

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4g „Nahversorgungsstandort Buchholzer Straße“ der Stadt Teupitz

Entwurf zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

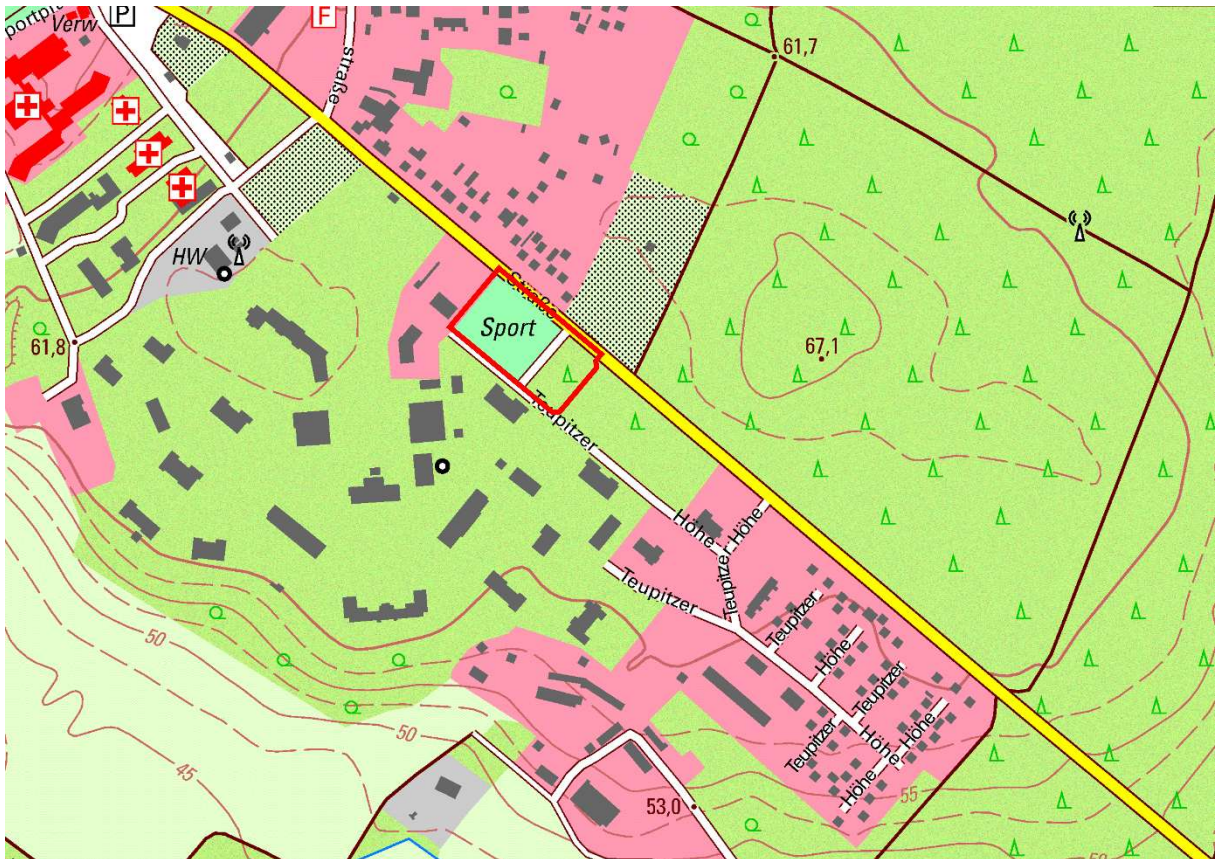


Abbildung 1: Übersichtsplan zur Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Plangebiet rot umrandet



Stadt Teupitz
vertreten durch das Amt Schenkenländchen
der Amtsdirektor
Markt 9
15755 Teupitz

Planverfasser



Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Entwurfssfassung

Stand: April 2025

Inhaltsverzeichnis

A.	Einleitung.....	7
1.	Lage und Größe des Plangebietes	7
2.	Planungsanlass und -erfordernis.....	8
3.	Ziele und Zwecke der Planung	9
4.	Verfahren.....	10
B.	Grundlagen der Planung	11
5.	Planerische Rahmenbedingungen.....	11
5.1	Übergeordnete Planungen.....	11
5.2	Bauleitplanung der Stadt Teupitz.....	16
5.3	Sonstige städtische Planungen und Konzepte.....	19
6.	Beschreibung des Plangebiets und seines Umfeldes	22
6.1	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	22
6.2	Soziale Infrastruktur.....	23
6.3	Vorhandene Wohnbevölkerung	23
6.4	Verkehrerschließung	23
6.5	Topographie, Baugrundverhältnisse	25
6.6	Wasser.....	25
6.7	Umweltschutzgüter	27
6.8	Altlasten, Kampfmittel.....	31
6.9	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	33
6.10	Denkmalschutz.....	33
6.11	Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet	35
C.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	35
7.	Vorlauf/Planungsalternativen.....	35
7.1	Standortalternativenprüfung	35
7.2	Alternativen für die Bebauung am Standort	41
D.	Inhalte des Bebauungsplans.....	43
8.	Städtebauliches Konzept	43
8.1	Bebauungskonzept	43

8.2	Erschließung	44
8.3	Grünordnung	44
8.4	Denkmalfachliche Belange	45
9.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	47
9.1	Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	48
9.2	Art der baulichen Nutzung	49
9.3	Maß der baulichen Nutzung	55
9.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	59
9.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen	62
9.6	Verkehrsflächen	72
9.7	Gestalterische Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften	73
9.8	Nachrichtliche Übernahme	81
9.9	Hinweise ohne Normcharakter	82
E.	Auswirkungen der Planung, Kosten, Flächenbilanz	85
10.	Auswirkungen der Planung	85
10.1	Städtebauliche Auswirkungen	85
10.2	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen und die Versorgungsstrukturen..	86
10.3	Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung	87
10.4	Bevölkerungsentwicklung.....	88
10.5	Verkehrsentwicklung	88
10.6	Lärmentwicklung, sonstige Immissionen	92
10.7	Auswirkungen auf die Umwelt	100
10.8	Bodenschutz.....	102
10.9	Klimaschutz, Lufthygiene.....	102
10.10	Formelle Auswirkungen: Waldumwandlung	104
11.	Flächenbilanz.....	105
12.	Haushalt der Stadt, Kosten der Planung	105
F.	Ergebnisse der Beteiligung, Schlussabwägung	106
13.	Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	106
13.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 1 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB	106
13.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	110

13.3	Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB	111
13.4	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	111
14.	Schlussabwägung	111
G.	Wesentliche Rechtsgrundlagen.....	111

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan zur Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Plangebiet rot umrandet	1
Abbildung 2: Übersichtsplan zur Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Plangebiet rot umrandet	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Festlegungskarte zum LEP HR, rote Hervorhebung: Lage des Plangebiets	12
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Planurkunde des B-Plans Nr. 4e mit Darstellung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 4g	18
Abbildung 5: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung	20
Abbildung 6: Luftbild mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs	22
Abbildung 7: Errichtung Bushaltestelle und Querungshilfe Teupitzer Höhe	24
Abbildung 8: Lageplan der Landesirrenanstalt Teupitz 1907	34
Abbildung 9: Kartenauszug Anwendung Naturschutzfachdaten des LfU	37
Abbildung 10: Ausschnitt aus der Forstgrundkarte Landesbetrieb Forst Brandenburg	38
Abbildung 11: Lageplan der Stadt Teupitz mit Darstellung des Landschaftsschutzgebiets (grün schraffierte Fläche) sowie ergänzende Angaben durch Plan und Recht	39
Abbildung 12: Digitales Orthofoto in Infrarot mit Modifizierung durch Plan und Recht	40
Abbildung 13: Ausschnitt Lageplan	43
Abbildung 14: Entwässerungsplan	45
Abbildung 15: geplante Fassadengestaltung des Bauvorhabens nach Abstimmung mit den Denkmalfachbehörden	46
Abbildung 16: geputzte Fassade zur Buchholzer Straße mit Teilweiser Fassadenverkleidung in Holzoptik und Begrünung der Nordwestfassade	47
Abbildung 16: Ausschnitt aus dem Lageplan des Vorhabens - Lärmschutzwand an der Anlieferung	65
Abbildung 17: Räumliche Verteilung des zusätzlichen Verkehrs „Teupitzer Höhe“ mit Kennzeichnung der Lage des geplanten Lebensmittelmarktes	89
Abbildung 18: Zufahrt Rewe - Frühspitzenstunde Prognose Planfall 1	90
Abbildung 19: Zufahrt Rewe - Spätspitzenstunde Prognose Planfall 1	91
Abbildung 20: Immissionsorte und Emittenten	94
Abbildung 21: Lärmbelastungen Beurteilungspegel	95
Abbildung 22: Lärmbelastungen Spitzenpegel	96

Abbildung 23: Lage der Immissionsorte Verkehrslärm	97
Abbildung 24: Gegenüberstellung der Lärmbelastungen Prognose 2030 Nullfall zu Planfall 1 - Ansiedlung Nahversorger und Umsetzung Wohnpark Teupitzer Höhe.....	98
Abbildung 25: Gegenüberstellung der Lärmbelastungen Prognose 2030 Nullfall zu Planfall 2 - nur Ansiedlung Nahversorger	99
Abbildung 26: Abgrenzung der Fläche nach § 2 LWaldG (rot umrandet)	104

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Siedlungsbereich der Kernstadt von Teupitz an der Buchholzer Straße (Landesstraße L74). Die Straße „Teupitzer Höhe“ bildet die südwestliche Grenze. Im Südwesten des Plangebiets befinden unbebaute Flächen, die durch Aufwuchs geprägt sind. Südwestlich der Straße „Teupitzer Höhe“ befindet sich das Areal des nicht mehr betriebenen Fachklinikums für Neurologie. Im Nordwesten schließt ein Grundstück mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude an.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 236, Flur 5; 243 (teilw.), Flur 6 und 317, Flur 8 der Gemarkung Teupitz. Bei dem Flurstück 243 handelt es sich um die öffentliche Verkehrsfläche der Buchholzer Straße, die bis zur Straßenmitte einbezogen ist. Die Größe des Plangebiets beträgt 10.155 m².

In ca. 1 km Entfernung nordwestlich des Plangebiets an der Kreuzung von Markt und Poststraße befindet sich das historische Stadtzentrum; der Teupitzer See befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung zum Plangebiet.

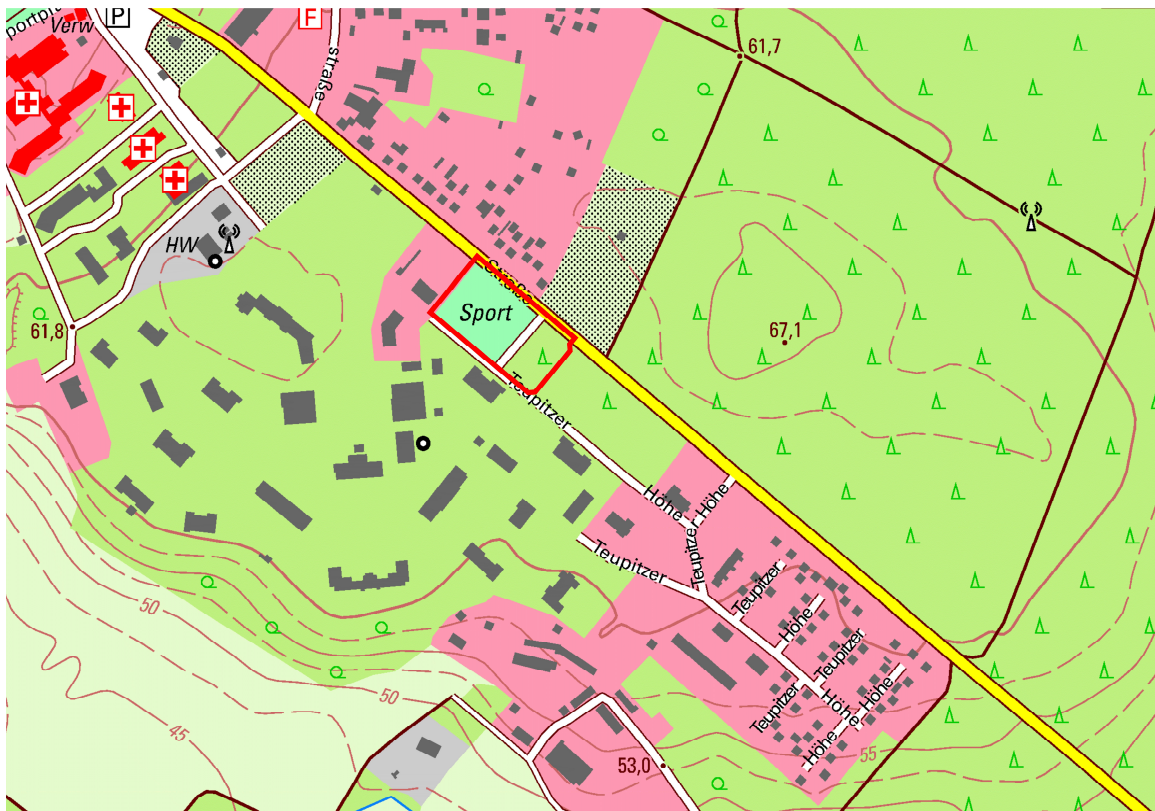


Abbildung 2: Übersichtsplan zur Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Plangebiet rot umrandet

Quelle: DTK 10: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, 19.10.2021

2. Planungsanlass und -erfordernis

Die Stadt Teupitz möchte ihr Grund- und Nahversorgungsangebot verbessern. Im Zeitpunkt der Planaufstellung erfolgt die Grundversorgung der Einwohner Teupitz ausschließlich durch einen Lebensmitteldiscounter mit Bäckerei an der Buchholzer Straße 1A. Die Grundversorgung ist daher stark eingeschränkt. Nach gegenwärtigem Stand kann die Stadt Teupitz bereits heute ihren grundfunktionalen Versorgungsauftrag nicht angemessen erfüllen. Darüber hinaus erwartet die Stadt Teupitz aufgrund verschiedener Bebauungsplanverfahren für Wohnbauflächen einen Einwohnerzuwachs und möchte daher das Grund- und Nahversorgungsangebot erweitern und auch qualifizieren. Die Ansiedlung eines modernen großflächigen Lebensmittelvollsortimenters ist erwünscht. Als Standort für die Marktansiedlung soll die bislang unbebaute Fläche zwischen der Buchholzer Straße und der Teupitzer Höhe genutzt werden. Ein Handelsunternehmen¹ ist an die Stadt herangetreten und möchte am Standort einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² sowie einem in den Baukörper integrierten Backshop errichten.

Die Stadt begrüßt das Ansinnen des Handelsunternehmens und stellt ihm daher die in ihrem Eigentum befindlichen Flächen über Erbpacht zur Verfügung. Weiterhin hat sie die erforderlichen planerischen Schritte eingeleitet:

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes an der Buchholzer Straße muss das geltende Planrecht geändert werden. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4e „Buchholzer Straße / Teupitzer Höhe“. Dieser setzt ein Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest und lässt keinen großflächigen Lebensmittelmarkt (Verkaufsfläche größer 800 m²) zu. In Abstimmung mit der Amtsverwaltung und dem Vorhabenträger erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Angebots-Bebauungsplans nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB. Der B-Plan Nr. 4g soll den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4e im entsprechenden Teilbereich ablösen.

