mehreren Begehungen
- keine Beeinträchtigung für die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete in einer Entfernung von mehr als 1000 m.
- Eingriffe in die Schutzgüter durch Baumverlust und Neuversiegelung auf 1.516 m<sup>2</sup>

- Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind der Erhalt von Einzelbäumen, die Ausführung von befestigten Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, die Anlage von Stellplätzen mit Sickerpflaster, die vollständige Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück, die Anlage von Vegetationsflächen mit einem Deckungsgrad von mindestens 75%, die Begrünung der Lärmschutzwand sowie eine Bauzeitenregelung (Zielart: Brutvögel) vorgesehen.
- Zur Kompensation des Eingriffs werden die Dachbegrünung, die Pflanzung von Bäumen in den Stellplatzflächen sowie die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen straßenbegleitend festgesetzt.
- Mit den Minderungs- und Ersatzmaßnahmen können die Eingriffe vollständig kompensiert werden; Aufwertung von Bodenfunktionen durch die Anlage von Vegetationsflächen.
- besonderer Artenschutz gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird eine Bauzeitenregelung (Zielart: Brutvögel) festgelegt; Ergebnisse des Artenschutzgutachtens werden von der Unteren Naturschutzbehörde befürwortet.
- Hinweis auf Altlasten: Nach durchgeführten Untersuchungen werden die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch für Industrie- und Gewerbegrundstücke nicht überschritten; keine Bedenken gegen die vorliegende Planung von der Unteren Bodenschutzbehörde.
- Hinweis zum Umgang mit Oberboden (Untere Bodenschutzbehörde v. 06.08.2021)

#### Schutzgut Biologische Vielfalt

- Umweltbericht; Beschreibung des Schutzgutes und der Auswirkungen durch die Planung; insbesondere durch Neuinanspruchnahme von Fläche
- Maßnahmen zur Verbesserung der bestehenden Biotopstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches: Baumneupflanzungen, Erhalt von Bäumen, Dachbegrünung; Mit der Dachbegrünung wird eine Biotopverknüpfung und damit eine Verbesserung gegenüber dem Bestand erreicht.

#### Schutzgut Wasser

- Umweltbericht, Niederschlagsbewirtschaftungskonzept; Beschreibung des Schutzgutes und der Auswirkungen durch die Planung
- Eingriffe in das Schutzgut Wasser durch Baumverlust und die Neuversiegelung auf 1.516 m<sup>2</sup>
- Zur Vermeidung und Minimierung eines höheren Eingriffs sind der Erhalt von Einzelbäumen, die Ausführung von befestigten Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, Stellplätzen mit Sickerpflaster, die vollständige Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück, die Anlage von Vegetationsflächen vorgesehen.
- Zur Kompensation des Eingriffs werden die Dachbegrünung, Baum- und Gehölzpflanzungen festgesetzt; vollständige Kompensation im Plangebiet.
- vorgesehene Maßnahmen für die Vorreinigung des Niederschlagswassers: Sedimentationsanlage, sickerfähige Pflasterbeläge der Stellplatzanlage mit Schadstofffilter, Vorreinigung über die belebte Bodenzone der Muldenanlagen;
- Berücksichtigung des Wasserschutzgebietes, der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Werder und des geringen Grundwasserflurabstandes;
- keine Bedenken gegen die vorliegende Planung von der Unteren Wasserbehörde sowie vom Wasser- und Abwasserzweckverband Werder-Havelland.

#### Schutzgut Luft/Klima

- Umweltbericht; Beschreibung des Schutzgutes und der Auswirkungen durch die Planung, insbesondere aus prognostizierter Zunahme des Verkehrsaufkommens
- Die Minderungs- und Ersatzmaßnahmen (Pflanzung und Erhalt von Bäumen und Gehölzen, Dachbegrünung, wasser- und luftdurchlässige Flächenbefestigungen, Stellplätze mit Sickerpflaster, vollständige Niederschlagswasserversickerung auf dem Grundstück, Vegetationsflächen) wirken mindernd als übergreifende Maßnahmen zur Staub- und Schadstoffbindung und gegen großflächige Aufheizung.
- Die Maßnahmen sind geeignet, die im Bestand beeinträchtigten Funktionen des Schutzgutes Luft/Klima zu verbessern.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Umweltbericht; Beschreibung des Schutzgutes und der Auswirkungen durch die Planung
- Keine Bodendenkmale vorhanden; keine Bedenken hinsichtlich Baudenkmalsschutzes
- Kein zu kompensierender Eingriff

### Schutzgut Landschaft

- Umweltbericht; Beschreibung des Schutzgutes und der Auswirkungen durch die Planung
- Eingriff in das Schutzgut durch Vergrößerung des Baukörpers (Lebensmittelmarkt), Errichtung eines kleineren Baukörpers (Bäckerpavillon) und Lärmschutzwand; Siedlungsstruktur bleibt erhalten
- Minimierung des Eingriffs durch Baum- und Gehölzpflanzungen, Dachbegrünung, Baumerhalt und Begrünung der Lärmschutzwand und Aufwertung des Ortsbildes im Vergleich zum Bestand durch die Ausbildung einer Raumkante durch straßenbegleitende Baumreihen.
- Die Maßnahmen sind geeignet, die im Bestand beeinträchtigten Funktionen des Schutzgutes Orts-/Landschaftsbild zu verbessern.

### Schutzgut Mensch und Bevölkerung

- Umweltbericht, schalltechnischen Untersuchung, Verkehrsgutachten; Beschreibung des Schutzgutes und der Auswirkungen durch die Planung
- zusätzliche Lärmbelastungen werden durch Maßnahmen gemindert; keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch und Bevölkerung; kein zu kompensierender Eingriff
- Schallschutzmaßnahmen: Lärmschutzwand, Ausweisung von Mitarbeiterparkplätzen, Volleinhausung der Anlieferungszone, vollständig geschlossen zu haltendes Tor während der Be- und Entladevorgänge, Ausschluss von Anlieferungen und Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz zwischen 22:00 und 06:00 Uhr, Dämpfung der Wärmepumpen und Moporverdampfer nachts (22:00-06:00 Uhr), Luftschalldämmung für Bäckerpavillon.
- keine Bedenken gegen die vorliegende Planung von der Fachabteilung Immissionsschutz des Landesamtes für Umwelt und des Fachdienstes Gesundheit des LK Potsdam-Mittelmark.

### Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

- Umweltbericht; Beschreibung der Wechselwirkungen und der Auswirkungen durch die Planung
- Mit den für die einzelnen Schutzgüter vorgesehenen Minderungs- und Ersatzmaßnahmen sind zugleich die Eingriffe hinsichtlich der Wechselwirkungen vollständig kompensiert.

### **Hinweis**

Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Werder (Havel) deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs. 5 BauGB).

### **Datenschutzinformation**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern eine Stellungnahme ohne Absenderangaben abgegeben wird, erfolgt keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen sind dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO) zu entnehmen, welches mit ausliegt.

gez. Manuela Saß  
Bürgermeisterin