Am 17.11.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teupitz die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4g „Nahversorgungsstandort Buchholzer Straße“ beschlossen. Konzeptionelle Grundlage für die Entwicklung der Nahversorgung und Zentrenstrukturen der Stadt bildet das im Dezember 2022 aufgestellte Nahversorgungskonzept der Stadt Teupitz². Dieses weist einen zentralen Versorgungsbereich der Stufe Nahversorgungszentrum aus, in welchem sich das Plangebiet befindet.

¹ Das Handelsunternehmen wird im weiteren Text auch als (privater) Vorhabenträger bezeichnet.

² BBE Handelsberatung GmbH (2022): Nahversorgungskonzept für die Stadt Teupitz, gebilligt durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Teupitz vom 22.05.2023 (Ö 6.8 - TEU-277/23-BV).

3. Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Plangebiet zu ermöglichen. Das Planvorhaben widerspricht den Festsetzungen des bislang rechtswirksamen B-Plans 4e „Buchholzer Straße / Teupitzer Höhe“.

Grundsätzliche Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Planbereichs zu gewährleisten. Dazu sind im vorliegenden Fall folgende Punkte zu regeln, die zugleich den wesentlichen Planinhalt darstellen:

- Die Zielvorgaben der Landesplanung und des Nahversorgungskonzepts sollen durch Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert werden. In dem aufzustellenden Bebauungsplan soll ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO für den großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung festgesetzt werden. Die maximal zulässige Verkaufsfläche, die zulässigen Warensortimente sowie den Lebensmittelmarkt ergänzende Angebote müssen geregelt werden.
- Aufgrund der räumlichen Lage innerhalb des Baudenkmals der ehemaligen Landesirrenanstalt³ muss der Bebauungsplan Gestaltungsvorgaben treffen, um den denkmalfachlichen Belangen Rechnung zu tragen.
- Weiterhin erfordern die Lage an der Landesstraße L 74 und die umliegenden Wohnnutzung die verkehrliche Erschließung in den Blick zu nehmen und zu steuern.
- Mit der Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes entsteht ein Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung. Die Immissionssituation ist daher aufzuklären.
- Auch wenn der Planstandort bereits als Baugebiet festgesetzt ist, handelt es sich im Zeitpunkt der Planaufstellung um eine nahezu unbebaute Fläche. Die planerisch eröffneten Eingriffe sind im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachten. Kompensationsmaßnahmen müssen getroffen werden. Auch die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind zu prüfen, um die Vollziehbarkeit der Planung zu klären.
- Ein Teil des Plangebiets ist mit Waldbäumen bestockt und daher als Wald nach § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) einzustufen. Soll Wald in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden, so bedarf es einer Waldumwandlungsgenehmigung. Dieser Vorgang wird im vorliegenden Fall in das B-Planverfahren integriert. Dabei wird der erforderliche Waldausgleich direkt im B-Planverfahren ermittelt und geregelt (sog. forstrechtlich qualifizierter B-Plan).

³ „Landesirrenanstalt – Hauptanstalt, bestehend aus Verwaltungsgebäude mit Direktorenwohnhaus und zwei Ärzteswohnungen, Maschinengebäude mit Werkstätten und Wasserturm, Küchengebäude mit Festsaal, Wäschereigebäude, Leichenhalle mit Anstalts- und Gemeinde-friedhof, Beamtenwohnhaus, Lazarett, acht Krankenhäuser für Männer, acht Krankenhäuser für Frauen, Kegelbahn und allen dazugehörigen Freiflächen, dem historischen Wegesystem sowie Resten der ursprünglichen Freiflächengestaltung“; eingetragen in der brandenburgischen Denkmalliste (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Potsdam-Mittelmark, Stand: 31.12.2022; ID-Nummer 09140395).

Zur abwägungsgerechten Planung muss der Bebauungsplan jeweils geeignete Festsetzungen treffen, um den vorgenannten Belangen Rechnung zu tragen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen durch vertragliche Regelungen in Form eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB ergänzt werden.

Hinweis: Auch wenn im vorliegenden Fall bereits ein Handelsunternehmen die Bauleitplanung begleitet und ein konkretes Vorhaben umsetzen will, so hat sich die Stadt Teupitz für die Aufstellung eines „Angebots-B-Plans“ nach § 30 BauGB entschieden. Die Form des vorhabenbezogenen B-Plans nach § 12 BauGB wurde nicht gewählt. Sie ist zur Erreichung der Planungsziele nicht erforderlich. Die Aufstellung eines „Angebots-B-Plan“ für ein bestimmtes Vorhaben ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB im Übrigen unbedenklich.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 4 g wird im sogenannten Regelverfahren (volles Verfahren) nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und §§ 10, 10a BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB liegt als gesonderter Teil der Begründung vor.

Folgende Verfahrensschritte wurden bzw. werden durchgeführt:

Verfahrensschritt	Aufstellung des Bebauungsplans
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	Mit Schreiben vom 11.01.2022 sowie nochmals im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung (Stvv) der Stadt Teupitz; Vorlage-Nr.: Stvv TEU-252/22-BV Bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 6/2024 vom 21.03.2024	Beschluss der Stvv 17.11.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	Mit Schreiben vom 18.03.2024 und Frist bis einschließlich 19.04.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 6/2024 vom 21.03.2024	Im Zeitraum vom 25.03.2024 bis einschließlich 26.04.2024

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	<i>Wird fortgeschrieben.</i>
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	<i>Wird fortgeschrieben.</i>
Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan	<i>Wird fortgeschrieben.</i>
Genehmigung des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 2 BauGB	<i>Wird fortgeschrieben.</i>
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	<i>Wird fortgeschrieben.</i>

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Planerische Rahmenbedingungen

5.1 Übergeordnete Planungen

Als übergeordnete Planvorgaben gelten Raumordnung, Landesplanung und Regionalplanung.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung auf Landesebene ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) sowie aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007). Die Regionalplanung konkretisieren die raumordnerischen Festlegungen aus den Landesentwicklungsprogrammen/-plänen. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten. Grundsätze der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Das Verhältnis der vorliegenden Planung zu den übergeordneten Planungsvorgaben wird jeweils erläutert.

5.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007

Folgende Grundsätze des LEPro 2007 sind insbesondere maßgebend:

§ 5 LEPro 2007: Siedlungsentwicklung

Abs. 2: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

Abs. 4: Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung)

gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

Die Planung dient der Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts in einem Bereich, der als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist. Der Nahversorgungsstandort an der Buchholzer Straße soll für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs eine wesentliche Rolle übernehmen. Die Errichtung erfolgt zwar auf bisher unbebauten Flächen, aber in integrierter Lage; außerdem hat sich der Standort im Rahmen der Alternativenprüfung als sinnvoll erwiesen. Die vorliegende Planung entspricht somit den Vorgaben des LEPro.

5.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Gemäß der Festlegungen des LEP HR übernimmt die Stadt Teupitz keine zentralörtliche Funktionen, es soll lediglich die Grundversorgung gesichert werden (G 3.2 LEP HR).

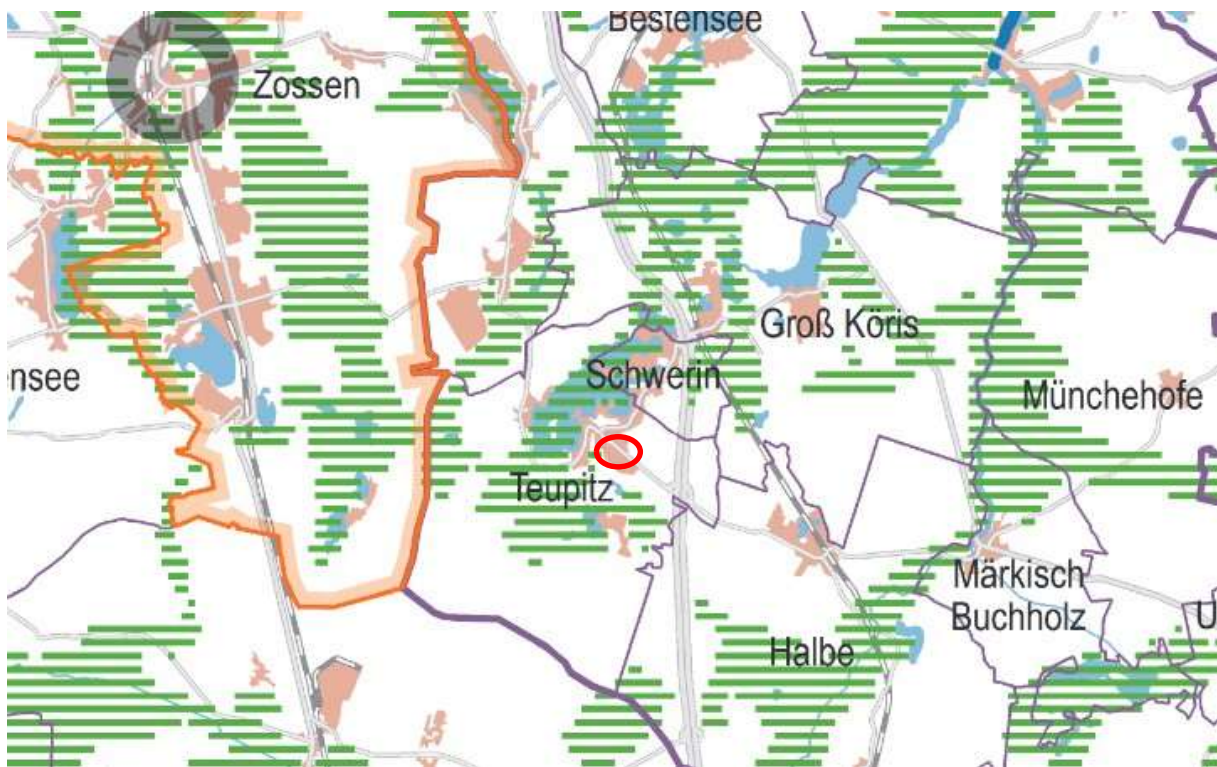


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Festlegungskarte zum LEP HR, rote Hervorhebung: Lage des Plangebiets

Quelle: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Folgende Ziele und Grundsätze sind für die vorliegende Planung einschlägig:

Z 2.6 LEP HR: Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen (GEH) an Zentrale Orte

Z 2.12 Abs. 1 LEP HR: Abweichend von Ziel 2.6 LEP HR sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben der Nahversorgung dient

(max. 1.500 m² Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche) und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet.

Die vorliegende Planung sieht vor, einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.500 m² mit integriertem Backshop anzusiedeln. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen mindestens 75 % der Fläche einnehmen. Dem wird durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen (Art der baulichen Nutzung, TF1). Zudem hat die Stadt Teupitz ein Nahversorgungskonzept erarbeitet, welches am 22.05.2023 beschlossen wurde. In dem Nahversorgungskonzept wird ein Zentraler Versorgungsbereich der Stufe „Nahversorgungszentrum“ ausgewiesen. Der Standort der vorliegenden Planung befindet sich innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs und ist im Nahversorgungskonzept als einer von zwei Schwerpunktbereichen für Einzelhandel ausgewiesen. Die vorliegende Planung trägt demnach dazu bei, dass der Bereich entlang der Buchholzer Straße zu einem zentralen Versorgungsbereich mit dem Schwerpunkt Nahversorgung qualifiziert werden kann und sichert damit die Nahversorgung in der Stadt Teupitz. Somit entspricht die Planung Z 2.12 Abs. 1 LEP HR.

Zu Z 2.12 Abs. 2 LEP HR siehe die Erläuterungen im Kapitelpunkt Regionalplanung.

Z 2.7 LEP HR: Schutz benachbarter Zentren

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtungsverbot).

Aus der für das Planvorhaben eingeholten Auswirkungsanalyse⁴ geht hervor, dass mit einer Beeinträchtigung von Versorgungsstrukturen benachbarter Zentraler Orte, die für die Funktionsfähigkeit Zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung von Bedeutung sind, nicht zu rechnen ist. Grund dafür sind, dass die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen in Teupitz das Nachfragepotenzial nicht ausschöpfen sowie die zukünftige Wohnbauentwicklung und das damit einhergehende Bevölkerungswachstum.

Gegenwärtig kann das Nachfragepotenzial des Amt Schenkenländchen von fast 26,7 Mio. € nur zu 80,5 % innerhalb des Amtsgebiets gebunden werden. Das entspricht einem Kaufkraftabfluss von rund 5,2 Mio. €. Das Planvorhaben kann nach gutachterlicher Einschätzung bisher verlorene Kaufkraftpotenziale in Höhe von insgesamt 2,1 Mio. € binden. Die erhöhte Bindung vor Ort stellt somit die künftig verbesserte Nahversorgungssituation im Einzugsgebiet dar.

Die zurückgewonnenen Kaufkraft teilt sich auf eine Vielzahl von Angebotsstrukturen innerhalb umliegender Kommunen auf und kann aufgrund der breiten Streuung keinem konkreten Standort zugewiesen werden. Eine Gefährdung der Grundversorgung in benachbarten Gemeinden kann ausgeschlossen werden.

⁴ BBE Handelsberatung GmbH, Auswirkungsanalyse zur Prüfung städtebaulicher Auswirkungen der Neuansiedlung eines REWE-Lebensmittelmarktes in der Stadt Teupitz, 2023

Weiterhin ist aufgrund der prognostizierten Wohnraumentwicklung in der Stadt Teupitz mit einem Nachfrageanstieg von rund 3,6 Mio. € zu rechnen, von dem auch umliegende Wettbewerbsstrukturen innerhalb des Amt Schenkenländchen profitieren. Die Umsätze des Planvorhabens resultieren zwar zu ca. einem Drittel aus Umverteilung gegenüber Wettbewerbern im Amt Schenkenländchen, jedoch wird aufgrund der erhöhten Nachfrage bis auf für zwei Wettbewerber ein weiterhin erhöhter Umsatz gegenüber 2022 prognostiziert. Der Umsatzrückgang für zwei Wettbewerber (Lebensmitteldiscounter in Teupitz selbst und Vollsortimenter in Halbe) ist im Ergebnis lediglich geringfügig. Die Umverteilungen bleiben auf einem unter städtebaulichen Gesichtspunkten verträglichen Niveau und führen zu keiner Gefährdung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche oder ergänzenden Nahversorgungsstandorte. Somit sind keine relevanten städtebaulichen Auswirkungen für bestehende Angebotsstrukturen zu erwarten.

G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

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

Gemäß der Auswirkungsanalyse ist für den nicht-zentralen Ort Teupitz das Stadtgebiet selbst der Bezugsraum. Das Planvorhaben würde bei einem städtischen Marktpotenzial von 5,5 Mio. € und einem errechneten Umsatz von 1,4 Mio. € ca. 25 % des Marktpotenzials binden. Damit entspricht das Planvorhaben dem landesplanerisch geforderten Grenzwert und damit auch dem Grundsatz G 2.11. Zudem ist zu beachten, dass in den kleineren Gemeinden mit entsprechend eingeschränktem Nachfragepotenzial die Nahversorgung nur von wenigen Anbietern wirtschaftlich getragen werden kann, in der Stadt Teupitz sind dies zukünftig vorrangig der im ZVB ansässige Lebensmitteldiscounter und der hier planerisch eröffnete Lebensmittelmarkt.

Fazit:

Der Planung stehen auf Ebene der Landesplanung keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung teilte die Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 18.04.2024 mit, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

5.1.3 Regionalplanung

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Raumordnung im Gebiet einer Region dar. Regionalpläne konkretisieren die raumordnerischen Festlegungen aus den Landesentwicklungsprogrammen/-plänen und treffen dabei überörtliche und überfachliche Festlegungen. Die Stadt Teupitz gehört zur Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald.

Der Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplans der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald erfolgte am 20.11.2014. Der Integrierte Regionalplan Lausitz-Spreewald soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen

- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,

- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.

Nähere Informationen zu den Planinhalten hat die Regionale Planungsgemeinschaft bisher nicht veröffentlicht. Sie können daher auch nicht als sonstige Erfordernisse der Raumordnung i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG Berücksichtigung finden.

Maßgeblich sind somit die Festlegungen des sachlichen Teilregionalplans „Grundfunktionale Schwerpunkte“ und des sachlichen Teilregionalplans II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald hat in ihrer Sitzung am 17. Juni 2021 den sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ beschlossen und die Genehmigung am 22.12.2021 bekanntgemacht. In diesem Teilregionalplan werden Grundfunktionale Schwerpunkte nach Z 3.3 LEP HR festgelegt. Die Stadt Teupitz ist als grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Dementsprechend gilt Z 2.12 Abs. 2 LEP HR

Z 2.12 Abs. 2 LEP HR: In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

Von dieser zusätzlichen Verkaufsflächenoption soll im vorliegenden Fall kein Gebrauch gemacht werden. Die Flächen des Planstandortes sind räumlich begrenzt, die Lage innerhalb des eingetragenen Denkmals begrenzt die Gebäudekubatur. Ein Lebensmittelmarkt mit bis zu 1.500 m² trägt zur angestrebten Qualifizierung des Angebots im zentralen Versorgungsbereich und der Funktion als grundfunktionaler Schwerpunkt bei. Das örtliche Nachfragepotenzial kann im Zeitpunkt der vorliegenden Planung kein größeres Einzelhandelsangebot begründen.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald hat am 18.11.1996 den sachlichen Teilregionalplan „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ beschlossen, Änderungen erfolgten durch den Beschluss vom 17.11.1997. Für die vorliegende Planung haben die Inhalte des Sachlichen Teilplans keine Relevanz. Das Plangebiet befindet sich in keinem Gebiet zur Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe.

Am 14. September 2023 wurde der Vorentwurf des sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung“ der Region Lausitz-Spreewald gebilligt und der Beschluss zur Eröffnung der förmlichen Beteiligungsverfahren gefasst. Im Herbst 2023 erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung. Der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ soll textliche und zeichnerische Festlegungen von Vorranggebieten „Windenergienutzung“ im Geltungsbereich der gesamten Region Lausitz-Spreewald treffen. Für die vorliegende Planung haben die Inhalte des Entwurfs des Sachlichen Teilplans keine Relevanz.

5.1.4 Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro)

Das Landschaftsprogramm Brandenburg wurde durch das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) 2001 aufgestellt und legt Prioritäten für Naturschutz und Landschaftsplanung auf Landesebene fest. Im Vordergrund steht die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch Erhaltung, Sicherung und Entwicklung eines Freiraumsystems. Ziel ist u.a. die Erhaltung von Kernflächen des Naturschutzes und großräumigen, störungsarmen Landschaftsräumen.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“. Das Ziel ist in erster Linie die Sicherung der unzerschnittenen und dünnbesiedelten Wald- und Seenlandschaften. Der Naturpark „Dahme-Heideseen“ als Teil des ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiet repräsentiert die wald- und seenreiche Talsandebene des Gebiets und wird stark touristisch genutzt. Dabei soll die touristische Erschließung im Verhältnis zu den besonderen Sensibilitäten der Landschaft erfolgen. Gemäß der Erklärung zum Naturpark ist der Schutzzweck die Bewahrung des brandenburgischen Natur- und Kulturerbes. Insbesondere dient der Naturpark der Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Schönheit, Vielfalt und Eigenart der eiszeitlich entstandenen und durch menschliche Nutzung geprägten Landschaft. Die vorliegende Planung steht dem Zweck der Ausweisung des Naturparks grundsätzlich nicht entgegen. Von der Umsetzung des Planvorhabens können auch Touristen und Besucher des Naturparks profitieren. Das Angebot an Lebensmitteln wird qualifiziert. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die mit der Planumsetzung einhergehen, werden durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kompensiert.

5.2 Bauleitplanung der Stadt Teupitz

5.2.1 Flächennutzungsplan; Begründung des vorzeitigen Bebauungsplans

Für die Stadt Teupitz liegt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Der Aufstellungsbeschluss für den Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Teupitz wurde am 03.07.2009 gefasst. Die frühzeitige Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fanden vom 17.03. bis 16.04.2014 statt. Weitere Planungsschritte wurden nicht durchgeführt. Daher erfolgt vorliegend die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 4 BauGB.

Zwingende Voraussetzung für die Anwendung des vorzeitigen Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 4 BauGB ist, dass

1. dringende Gründe für das Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans sprechen müssen und
2. der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht wird.

Die folgenden dringende Gründe begründen das Erfordernis für die vorliegende Planaufstellung: Die in den Planungsleitlinien des § 1 Abs. 6 BauGB benannten Belange „Wohnbedürf-

nisse der Bevölkerung“ (Nr. 2), „Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ (Nr. 4) und „Belange der Wirtschaft (...) im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung“ (Nr. 8a) erfordern die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 4g, bevor der stadtweite Flächennutzungsplan rechtswirksam ist. Die Nahversorgungssituation soll zeitnah verbessert werden, um die wohnortnahe Versorgung der bestehenden und künftigen Bewohner zu sichern. Gegenwärtig kann die Stadt Teupitz das örtliche Nachfragepotenzial, welches sich aus den Nahversorgungspotenzialen und Umsatzstrukturen ergibt, nicht durch die vorhandenen Einzelhandelsangebote decken. Darüber hinaus wird aufgrund von Wohnbauprojekten ein Bevölkerungswachstum prognostiziert, welches eine qualitative, ausreichende und verbrauchernahe Versorgung umso dringlicher macht. Zudem wird der konzeptionell bestätigte zentrale Versorgungsbereich der Stadt Teupitz, durch die Aufstellung des Bebauungsplans entwickelt bzw. qualifiziert.

Maßgebend für die Vereinbarkeit mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung können neben übergeordneten Planungsvorgaben auch die städtebaulichen Absichten einer Stadt sein, die z. B. in Beschlüssen der städtischen Gremien ihren Ausdruck gefunden haben. Das ist hier der Fall: Das Nahversorgungskonzept der Stadt Teupitz, welches im Mai 2023 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, weist einen zentralen Versorgungsbereich der Stufe „Nahversorgungszentrum“ aus. Das Plangebiets ist in diesem zentralen Versorgungsbereich als Schwerpunktgebiet (A) für Einzelhandel ausgewiesen. Als beschlossenes städtebauliches Konzept ist das Nahversorgungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient somit der Umsetzung des von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.⁵

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4g „Nahversorgungsstandort Buchholzer Straße“ werden die oben genannten Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB erfüllt.

5.2.2 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4e „Buchholzer Straße / Teupitzer Höhe“. Die nachstehende Abbildung stellt die Überlagerung der beiden Pläne dar.

⁵ Nahversorgungskonzept für die Stadt Teupitz in der Fassung vom 19.12.2022; gebilligt durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Teupitz vom 22.05.2023 (Ö 6.8 - TEU-277/23-BV).

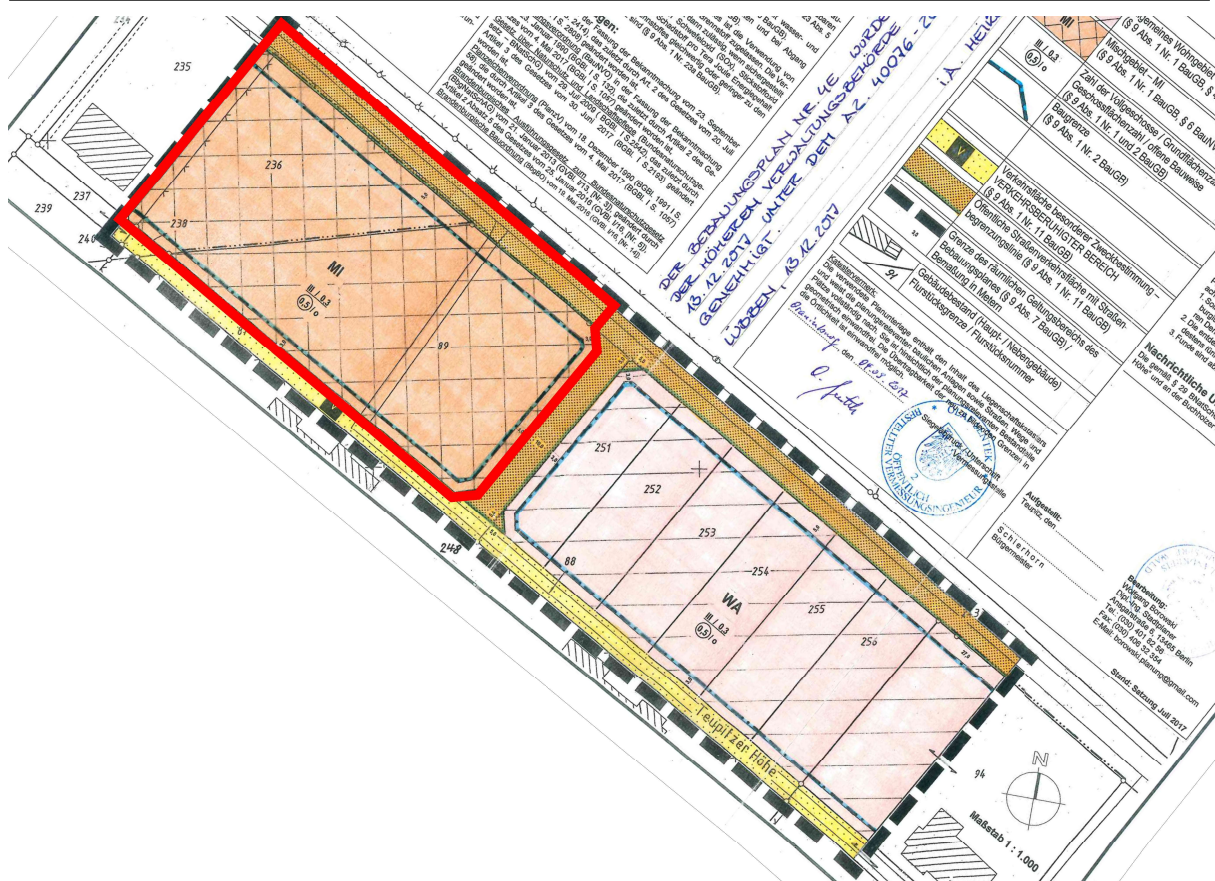


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Planurkunde des B-Plans Nr. 4e mit Darstellung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 4g

Quelle: Stadt Teupitz.

Die im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4g gelegenen Baugebietsflächen sind bislang als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die südöstlich gelegenen Flächen sind als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind dem Bestand entsprechend festgesetzt. Das seit Ende 217 für die Baugebietsflächen geltende Planrecht wurde bislang nicht genutzt.

5.2.3 Umliegende Bebauungspläne

In der Stadt Teupitz laufen zum Zeitpunkt der Planaufstellung mehrere Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung von Wohnbauflächen, wodurch sich perspektivisch ein Bevölkerungszuwachs ergibt.

Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 4f „Wohnpark Teupitzer Höhe“ soll Wohnraum für ca. 1.000 Personen geschaffen werden. Ziel der Planung ist die denkmalgerechte Sanierung des Gebäudebestandes der ehemaligen Landesirrenanstalt sowie dessen Weiterentwicklung und Verdichtung. Die ehemalige Landesheilanstalt Teupitz ist eine im Pavillonstil errichtete, denkmalgeschützte Anlage. Die Planung sieht als Hauptnutzung Wohnen vor, welche ergänzt werden soll mit untergeordneten Nutzungen für Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und kulturellen und sozialen Einrichtungen. Der 15,7 ha große Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4f „Wohnpark Teupitzer Höhe“ erstreckt sich südwestlich und nördlich des B-Plans Nr. 4g. Die

förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan fand statt vom 17.12.2024 bis 31.01.2025.

Darüber hinaus befindet sich der Bebauungsplan Nr. 17 „Bahnhofstraße 6“ in Aufstellung. Mit dem Bebauungsplanverfahren soll das Baurecht für sechs Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 18 Wohneinheiten geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich an der Bahnhofstraße in Teupitz, die vom Ortszentrum Teupitz Richtung Groß Körös führt.

Die nördlich und östlich an das Plangebiet Nr. 4g angrenzenden Wohnbaugrundstücke liegen innerhalb der am 05.08.2013 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teupitz gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB beschlossenen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Schenkenländchen, XXII. Jahrgang, Nr. 26 am 05.09.2013).

Insbesondere vor dem Hintergrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung ist die Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung von großer Bedeutung. Dies spiegelt sich ebenfalls in dem beschlossenen Nahversorgungskonzept wider. Die Sicherung und der Ausbau der Nahversorgungsangebote sind eine grundlegende städtebauliche Aufgabe der Stadt Teupitz; dies begründet auch die Aufstellung des vorliegenden vorzeitigen B-Plans.

5.3 Sonstige städtische Planungen und Konzepte

5.3.1 Nahversorgungskonzept

Die Stadt Teupitz hat im Mai 2023 ein Nahversorgungskonzept⁶ mit der Ausweisung des zentralen Versorgungsbereichs „NVZ⁷ Buchholzer Straße“ gebilligt. Aus dem Nahversorgungskonzept geht hervor, dass das örtliche Nachfragepotenzial der Bevölkerung, welches sich aus den nahversorgungsrelevanten Umsatzstrukturen und verfügbaren Nahversorgungspotenzialen ergibt, weder im Stadtgebiet noch im weiteren Amt Schenkenländchen ausreichend durch den vorhandenen Einzelhandel erschlossen wird. Hohe Kaufkraftabflüsse resultieren aus dem unzureichenden Angebot vor Ort vorrangig im Vollsortimentersegment, sodass ein Ausbau der Versorgungsstrukturen anzustreben ist. Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums durch künftige Wohnbauprojekte sind die Sicherung und der Ausbau der Nahversorgung notwendig. Die Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen in Teupitz ist eine prioritäre Zielstellung der Stadtentwicklung. Anliegen ist die Bereitstellung einer flächendeckenden Nahversorgung, die für die gesamte Bevölkerung gut zu erreichen ist und außerdem differenzierte Nachfragesegmente der Grundversorgung anspricht. Daher sollen zwei Lebensmittelmärkte entlang der Buchholzer Straße die Nahversorgung maßgeblich sichern, weshalb dort ein zentraler Versorgungsbereich der Stufe Nahversorgungszentrum ausgewiesen wurde. Die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsstandorten mit nahversorgungsrelevanten Sorti-

⁶ BBE Handelsberatung GmbH, Nahversorgungskonzept für die Stadt Teupitz, 2022

⁷ NVZ = Nahversorgungszentrum

menten soll vorrangig im zentralen Versorgungsbereich erfolgen. Der zentrale Versorgungsbereich weist zwei Schwerpunktbereiche aus, in denen die weitere Ansiedlung kleinteiliger, nahversorgungsrelevanter Betriebe anzustreben ist. Insgesamt steht somit die Konzentration auf funktionale Schwerpunktbereiche sowie standortspezifische Versorgungsaufgaben im Vordergrund.

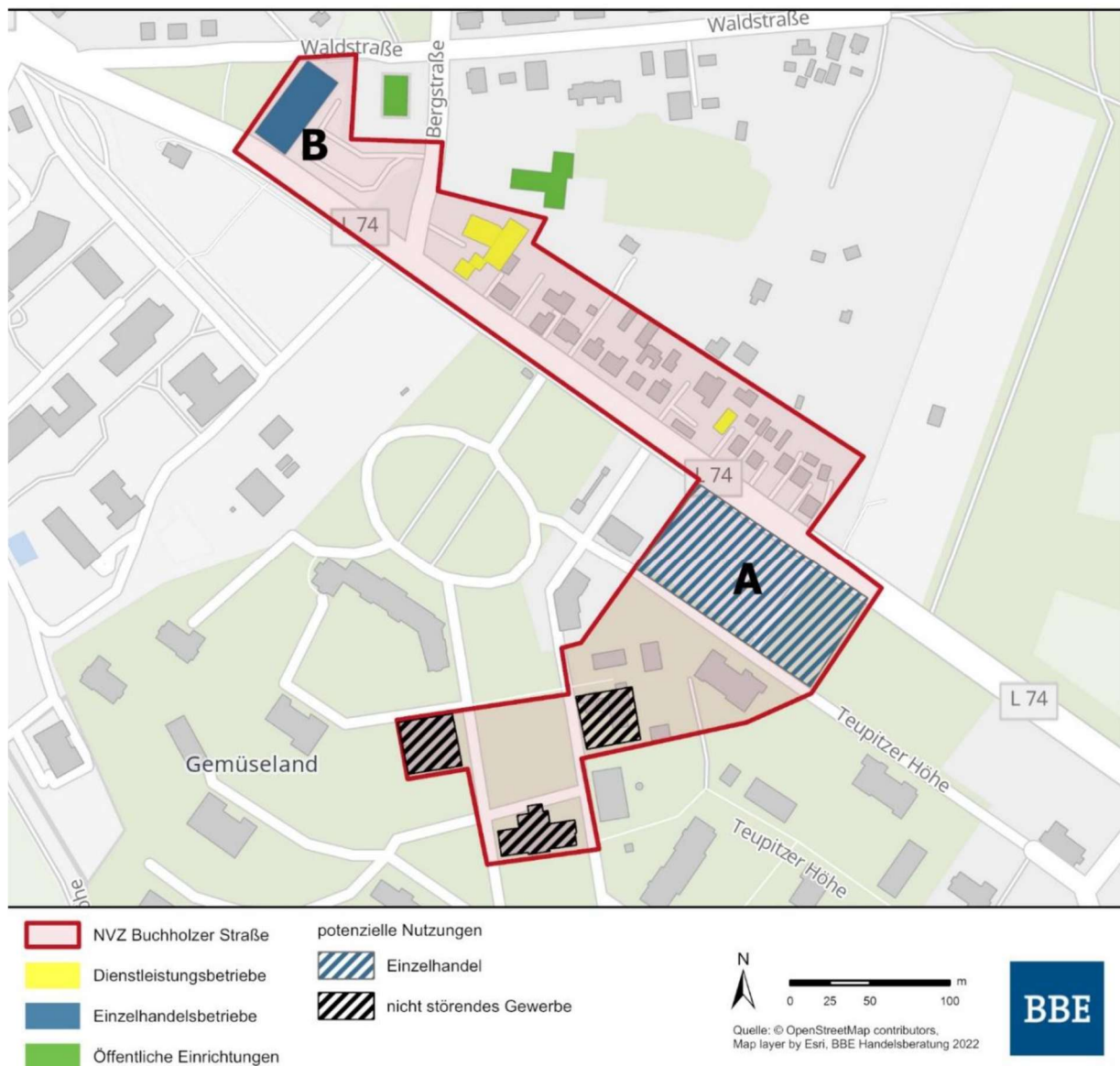


Abbildung 5: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, Nahversorgungskonzept, 2022

Der historische Stadtkern Teupitz übernimmt keine umfassende Funktion in der Nahversorgung. Einziger nahversorgungsrelevanter Anbieter innerhalb des historischen Stadtkerns ist eine Apotheke. Daneben gibt es noch einen Optiker. Dienstleistungen, Gastgewerbe und öffentlicher Verwaltung sind im Stadtkern anzutreffen. Diese Nutzungsmischung soll gesichert

und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden. Aufgrund der kleinteiligen, historischen Baubsubstanz ist eine Ansiedlung großflächiger Nahversorgungsbetriebe innerhalb des historischen Stadtkerns nicht möglich.

Kleinteilige Nahversorger können die wohnortnahe Versorgung in kleineren Ortsteilen des Stadtgebiets abseits des Zentralen Versorgungsbereichs sichern. Diese zeichnen sich aus durch das Kernsortiment Lebensmittel und sind auf den täglichen Bedarf und ein fußläufiges Wohnumfeld ausgerichtet.

Das Nahversorgungskonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtlich umgesetzt werden. Der Standort des Planvorhabens ist als Potenzialfläche für die Angebotserweiterung im Zentralen Versorgungsbereich Nahversorgung ausgewiesen und entspricht somit dem Nahversorgungskonzept.

5.3.2 Integriertes Klimaschutzkonzept – Amt Schenkenländchen

Für das Amt Schenkenländchen wurde 2017 ein integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet, welches Potenziale und Schlüsselprojekte im Sinne des Klimaschutzes identifiziert.

Im Kontext von Mobilität konnten drei Schwerpunkte einer klimafreundlichen Mobilität für das Amt Schenkenländchen identifiziert werden: Radverkehr, E-Mobilität und ÖPNV. Ansätze für eine verbesserte Radinfrastruktur bilden der Ausbau von Radfernwegen und Schutzstreifen im Außenbereich. Die E-Mobilität kann durch Schaffung weiterer Lademöglichkeiten gefördert werden. Der ÖPNV soll durch die Weiterentwicklung der Buslinien 726 und 727 verbessert werden und insbesondere die Linie 726 mit dem größten Fahrgastpotenzial aufgewertet werden. Außerdem geht aus dem Konzept hervor, dass im Amt Schenkenländchen insbesondere die oberflächennahe Geothermie ein großes Potenzial zur Substitution konventioneller Energieträger bietet. Weitere Analysen wurden im Bereich Straßenbeleuchtung, kommunaler Liegenschaften und Gebäudebestände, Abwasser und Landnutzungen durchgeführt.

Für die Stadt Teupitz ist die Machbarkeit eines Nahwärmenetzes untersucht worden. Versorgt werden sollten die Grundschule, die Sporthalle, die Feuerwehr und der Kindergarten. Die Ergebnisse der Untersuchung haben für die vorliegende Planung keine Relevanz. Die energetischen Anforderungen für Gewerbebauten werden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) festgelegt und sind bei Umsetzung der Planung zu beachten. Das GEG schreibt vor, dass neu gebaute Gebäude eine bestimmte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung nutzen dürfen. Zusätzlich gibt es spezifische Anforderungen für die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere für Heizungsanlagen. Die energetischen Nachweise sind für das konkrete Bauvorhaben aufzustellen. In der Baubeschreibung ist mit dem Bauantrag anzugeben, wie die Anforderungen nach dem GEG eingehalten werden.

Im Hinblick auf die Mobilitätsziele ist festzuhalten, dass der integrierte Planstandort gut mit dem Rad erreichbar ist. Die Stellplatzanlagen moderner Lebensmittelmärkte verfügen regelmäßig über Lademöglichkeiten für E-Autos.

6. Beschreibung des Plangebiets und seines Umfeldes

6.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet ist selbst unbebaut und durch Aufwuchs und Bäume geprägt. Die Freifläche im Westen des Plangebiets ist mit Bäumen und Gebüsch umrandet und wird als Bolzplatz genutzt.



Abbildung 6: Luftbild mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs

Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Versorgungs- und Dienstleistungsangebote konzentrieren sich in Teilen entlang der Buchholzer Straße sowie im historischen Stadtkern von Teupitz. Hier befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs, darunter ein Discounter, Arztpraxen, gastronomische Angebote, die Kommunalverwaltung Amt Schenkenländchen als auch eine Autowerkstatt.

6.2 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. In Teupitz vorhanden sind u.a. die folgenden Einrichtungen sozialer Infrastruktur: eine Kita, eine Grundschule, eine Klinik für Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik, eine Kirche und ein Pfarramt sowie eine Einrichtung der freiwilligen Feuerwehr.

6.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet selbst befindet sich keine Bebauung und damit auch keine Wohnbevölkerung. Das Umfeld des Plangebiet ist teilweise durch Wohnnutzungen geprägt, für die die vorliegende Planung hinsichtlich einer verbrauchernahen Versorgung relevant ist. Die Stadt Teupitz hat etwas mehr als 1.900 Einwohner.

6.4 Verkehrserschließung

6.4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Buchholzer Straße, die als Landesstraße L74 klassifiziert ist. Die L 74 erstreckt sich von West nach Ost über Sperenberg, Wünsdorf, Teupitz, Märkisch Buchholz nach Münchehofe. In Teupitz selbst bilden die L 74 und die Teupitzer Straße die zentralen Erschließungsstraßen.

Im Rahmen einer Verkehrszählung (18.06.2024) wurden am Querschnitt Buchholzer Straße 2.940 Kfz/24h erfasst. In den Spitzenstunden vormittags und nachmittags, von 07 bis 08 Uhr und 15:30 bis 16:30 Uhr wurden jeweils 230 bzw. 315 Kfz erfasst.⁸

In ca. 1.800 m Entfernung vom Plangebiet befindet sich eine Auffahrt auf die Autobahn (A) 13, welche die Städte Dresden und Berlin miteinander verbindet.

Die innere Erschließung der Baugebietsflächen erfolgt über eine Zufahrt von der Buchholzer Straße aus. Innergebietliche Wege müssen durch den B-Plan nicht geregelt werden. Diese sind innerhalb des Baugebiets zulässig.

Der Landesbetrieb für Straßenwesen Brandenburg stimmt der Planung grundsätzlich zu, wie aus der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hervorgeht.

6.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Gebiet ist über die Buslinien 725 und 726 an den ÖPNV angebunden. Die nächstgelegenen Bushaltestellen – mit der Bezeichnung „Teupitz Gesenberg“ und „Teupitzer Höhe“ – befinden sich in ca. 250 m bzw. 300 m Entfernung an der Buchholzer Straße. Die Buslinie 726 hält nur morgens und abends an den genannten Haltstellen, sodass die Linie 725 mit einer dichteren

⁸ SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH Berlin, Neubau Rewe Filiale Buchholzer Straße, 15755 Teupitz, 2024

Taktung die regelmäßigere Anbindung darstellt. Die Regionale Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH regt an, dass für eine bessere Erschließung mit dem ÖPNV ein zusätzliches Bushaltestellenpaar errichtet werden sollte oder die nördlich gelegene Haltestelle in Richtung des Nahversorgungsstandortes verlegt wird, um die Entfernung zur nächsten Haltestelle zu verringern. Sollte ein zusätzliches Bushaltestellenpaar nicht möglich sein, sollte eine Zuwegung zu den vorhandenen Bushaltestellen normgerecht ausgebaut werden.

Für die Verbesserung der Zugänglichkeit des ÖPNV ist im Zeitpunkt der Planaufstellung die Verlegung bzw. Errichtung der Bushaltestelle Teupitzer Höhe in Kombination mit der Errichtung einer Querungshilfe in Planung. Die vorhandene Bushaltestelle soll zurückgebaut und eine neue Bushaltestelle ca. 25 m weiter westlich an der Buchholzer Straße errichtet werden. Auf Höhe der zurückgebauten Bushaltestelle soll eine Querungshilfe in Form einer Mittelinsel errichtet werden. Die Planung ist mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abgestimmt. Mit der Verlegung der Bushaltestelle rückt die Haltestelle etwas näher an das Plangebiet. Die Verkehrsinsel sorgt für eine sichere Zuwegung zur Bushaltestelle und Querung der Straße.

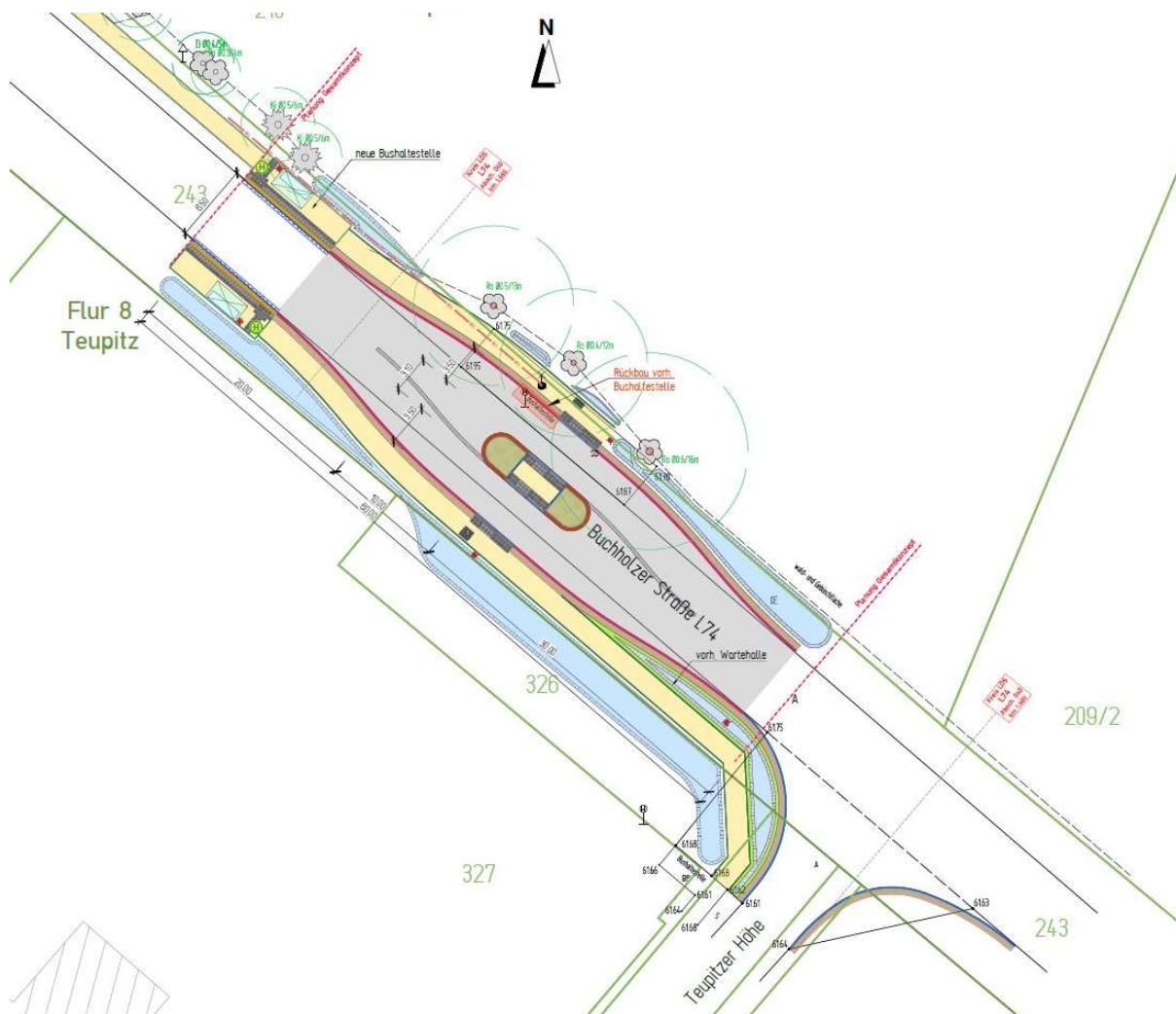


Abbildung 7: Errichtung Bushaltestelle und Querungshilfe Teupitzer Höhe

Quelle: Stadt Teupitz – Amt Schenkenländchen

Eine Verlegung der Haltestellen „Gesenberg“ scheint nicht sinnvoll. Mittels dieser Haltestellen werden ebenfalls die Klinik, der ansässige Lebensmittelmarkt und der Friedhof erschlossen. Ein normgerechter Ausbau eines öffentlichen Gehwegs zu den vorhandenen Bushaltestellen auf der südlichen Straßenseite der Buchholzer Straße auf voller Länge vor dem Marktstandort ist ebenfalls nicht zielführend, da es keine weitere Anbindung an das nördliche Stadtgebiet oder die südlichen Wohnbauflächen gibt. Es soll stattdessen geprüft werden, wie Querungshilfen und Zuwegungen sinnvoll angelegt werden können, damit die Kunden auf den einseitig ausgebauten Gehweg auf der nördlichen Straßenseite gelangen und somit auch die Bushaltestellen sicher erreichen. Die Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen hat ergeben, dass für die eventuelle Errichtung einer Fußgängerquerung zum Zeitpunkt der Umsetzung der Planung entsprechende Abstimmungen und Planungen durchzuführen sind.

6.4.3 Fuß- und Radweg

Einen ausgebauten Fuß- und Radweg auf beiden Seiten entlang der Buchholzer Straße gibt es bislang nicht. Die Buchholzer Straße ist im Bestand nur einseitig auf der nördlichen Seite für den Fußverkehr ausgebaut. Ein Radweg ist beidseitig nicht vorhanden.

6.5 Topographie, Baugrundverhältnisse

Um Kenntnisse zu den Baugrundverhältnissen zu erlangen, wurde ein Baugrundgutachten⁹ eingeholt. Aus dem Gutachten und dem Vermesserplan geht hervor, dass das Gelände annähernd eben ist und ein Höhenniveau von ca. 61,5 bis 61,8 m ü. NHN hat.

Im Plangebiet wurden verschiedene Bodenschichten angetroffen: aufgefüllter Oberboden und Oberboden über Auffüllungen über Sanden. Dabei handelt es sich insgesamt um Boden, der sich aus Fein- bis Mittelsanden zusammensetzt, die teilweise Wurzelreste, geringe Bauschuttbeimengungen, Schlackereste, Schlufflagen und teils Kohlereibsel enthalten. Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde in den Aufschlüssen von max. 7 m unter der Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen.

6.6 Wasser

6.6.1 Trinkwasser

Aus der Stellungnahme der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geht hervor, dass kein Leitungsbestand des Unternehmens im Plangebiet verläuft. Die Trinkwasserversorgung ist durch die Versorgungsleitung 250x22, 7PE100 mit Verlauf in der Buchholzer Straße (L74) voraussichtlich gesichert. Entscheidend sind die geplanten Bedarfsmengen. Die Berechnungen zur Wasserbedarfsermittlung des Vorhabenträgers ergeben

⁹ Geotechnischer Bericht zu Baugrund und Gründung, Baugrundinstitut Franke-Meißner, 2022

einen Spitzendurchfluss von 2,68 l/s. Die Ergänzung der Stellungnahme der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG ergibt, dass aufgrund zunehmender Bebauungsdichte und des somit steigenden Bedarfs an Trinkwasser grundsätzlich Wasserwerkserweiterungen erforderlich sind. Die Abteilung Trink- und Schmutzwasser des Amt Schenkenländchen auf die Stellungnahme der LWG Bezug genommen und darauf hingewiesen, dass sich der Hinweis der LWG bezüglich der Kapazitätsgrenze des Wasserwerkes ausschließlich auf die Bauleitplanungen bezieht, welche künftig neuen Wohnraum schaffen sollen. Die Trinkwasserversorgung ist für den Nahversorgungsstandort somit als gesichert anzusehen, da hier die Bedarfsmenge nicht über eine haushaltsübliche Trinkwasserversorgung hinausgeht.

6.6.2 Schmutzwasser

Entlang der Buchholzer Straße verläuft eine Kanalnetzleitung mit der Bezeichnung PEHD 110. Aus der Stellungnahme der Betriebsführergesellschaft WTE Betriebsgesellschaft im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geht hervor, dass das Grundstück im Zeitpunkt der Planaufstellung nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen ist. Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass die Schmutzwasserentsorgung des Grundstücks über einen zusätzlichen Vakuum-Hausanschlusschacht am vorhandenen Vakuum-Kanalnetz erfolgen kann. Bei der anfallenden Menge von Schmutzwasser geht die WTE Betriebsführergesellschaft von der Menge eines Mehrfamilienhauses aus. Dies passt zusammen mit der Auffassung der Abteilung Trink- und Schmutzwasser des Amt Schenkenländchen, die davon ausgeht, dass die Wasserbedarfsmengen nicht über eine haushaltsübliche Trinkwasserversorgung hinausgehen.

6.6.3 Versickerung

Gemäß § 54 Absatz 4 BbgWG ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Aus dem Baugrundgutachten¹⁰ geht hervor, dass die Böden (Sande und Kiese unterhalb der Auffüllungen) als „durchlässig“ nach DIN 18130-1 zu bezeichnen sind und damit anhand ihrer Beschaffenheit für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geeignet sind.

Aus dem Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept¹¹ ergibt sich, dass aufgrund der guten Versickerungsfähigkeit des Bodens eine vollständige Versickerung des Regenwassers zu empfehlen ist. Der Nachweis der Versickerung einschließlich Überflutungsnachweis unter Berücksichtigung eines Starkregenereignisses nach DIN 1986-100 liegt für das Planvorhaben vor. Beeinträchtigungen der Nachbarn können somit ausgeschlossen werden.

In der Stadt Teupitz gibt es zudem keine Regenwasserleitung, sodass eine Versickerung auf dem Grundstück erforderlich ist. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Grauwasserkanal soll aus Klimaschutzfachlichen Gründen nicht geschehen.

¹⁰ Baugrundinstitut Franke-Meißner (2022): Geotechnischer Bericht zu Baugrund und Gründung

¹¹ INGENIEURBÜRO FÜR TIEFBAU NOACK (2024): Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept, Neubau REWE-Supermarkt Buchholzer Straße, 15755 Teupitz.

6.6.4 Löschwasser

Das Löschwasser für das Plangebiet kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht abgedeckt werden¹². Für die Errichtung eines Löschwasserbrunnens wurde daher ein hydrologisches Gutachten¹³ angefertigt. Aus dem hydrologischen Gutachten geht hervor, dass der Standort für die Grundwassererschließung zu Feuerlöschzwecken mittels Löschwasserbrunnen nur bedingt geeignet ist, sodass zu einer Prüfung von Alternativen geraten wird (z.B. Löschwasserzisterne). Soll ein Löschwasserbrunnen errichtet werden, so ist durch einen Pumpversuch zu testen, ob den Anforderungen der Mengen von 48 m³/h Rechnung getragen werden kann.

Im vorliegenden B-Plan wird nicht geregelt, auf welche Weise die Löschwasserversorgung gewährleistet wird, dies geschieht im Zuge des Genehmigungsverfahrens. Die für die Löschwasserversorgung erforderlichen Anlagen sind als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO im Plangebiet allgemein zulässig.

Die innere Erschließung kann entsprechend den Anforderungen von Löschfahrzeugen hergestellt werden. Das Baugebiet ist ausreichend groß bemessen.

6.7 Umweltschutzgüter

Detaillierte Aussagen zu den umweltrelevanten Aspekten sind dem separaten Umweltbericht¹⁴ zu entnehmen. Daher erfolgt hier nur eine zusammenfassende Erläuterung, die dem Planverständnis und der Abwägung der Planinhalte dienen soll.

6.7.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im ca. 59.000 Hektar großen Naturpark „Dahme-Heideseen“. Wie aus der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) und der Ergänzende Stellungnahme des NABU zur Stellungnahme des Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hervorgeht, ist gemäß der Erklärung zum Naturpark „Dahme-Heideseen“ der Schutzzweck des Naturparks die Bewahrung des brandenburgischen Natur- und Kulturerbes. Insbesondere dient der Naturpark der Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Schönheit, Vielfalt und Eigenart der eiszeitlich entstandenen und durch menschliche Nutzung geprägten Landschaft, insbesondere

1. u. a. der weiträumigen Waldgebiete,
2. der historisch geprägten, reichgegliederten Kulturlandschaft
3. der historisch geprägten, weiträumig angelegten Siedlungsstrukturen mit Alleen.

¹² Stellungnahme der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG vom 02.04.2024

¹³ Hydrologische Fachauskunft des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, 30.09.2024

¹⁴ Daber & Kriege GmbH (2024): Bebauungsplan Nr. 4g „Nahversorgungsstandort Buchholzer Straße“ Stadt Teupitz. Umweltbericht mit integriertem Eingriffsgutachten. Stand: 28.04.2025

Zudem dient der Naturpark der Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung eines landschaftsübergreifenden Biotopverbundes. Beispielhaft sollen hier umweltverträgliche Nutzungsformen in Übereinstimmung mit Naturschutzerfordernissen praktiziert werden. Zweck ist weiterhin die einheitliche Pflege und Entwicklung des Gebietes für die Erhaltung und Förderung vielfältiger Lebensräume und der naturverträglichen Erholung. Die Inanspruchnahme der Flächen im Naturpark ist im vorliegenden Fall unvermeidbar. Die Standortalternativenprüfung ergab keinen geeigneten Alternativstandort. Die Plangebietsflächen zählen zum Siedlungsgebiet und sind bereits als Baugebiet festgesetzt. Von der Umsetzung des Planvorhabens können auch Touristen und Besucher des Naturparks profitieren. Das Angebot an Lebensmitteln wird qualifiziert. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die mit der Planumsetzung einhergehen, werden durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kompensiert.

Weitere Schutzgebiete nach § 23-27, 32 BNatSchG sind durch die Planung nicht betroffen. Die Flächen sind nicht als geschütztes Biotop ausgewiesen. Südwestlich der L74 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“, welches an die Wohnbebauung in der Teupitzer Höhe und die „Landesirrenanstalt“ angrenzt.

Zur Bestandserfassung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen wurden im Dezember 2023 eine Biotopkartierung angefertigt und Begehungen durchgeführt. Eine faunistische Erfassung erfolgte im Frühsommer und Sommer 2023/2024.

6.7.2 Schutzgut Pflanzen

Nach Begehung des Gebiets konnte festgestellt werden, dass es sich um Ruderalflächen mit Einzelbäumen und mehrschichtigen Gehölzen in den Randbereichen westlich des asphaltierten Weges sowie um einen Nadelholzforst mit Laubholzarten östlich des Weges handelt. In den Straßenrandbereichen befinden sich artenarme Scherrasen- und Zierrasenflächen. Die Waldfläche ist als Kiefernforst mit Laubholzarten zu beschreiben. Die flächigen Gehölze bestehen aus Laubgehölzen jüngeren und mittleren Alters. Außerdem befinden sich 15 Einzelbäume auf der Fläche, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Teupitz als geschützte Landschaftsbestandteile gelten. Die Flora kann insgesamt als eher artenarm beschrieben werden. Die junge Ruderalfläche nimmt etwa zwei Drittel des Geltungsbereiches ein. Die Forstfläche enthält aber auch wertvolles Totholz. Seltene Pflanzenarten kommen dort nicht vor.

6.7.3 Schutzgut biologische Vielfalt

Das Habitatangebot und die biologische Vielfalt werden als durchschnittlich eingeschätzt. Dies ist auf die verfallenden Gebäudestrukturen in der Nachbarschaft zurückzuführen sowie auf die reich gegliederten Lebensräume und die junge bis mittelalte Vegetation. Außerdem ist die Fläche nicht besonders groß und weist ein hohes Störpotenzial durch die anliegende Landesstraße L 74 aus.

6.7.4 Schutzgut Tiere

6.7.5 Schutzgut Boden

Gemäß dem Geoportal des LBGR Brandenburg liegt das Gebiet innerhalb einer Schmelzwasser-Ablagerungszone. Die vorherrschenden Bodentypen sind überwiegend podsolige Braunerden und Podsol-Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand. Besondere Böden und geologische Bildungen kommen nicht vor. Es handelt sich ausschließlich um anthropogen beeinflusste Flächen im Plangebiet.

6.7.6 Schutzgut Fläche

Die Fläche des Plangebiets ist aktuell zum Großteil unversiegelt. Durch die geplante Bebauung wird sich der Versiegelungsanteil erheblich erhöhen.

6.7.7 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten sowie Hochwasserrisikogebieten im Sinne von § 73 WHG. Das nächste Wasserschutzgebiet befindet sich nördlich von Teupitz in ca. 9 km Entfernung. Das Plangebiet berührt auch nicht die in Neufestsetzung befindliche Trinkwasserschutzzone am Sandberg. Das nächst gelegene Überschwemmungsgebiet nach § 78 WHG befindet sich am Teupitzer See in ca. 1,5 km Entfernung. Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Der Teupitzer See nordwestlich, der Nicolasee östlich und der Tütschensee südlich des Plangebiets bilden die nächst gelegenen größeren Oberflächengewässer.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Zuständigkeitsbereich des Wasser- und Bodenverbands „Dahme-Notte“ sowie innerhalb des Verbandsgebiets des Abwasserzweckverbandes Teupitzsee. Der Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ hat in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Einwände geäußert, da keine Einleitungen vorgesehen sind.

6.7.7.1 Grundwasser

Aus dem Baugrundgutachten¹⁵ geht hervor, dass im Rahmen der Baugrunderkundung in Aufschlüssen von max. 7 m unter der Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen wurde und der Grundwasserflurabstand bei etwa 27 m unter der Geländeoberkante liegt. Die Angabe eines bauzeitlichen Bemessungswasserstandes ist nicht erforderlich.

Die Fließrichtung des Grundwassers ist von Südost nach Nordwest orientiert. Auf Grundlage von ca. 400 bis 700 m zum Standort entfernten Bohraufschlüssen ist ein Schichtprofil zu erwarten, das gekennzeichnet ist durch eine 24 m mächtige Fein- bis Mittelsandschicht, die trocken ist, an deren Basis sich der Grundwasserleiterkomplex 1 (Fein- bis Mittelsand) in einer Teufe von +32m ü.NHN bis +38 m ü.NHN befindet. Darunter befindet sich ein wasserstauendes Schichtpaket und darunter eine Wechsellagerung in einer Tiefe von 0m NHN bis -60 NHN.

¹⁵ Baugrundinstitut Franke-Meißner (20229: Geotechnischer Bericht zu Baugrund und Gründung

Diese Wechsellagerung kann je nach lokaler Ausprägung ein guter Grundwasserleiter (Grundwasserleiterkomplex 2) sein. Es liegen keine Versalzungen des Grundwasserleiters durch Tiefwässer vor. Sonstige Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht bekannt. Es sind auch keine artesischen Grundwasserverhältnisse zu erwarten.¹⁶

6.7.8 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet liegt innerhalb der trocken-wärmsten Klimaregion Deutschlands. Klimawirksam sind gemäß LaPro Brandenburg hauptsächlich die zusammenhängenden Waldflächen und größeren stehenden Gewässer in und um die Stadt Teupitz.

Der Nadelholzforst mit Laubholzarten fungiert lokal als Kaltluftentstehungsgebiet und trägt potenziell zum bodennahen Frischluftaustausch in den angrenzenden Wohngebieten bei, besitzt jedoch aufgrund der stark begrenzten Fläche eine untergeordnete Bedeutung.

In einem Korridor entlang der Buchholzer Straße ist eine Vorbelastung der Luftqualität aufgrund verkehrsbedingter Emissionen zu erwarten.

6.7.9 Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebiets wird aktuell durch den Nadelholzmischbestand und die Brachfläche, auf der zwei alte Fußballtore stehen, geprägt. Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild. Eine optische Wirkung über die Grenzen des Untersuchungsraumes hinaus wird nicht erzielt.

6.7.10 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird sporadisch als Bolzplatz und Hundebereich genutzt.

6.7.11 Schutzgut Kultur

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des eingetragenen Denkmals „Landesirrenanstalt-Hauptanstalt“¹⁷. Die seit 1997 nicht mehr genutzten und z.T. verfallenen Gebäude der Kliniken auf dem südlichen Nachbargrundstück stehen unter Baudenkmalschutz. Um den Denkmalbelangen Rechnung zu tragen, werden entsprechende Festsetzungen getroffen (siehe Kapitel C. 9).

¹⁶ Hydrologische Fachauskunft des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, 30.09.2024

¹⁷ „Landesirrenanstalt – Hauptanstalt, bestehend aus Verwaltungsgebäude mit Direktorenwohnhaus und zwei Ärzteswohnungen, Maschinengebäude mit Werkstätten und Wasserturm, Küchengebäude mit Festsaal, Wäschereigebäude, Leichenhalle mit Anstalts- und Gemeindefriedhof, Beamtenwohnhaus, Lazarett, acht Krankenhäuser für Männer, acht Krankenhäuser für Frauen, Kegelbahn und allen dazugehörigen Freiflächen, dem historischen Wegesystem sowie Resten der ursprünglichen Freiflächengestaltung“; eingetragen in der brandenburgischen Denkmalliste (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Potsdam-Mittelmark, Stand: 31.12.2022; ID-Nummer 09140395).

6.8 Altlasten, Kampfmittel

Aus der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald geht hervor, dass gemäß Eintragung im Altlastenkataster keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen im Plangebiet befinden. Jedoch befinden sich nördlich, westlich und südöstlich des Plangebiets Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG. Betroffen ist die Flur 8 der Gemarkung Teupitz:

Reg.-Nr.	Bezeichnung	Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
0332619197	Mineralölkontamination in Gebäude 29	Teupitz	8	234	altlastenverdächtige Fläche -Altstandort in der Nähe des geplanten (Grundwasserabstrom)
0332619179	Farblager im Gebäude 37, Hospital Teupitz	Teupitz	8	248	altlastenverdächtige Fläche -Altstandort in der Nähe des geplanten Vorhabens (seitlicher Grundwasseranstrom)
0332619181	Werkstätten und Heizwerk mit Ablagerungen um Gebäude 14, Hospital Teupitz	Teupitz	8	248	altlastenverdächtige Fläche -Altstandort in der Nähe des geplanten Vorhabens (seitlicher Grundwasseranstrom)
0332619182	Mineralölkontaminierte Garage (Gebäude 4), Hospital Teupitz	Teupitz	8	248	altlastenverdächtige Fläche - Altstandort in der Nähe des geplanten Vorhabens (seitlicher Grundwasseranstrom)
0332619163	Mineralölkontamination in Gebäude 29	Teupitz	8	112	altlastenverdächtige Fläche -Altstandort in der Nähe des geplanten Vorhabens (direkter Grundwasseranstrom)
0332619172	Tankstelle	Teupitz	8	135	altlastenverdächtige Fläche - Altstandort in der

					Nähe des geplanten Vorhabens (direkter Grundwasseranstrom)
0332619171	Waschrampe	Teupitz	8	144	altlastenverdächtige Fläche - Altstandort in der Nähe des geplanten Vorhabens (direkter Grundwasseranstrom)
0332619170	Garage mit Montagegrube	Teupitz	8	129	altlastenverdächtige Fläche - Altstandort in der Nähe des geplanten Vorhabens (direkter Grundwasseranstrom)
0332619164	Geschobene Fläche nord-östlich Gebäude 57	Teupitz	8	211	altlastenverdächtige Fläche - Altstandort in der Nähe des geplanten Vorhabens (direkter Grundwasseranstrom)
0332619155	Schrottplatz	Teupitz	8	121, 122; 123; 131; 139; 147; 155; 157; 164; 220; 221; 222; 223; 225; 226; 227; 228; 229	altlastenverdächtige Fläche - Altstandort in der Nähe des geplanten Vorhabens (direkter Grundwasseranstrom)

Tabelle 1: Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen in der Umgebung des Plangebiets
(Quelle: Landkreis Dahme-Spreewald)

Des Weiteren geht aus der Stellungnahme hervor, dass nicht mit einer Beeinträchtigung des geplanten Vorhabens zu rechnen ist. Sollten bei Eingriffen in den Boden organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG zu informieren.

6.9 Ver- und Entsorgungsanlagen

6.9.1 Trinkwasserversorgungsanlagen

Siehe Ausführungen zu Kapitel 6.6.1.

6.9.2 Schmutzwasserentsorgungsanlagen/Kanalnetz

Siehe Ausführungen zu Kapitel 6.6.2.

6.9.3 Technische Infrastruktur

In der Buchholzer Straße befindet sich ein Mittelspannungssystem und ein Niederspannungskabel der E.DIS Netz GmbH. Außerdem befindet sich eine Gasleitung der EWE Netz GmbH im Geltungsbereich. Es befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH im Plangebiet. Aus der Stellungnahme der EWE NETZ GmbH und der E.ON edis AG Regionalbereich Ost-Brandenburg, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen sind, geht hervor, dass eine Trafostation für die Stromversorgung erforderlich sein kann.

6.10 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb des eingetragenen Denkmals „Landesirrenanstalt-Hauptanstalt, bestehend aus Verwaltungsgebäude mit Direktorenwohnhaus und zwei Ärztewohnungen, Maschinengebäude mit Werkstätten und Wasserturm, Küchengebäude mit Festsaal, Wäschereigebäude, Leichenhalle mit Anstalts- und Gemeindefriedhof, Beamtenwohnhaus, Lazarett, acht Krankenhäusern für Männer, acht Krankenhäusern für Frauen, Kegelbahn und allen dazugehörigen Freiflächen, dem historischen Wegesystem sowie Resten der ursprünglichen Freiflächengestaltung“. Das Denkmal stellt ein Gesamtkunstwerk dar, welches Aspekte des Städtebaus, der Gartenbaukunst und der Architektur zu einem Ganzen verbindet, von der Grundkonzeption bis hinunter zum Detail. Der Vorhabenstandort liegt teilweise in dem ehemaligen Beamtengarten, im südlichen Bereich des Gesamt-Denkmals. In der näheren Umgebung befindet sich zudem das eingetragene Denkmal „Friedhofskapelle“. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmäler betroffen, wie aus der Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und des Archäologischen Landesmuseum im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hervorgeht.

6.10.1 Denkmal Landesirrenanstalt Teupitz

Die Anstalt wurde von 1905 bis 1906 unter der Leitung Theodor Goeckes realisiert und setzte sich im Wesentlichen aus drei Teilen zusammen: Der Anstalt für Männer mit acht Krankenpavillons, der Anstalt für Frauen mit acht Krankenpavillons, dem Lazarett und den Wirtschafts- und Verwaltungsbauten. Das Plangebiet liegt im damaligen Gartenbereich der Hauptanstalt und liegt in unmittelbarer Nähe zum Aufnahmehaus für 50 ruhige Kranke und dem Beamtenwohnhaus für acht Familien.

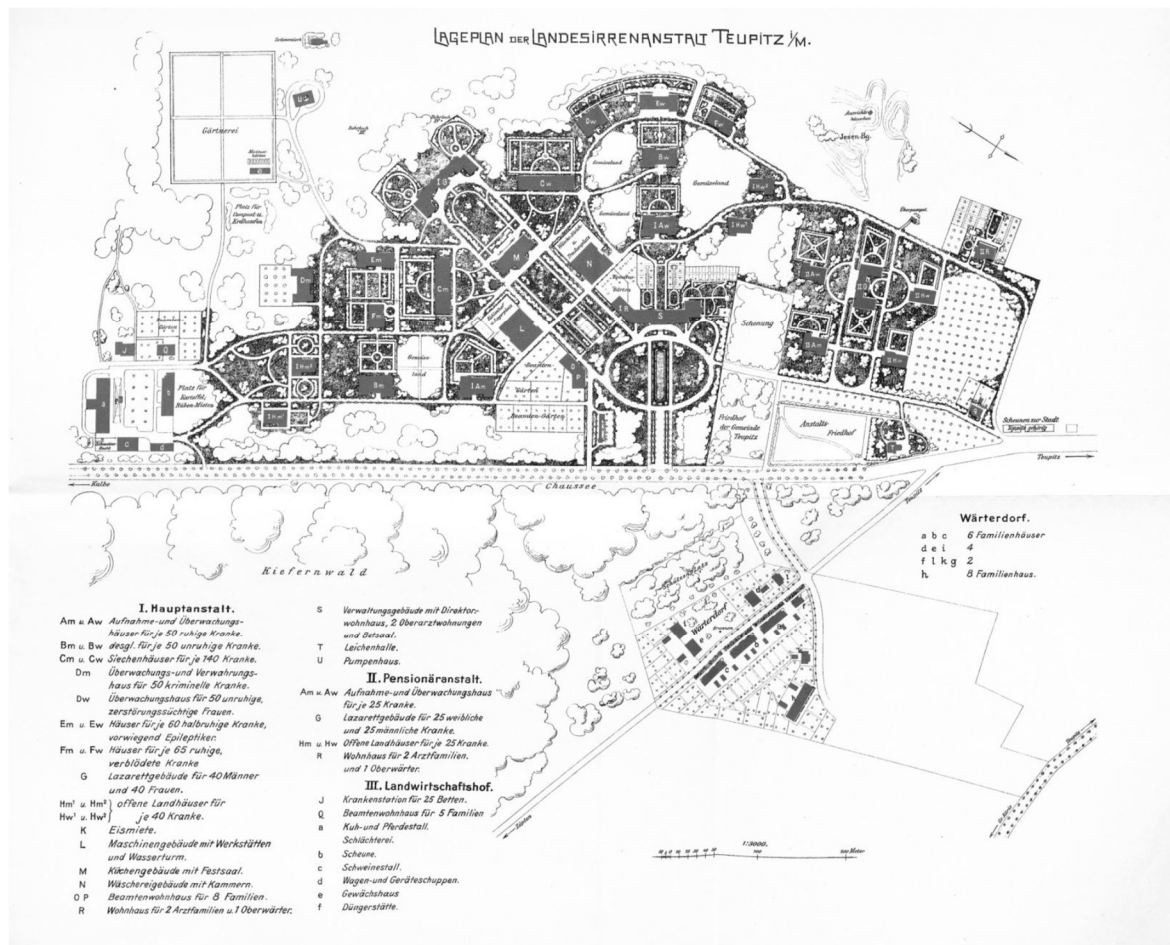


Abbildung 8: Lageplan der Landesirrenanstalt Teupitz 1907

In der Landesirrenanstalt konnten rund 1.350 Kranke aufgenommen werden, rund 1.200 in der Hauptanstalt und 150 weitere in der Pensionäranstalt. Neben den Hauptgebäuden entwickelte sich ein geschlossenes Gemeinwesen mit eigener Fernheiz-, Wasser-, und Elektrizitätsanlage, eigener Kanalisation und Rieselfeld, Schlächtere, Bäckerei und Gärtnerei, Festsaal und Werkstätten, Kapelle und Leichenhalle, Kegelbahn und ein Wärterdorf für einen Teil des Personals.

Während des ersten und zweiten Weltkriegs diente die Anstalt auch als Militärlazarett. In den Jahren 1940 und 1941 wurde die Anstalt Zwischenstation für die Euthanasie-Tötungsstationen vor jener in Bernburg. Im April 1945 wurde die Anlage von der Roten Armee besetzt und anschließend ca. 50 Jahre bis zum Abzug der Streitkräfte als Hospital genutzt. Mit der Einrichtung des Hospitals gingen die gravierendsten Veränderungen in den Freiraum-Gebäude-Bezügen einher.

Teile der Anlage gingen 1994 in das Eigentum des Bundes über. Der Verkauf gestaltete sich als schwierig, sodass große Teile der Anlage von Verfall geprägt waren. Ein kleiner Teil der Anlage und der Wirtschaftshof wurden nach 1994 zum Stadtteil Teupitzer Höhe weiterentwickelt. Die Pensionäranstalt wurde mit einem kleinen Teil der Hauptanstalt in den Jahren 1949 bis 1989 als staatliche Nervenklinik und ab 1990 als Klinik des Land Brandenburg genutzt und ausgebaut. Unterschiedliche Eigentümerinteressen des Bundes und des Landes verhinderten die

Zusammenführung mit der Hauptanstalt. Es wurden neue Gebäude errichtet und 2005 die dem Land Brandenburg gehörende Klinik privatisiert.

Für den größten Bereich des Geltungsbereichs des Denkmals soll mit einem laufenden Bebauungsplanverfahren Nr. 4f „Wohnpark Teupitzer Höhe“ Wohnraum für ca. 1.000 Personen geschaffen werden. Ziel der Planung ist die denkmalgerechte Sanierung des Gebäudebestandes als auch eine Weiterentwicklung und Verdichtung.

Um den Denkmalbelangen Rechnung zu tragen, werden im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der Anordnung der Hauptgebäude, der Fassaden- und Außenanlagengestaltung sowie zu Werbeanlagen getroffen. Die Festsetzungen wurden mit den Denkmalfachbehörden abgestimmt. Mit den getroffenen Festsetzungen kann das denkmalpflegerische Konfliktpotenzial überwunden werden.

6.11 Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Teupitz. Es wird das Erbbaurecht an den Flurstücken 66, 67, 68, 69 und 70 sowie 350, 351, 352, 353, 358, 359, 365 sowie an Teilflächen der Flurstücke 364 und 475 bestellt.

C. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

7. Vorlauf/Planungsalternativen

7.1 Standortalternativenprüfung

Im Vorfeld der Bauleitplanung und der Aufstellung des Nahversorgungskonzeptes wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Es wurde geprüft, welche Flächen sich in der Kernstadt von Teupitz für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zur Verbesserung des Grund- und Nahversorgungsangebotes grundsätzlich eignen und verfügbar sind.

Bei der Standortalternativenprüfung musste bedacht werden, dass ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit den zugehörigen Erschließungsflächen und Stellplätzen bei einer angemessenen Begrünung der Außenanlagen in der Regel eine Fläche von ca. 1 ha benötigt.

Weitere wesentliche Kriterien bei der Standortwahl für den Lebensmittelvollsortimenter sind die Nähe zur Wohnbevölkerung sowie eine gute Erreichbarkeit und Erschließung des Standortes durch alle Verkehrsträger. Vorhandene Infrastrukturen sollten bevorzugt genutzt werden. Im Rahmen der Analyse eines geeigneten Standortes für das Vorhaben galt es daher in erster Linie, nach Freiflächen entlang der durch die Stadt Teupitz verlaufenden Hauptverkehrsstraßen zu suchen. Dazu zählt insbesondere die Landesstraße L74, welche die Stadt Teupitz an die

Bundesautobahn BAB13 anbindet. Die Landesstraße L74 ist demnach die Hapterschließungsachse, hier verkehren auch die Buslinien 725 und 726. Dementsprechend ist hier die Anbindung an den ÖPNV gegeben.

Zur Beurteilung, welche vorhandenen Freiflächen entlang der Landesstraße L74 als Alternativstandort in Betracht gezogen werden können, wurde mit Hilfe des Geoportals des Landesamtes für Umwelt sowie des Brandenburgviewers eine Auswertung der planerischen Rahmenbedingungen durchgeführt. Die Abfrage umfasste die umliegenden Schutzgebiete nach BNatSchG, geschützte Biotop sowie die Waldabgrenzung nach der Forstgrundkarte. Südwestlich der L74 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“ (grün gestreifte Flächen in den untenstehenden Abbildungen). Da die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) gemäß der Schutzgebietsverordnung in der Regel nicht gestattet ist, kommen die im LSG liegenden Flächen für die Errichtung eines Nahversorgungsstandortes nicht in Betracht. Ebenso sollten geschützte Biotop und in der Forstgrundkarte ausgewiesene Waldflächen nicht beansprucht werden.

Unter Berücksichtigen der natur- und landschaftsplanerischen Flächeneigenschaften sowie der kleinteiligen Bebauungsstrukturen entlang der Gutzmannstraße und um den Marktplatz wurde die Standortalternativenprüfung auf den Abschnitt der Buchholzer Straße eingegrenzt. Hier befinden sich Siedlungsflächen, die in der landesweiten Biotopkartierung als bebaute Gebiete und damit nicht als geschütztes Biotop ausgewiesen sind.

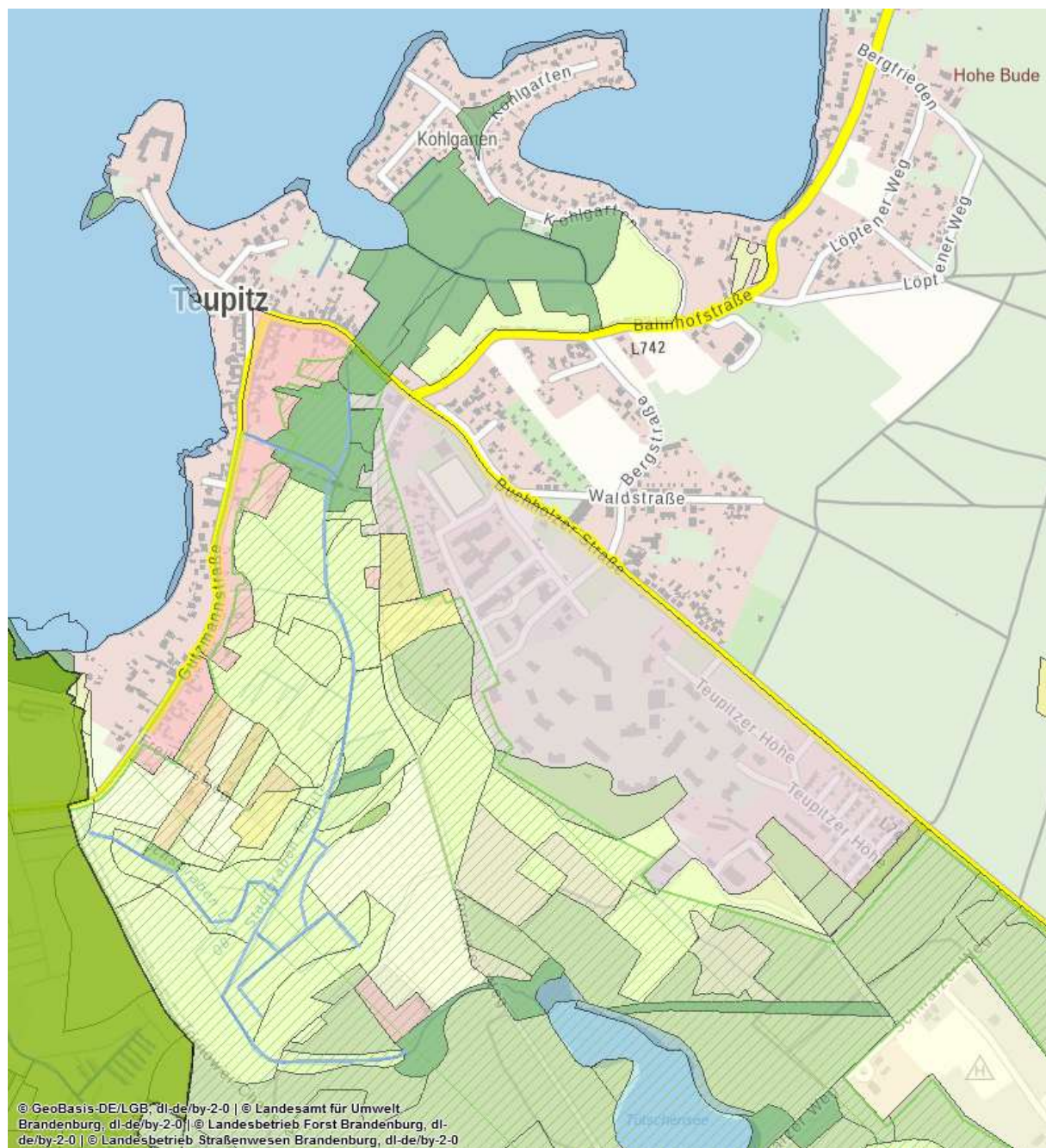


Abbildung 9: Kartenauszug Anwendung Naturschutzfachdaten des LfU

Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; © Landesamt für Umwelt, Stand vom 12.12.2023

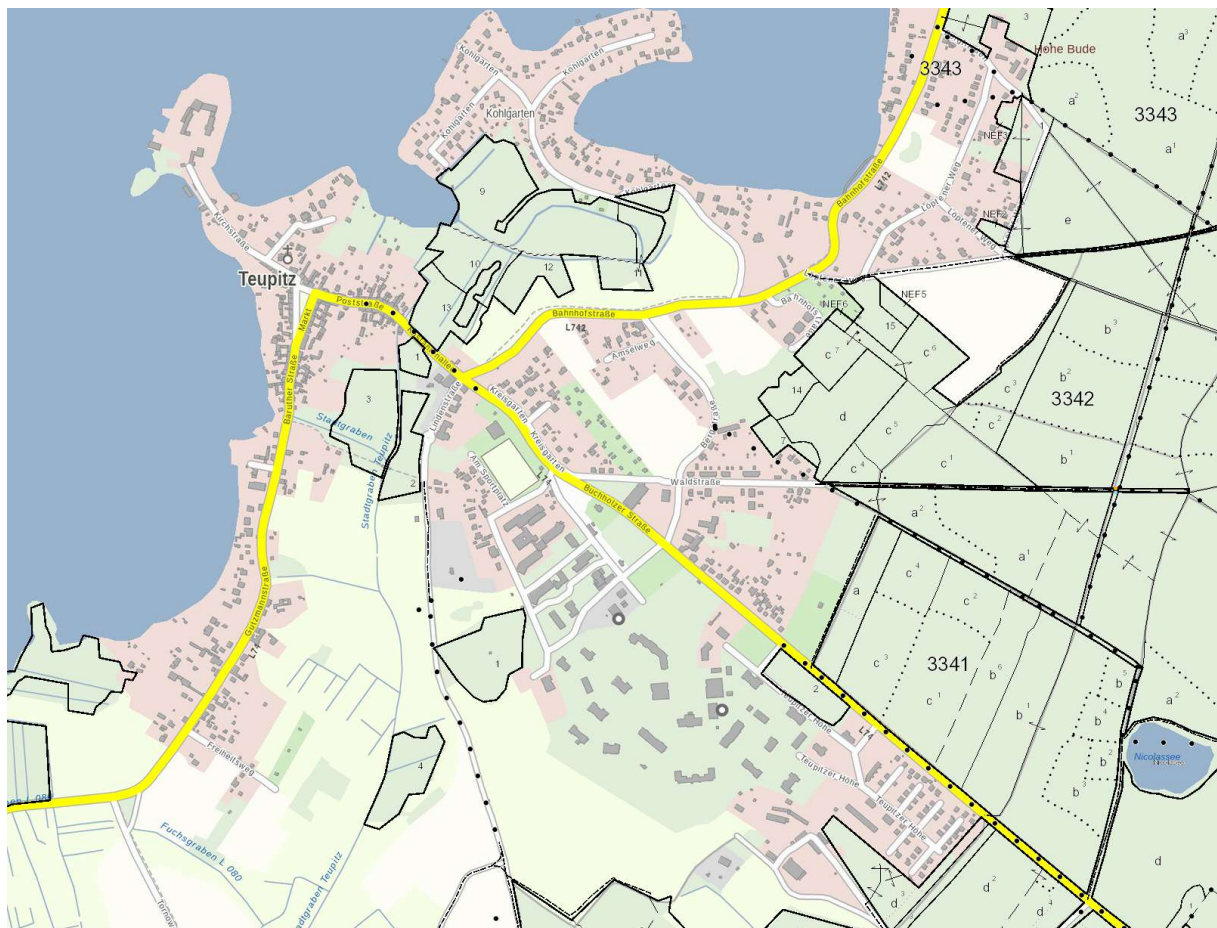


Abbildung 10: Ausschnitt aus der Forstgrundkarte Landesbetrieb Forst Brandenburg

Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; Darstellung auf der Grundlage von Daten der unteren Forstbehörde des Landes Brandenburg)

Eine weitere Vorgabe, die bei der Suche nach einem geeigneten Standort für den geplanten Vollsortimenter berücksichtigt wurde, ist die Maßgabe, dass die Ansiedlung in räumlicher Nähe zu bestehenden Einzelhandelsangeboten erfolgen soll. Die räumliche Nähe zu anderen Angeboten ist städtebaulich sinnvoll. Eine Konzentration von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel ist zwingend, um die Grundversorgung langfristig zu sichern. Gleichzeitig soll neben der räumlichen Nähe zu bestehenden Angeboten auch die Nähe zu Wohngebieten gesucht werden, um möglichst vielen Bewohnern eine fußläufige Erreichbarkeit zum Markt zu ermöglichen.

Aus den Ausführungen des Nahversorgungskonzeptes ergibt sich, dass im Bereich des historischen Stadtkerns von Teupitz (Markt) kleinteilige Angebote bestehen (Dienstleistung, Gastronomie, Einzelhandel). Weiterhin befindet sich an der Buchholzer Straße der bislang einzige Nahversorgungsmarkt (Lebensmitteldiscounter) in der Stadt Teupitz.

Im Bereich des historischen Stadtkerns von Teupitz (Markt) bestehen keine ausreichend großen Flächenpotenziale, die eine Integration eines großflächigen Lebensmittelmarktes zulassen. Dementsprechend verengt sich der Suchbereich auf die Flächen entlang der Buchholzer Straße bzw. unmittelbar angrenzender Nebenstraßen.

Aus den nachstehenden Abbildungen ergibt sich, dass neben dem Plangebiet des B-Plans Nr. 4g allein die Freifläche rückwärtig der Wald-/Bergstraße („Mögliche Potenzialfläche“) die allgemeinen Standortkriterien erfüllt: räumliche Nähe zum bestehenden Lebensmittelmarkt, geeignete Flächengröße, Nähe zu Wohnbaufläche, kein dichter Waldbaumbestand, Nähe zu ÖPNV-Haltepunkten.

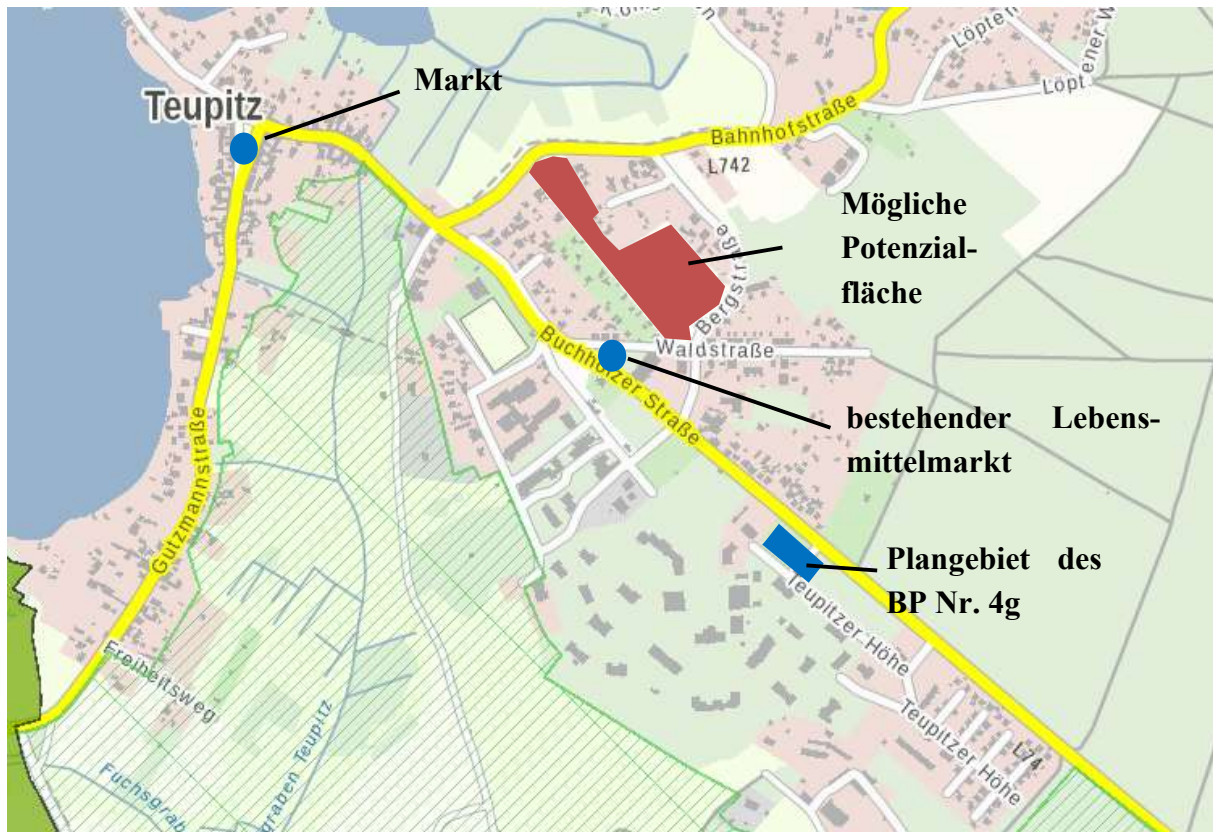


Abbildung 11: Lageplan der Stadt Teupitz mit Darstellung des Landschaftsschutzgebiets
(grün schraffierte Fläche) sowie ergänzende Angaben durch Plan und Recht

Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; © Landesamt für Umwelt, Stand vom 12.12.2023



Abbildung 12: Digitales Orthofoto in Infrarot mit Modifizierung durch Plan und Recht

Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; Stand vom 12.12.2023

Die Fläche rückwärtig der Wald-/Bergstraße ist bislang vollständig unbebaut, befindet sich im zusammenhängenden Siedlungsgebiet und ist nicht durch Waldaufwuchs geprägt. Obwohl die räumliche Analyse ergeben hat, dass diese Fläche als Alternativstandort in Betracht gezogen werden kann, scheidet der Standort als Alternative aus, da die Fläche bereits veräußert wurde und sich demnach im Privateigentum befindet und für Wohnbauzwecke genutzt werden soll. Dafür befindet sich gegenwärtig der Bebauungsplan Nr. 17 „Bahnhofstraße 6“ in Aufstellung. Aus den Planunterlagen geht außerdem hervor, dass das Gebiet nur über eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erschlossen werden kann. Insgesamt gestaltet sich die Fläche somit als ungeeignet für Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Zudem ist die gefangene Lage der Fläche aus Erschließungs- und Immissionsschutzsicht nicht optimal für die gewerbliche Nutzung durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Im Ergebnis verbleibt nur der Standort des Bebauungsplans Nr. 4g südlich der Buchholzer Straße, welcher die allgemeinen Standortkriterien erfüllt und zudem verfügbar ist. Für den Planstandort sprechen die folgenden Argumente:

- Die Stadt Teupitz betreibt mehrere Bebauungsplanverfahren, die zu einem Einwohnerzuwachs in den kommenden Jahren führen werden. Künftig grenzt direkt südlich an das Plangebiet der B-Plan Nr. 4f „Wohnpark Teupitzer Höhe“ mit umfangreicher Wohnbauentwicklung an.
- Durch die integrierte Lage und die Anbindung an die Buchholzer Straße sowie die Straße Teupitzer Höhe ist der Planstandort vollumfänglich zu Fuß, mit dem ÖPNV über die Bushaltestellen „Teupitz, Gesenberg“ (westlich des Plangebiets) und „Teupitz, Teupitzer Höhe“ (östlich des Plangebiets) sowie mit dem MIV gut erreichbar.
- Das Grundstück ist im Zeitpunkt der Planaufstellung unbebaut und wird als öffentlicher Sportplatz/Bolzplatz genutzt. Dementsprechend wird keine vollkommen neue Fläche in Anspruch genommen, sondern eine Fläche, die bereits anthropogen überformt ist.
- Für den Planstandort gibt es bereits einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der für die Fläche des Plangebiets ein Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt. Damit besteht auf der Fläche bereits Baurecht. Die bislang geltenden Bestimmungen lassen die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarkt jedoch nicht zu. Für die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist daher die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans, der die entsprechende Teilfläche im Bebauungsplan Nr. 4e ablösen soll, notwendig.

Allerdings befindet sich der Planstandort am nördlichen Rand des Denkmals „Landesirrenanstalt“. Sowohl das Denkmal als auch die nähere Umgebung unterliegen dem Schutz des BbgD-SchG. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dementsprechend wurden bereits zu Beginn des Planverfahrens Alternativen für die Bebauung am Standort selbst unter Berücksichtigung der denkmalfachlichen Belange geprüft und mit den Denkmalbehörden erörtert.

7.2 Alternativen für die Bebauung am Standort

Im Rahmen der Planaufstellung gilt es, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, zu prüfen und abzuwägen.

Zu Planungsbeginn sah das Bebauungskonzept des privaten Vorhabenträgers die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 m² vor. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung konnte jedoch aufgrund von landesplanerischen Vorgaben dieser Größenordnung nicht zustimmen, sodass eine Konzeptüberarbeitung erfolgte und der Markt auf eine Verkaufsfläche von maximal 1.500 m² begrenzt wurde.

Aufgrund der Lage innerhalb des eingetragenen Denkmals erfolgten auch Vorabstimmungen mit den Denkmalfachbehörden. Auf Anregung der Denkmalfachbehörden wurden folgende

Anpassungen am Baukonzept des privaten Vorhabenträgers vorgenommen, welches Grundlage für die Festsetzungen des aufzustellenden B-Plans Nr. 4g bildet:

- In erster Linie wurde die Anordnung des Baukörpers optimiert. Der Baukörper darf lediglich westlich auf dem Plangebiet errichtet werden, sodass die Sichtachse auf das bestehende Denkmal freigehalten wird. Die Errichtung des Baukörpers auf der östlichen Seite des Plangebiets ist nicht mit den Denkmalschutzbelangen vereinbar. Die Stellplätze können jedoch östlich des Baukörpers errichtet werden, da diese die Sichtachse nicht versperren.
- Die Zufahrt für Kfz in das Plangebiet ist nur beschränkt über einen Teilbereich an der Buchholzer Straße möglich.
- Bereits im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hat der Vorhabenträger ein überarbeitetes Werbekonzept und die Freianlagenplanung zur Verfügung gestellt. Darin werden die gestalterischen Aspekte wie folgt berücksichtigt:
 - Die Stellplatzanlagen werden durch Bäume gegliedert und gestaltet sowie die Randbereich des Plangebiets mittels Bäumen und Sträuchern gerahmt. Verwendet werden Arten des ehemaligen Waldriegels. Die Pflanzarten wurden von einer Landschaftsplanerin vorgeschlagen; dabei waren die trockenen Standortverhältnisse zu berücksichtigen. Zudem wird die Nord-West- und Süd-West- Fassade des Marktes begrünt.
 - Auch die Farbigkeit, Dachaufbauten, Fassadengestaltung und die Gestaltung der Werbeanlagen wurden gemäß den Forderungen der Denkmalfachbehörden angepasst. Das Dach des Marktes wird als Flachdach ausgebildet.
 - Die Höhenentwicklung ist begrenzt und fügt sich in die Umgebung ein: Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4e setzt drei Geschosse als zulässige Zahl der Vollgeschosse fest. Der Lebensmittelvollsortimenter darf in Anlehnung an diese Festsetzung sowie in Rücksichtnahme auf das Ortsbild und die umliegenden denkmalgeschützten Gebäude eine Höhe von 8,5 m nicht überschreiten. Dies entspricht im Wesentlichen den im B-Plan Nr. 4e festgesetzten drei Vollgeschossen.

Im Rahmen der Prüfung von Alternativen am Standort wurde auch die Erhaltung des Baubestandes geprüft. Wie bereits dargelegt muss der Baukörper zur Berücksichtigung der Denkmalschutzbelange auf der westlichen Seite des Plangebiets verortet werden; die Stellplatzanlage entsprechend auf der östlichen. Die sinnhafte Anordnung der Stellplätze erfordert es, dass die vorhandenen Bäume innerhalb der Stellplatzanlage nicht erhalten bleiben können. Auch einzelne vorhandene Bäume südlich der Stellplatzanlage und des Gebäudekörpers sowie westlich des Gebäudekörpers können wahrscheinlich nicht erhalten bleiben. Grund dafür ist, dass die Erhaltung des Baumbestandes nur gewährleistet werden kann, wenn durch den Neubau und die versiegelten Flächen bestehende Wurzeln nicht beschädigt werden. Außerdem soll ca. 1 m um den Kronen Bereich herum keine Verdichtung, Versiegelung oder kein Wurzelschnitt erfolgen. Die Bäume befinden sich entweder in Bereichen mit tiefem Bodenabtrag und Stützwandbau oder in den Bereichen mit Verdichtung für den Schwerlastverkehr oder im Fundamentbereich.

Unter diesen Umständen ist deren Erhaltung eher unwahrscheinlich. Ob ein Erhaltung möglich ist oder auch nicht, soll im Zuge der Bauarbeiten durch Handschachtungen zur Ortung der Wurzeln geprüft werden.

D. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

8. Städtebauliches Konzept

8.1 Bebauungskonzept

Der Baukörper des Nahversorgers ist im westlichen Teil des Plangebiets angeordnet, sodass der vorgelagerte Teil des Plangebietes insbesondere für Stellplätze genutzt werden kann. An der östlichen Seite des Gebäudekörpers befinden sich der Eingangsbereich und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder bzw. Einkaufswagen. Die Anlieferung erfolgt an südwestlichen Seite des Gebäudekörpers. Der Anlieferungsbereich soll mit einer begrünten Sichtschutzwand eingehaust werden. Für die Stromversorgung wird eine Trafostation zwischen Stellplätzen und Marktgebäude an der Buchholzer Straße errichtet.

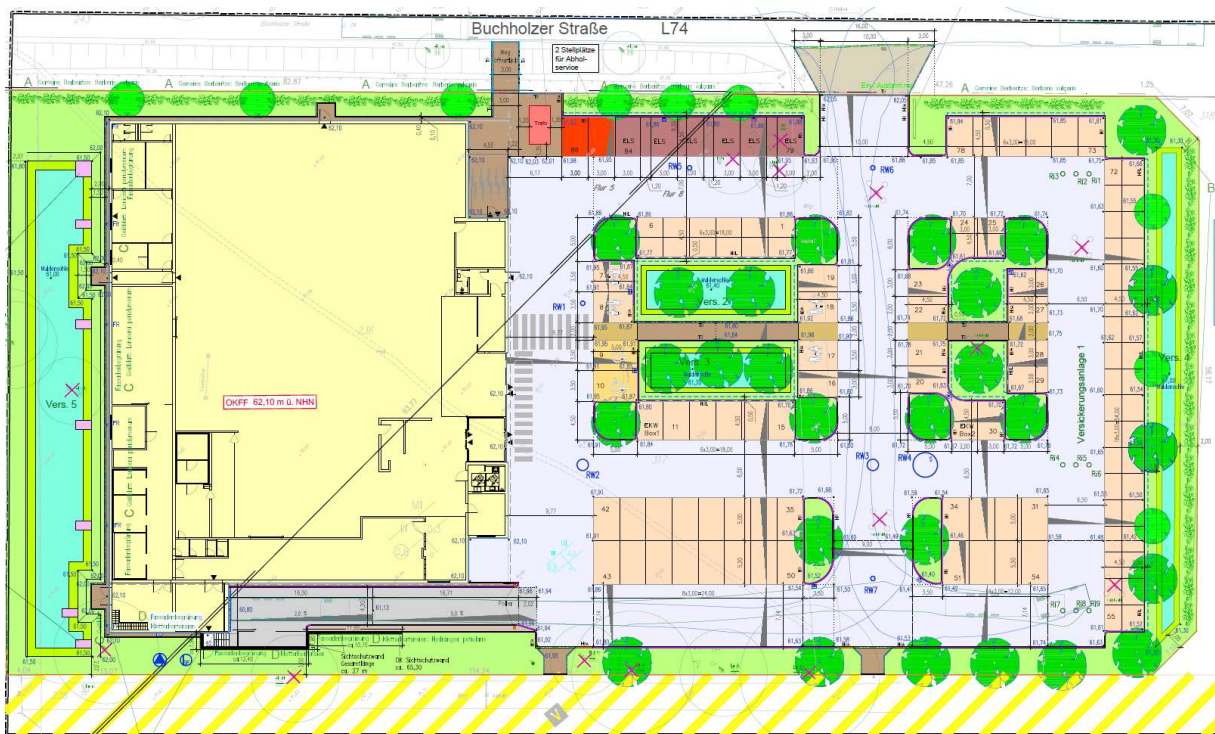


Abbildung 13: Ausschnitt Lageplan

Quelle: Tiefbau Ingenieurbüro Noack, Stand 02.12.2024

8.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Buchholzer Straße / L 74 und südlich entlang des Plangebiets verlaufende Straße. Die innere Erschließung erfolgt über eine Zufahrt von der Buchholzer Straße aus. Über die Zufahrt von der Buchholzer Straße erfolgt die verkehrliche Erschließung mit Kfz. Darüber können Kunden, Mitarbeiter, Lieferanten und Abfallentsorger den Markt erreichen. Der Schleppkurvennachweis bestätigt die ausreichende Dimensionierung von Einfahrt und Stellplatzanlage für die Anlieferung durch einen Sattelzug-LKW. Darüber hinaus sieht der Entwurfsplan neben der Zufahrt von der Buchholzer Straße auch weitere Zuwegungen für Fußgänger und Fahrradfahrer vor. Zwei befinden sich an der südwestlichen Seite des Plangebiets und ermöglichen eine Zuwegung zur angrenzenden Straße „Teupitzer Höhe“, eine weitere ermöglicht den Zugang von der Buchholzer Straße

Die Stellplatzfläche gemäß dem Lageplan vom Dezember 2024 sieht 89 Stellplätze vor. Davon sind sechs Elektro-Stellplätze, zwei Behinderten-Stellplätze und zwei für den Abholservice des Lebensmittelmarktes. Die Verkehrsflächen im Plangebiet werden mit hellen Pflastersteinen gestaltet. Diese haben einen höheren Albedo-Effekt als dunklere Pflastersteine, wodurch sich diese weniger stark erhitzen.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die Bushaltestellen „Teupitz Gesenberg“ und „Teupitzer Höhe“ die sich in ca. 250 m bzw. 300 m Entfernung, nördlich bzw. südlich an der Buchholzer Straße befinden. Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen haben ergeben, dass für die eventuelle Errichtung einer Fußgängerquerung vor dem Markstandort, damit die Kunden auf den einseitig ausgebauten Gehweg auf der nördlichen Straßenseite gelangen und somit auch die Bushaltestellen sicher erreichen, zum Zeitpunkt der Umsetzung der Planung entsprechende Abstimmungen und Planungen durchzuführen sind.

8.3 Grünordnung

Das Plangebiet muss und soll standortgerecht begrünt werden. Dies trägt nicht zuletzt auch zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei. Die dem Gebäudekörper vorgelagerte Stellplatzanlage wird mit Bäumen begrünt und gestaltet; hier müssen mindestens 17 Bäume gepflanzt werden. Außerdem wird die Fläche an der nördlichen Seite zur Buchholzer Straße und an der östlichen und südlichen Seite mit Hecken, Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Dadurch wird die gesamte Anlage eingegrünt. Auch der Gebäudekörper bzw. die Sichtschutzwand im Anlieferungsbereich wird an der südwestlichen und nordwestlichen Fassade begrünt. Die Festsetzungen für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Fassadenbegrünung tragen der grünordnerischen Gestaltung Rechnung. Somit wird nicht nur ein Beitrag zum Naturhaushalt geleistet, sondern das Gebäude und die gesamte Anlage fügen sich besser in die Umgebung ein.

Neben Begrünung und Bepflanzung sieht der Entwurfsplan des Vorhabens auch Versickerungsanlagen (Mulden) gemäß DWA-A 128 vor. Gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht

zu besorgen ist. Aus dem Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept geht hervor, dass aufgrund der guten Versickerungsfähigkeit des Bodens eine vollständige Versickerung des Regenwassers zu empfehlen ist. Daher sollen insgesamt fünf Versickerungsanlagen im Plangebiet errichtet werden – eine Rohr-Rigole und vier Mulden. Die Rohr Rigole befindet sich im östlichen Teil des Plangebiets unter dem Fahrweg. Niederschlagswasser, dass auf der Stellplatzfläche anfällt, wird in die Rohr-Rigole geleitet. Die vier Mulden, befinden sich auf nicht überbaubaren Flächen im Plangebiet. Zwei sehr große Mulden sind entlang der östlichen Seite und hinter dem Markt platziert. Zwei weitere befinden sich auf der Stellplatzfläche vor dem Haupteingang des Marktes und werden mit Bäumen bepflanzt. Die Bepflanzung in Mulden ist nicht ausgeschlossen, obwohl die aktuelle Norm der DWA-A 138 noch eine Baumpflanzung ausschließt. Eine Vorabstimmung mit der unteren Wasserbehörde hat ergeben, dass diese der Bepflanzung in Mulden zustimmen.

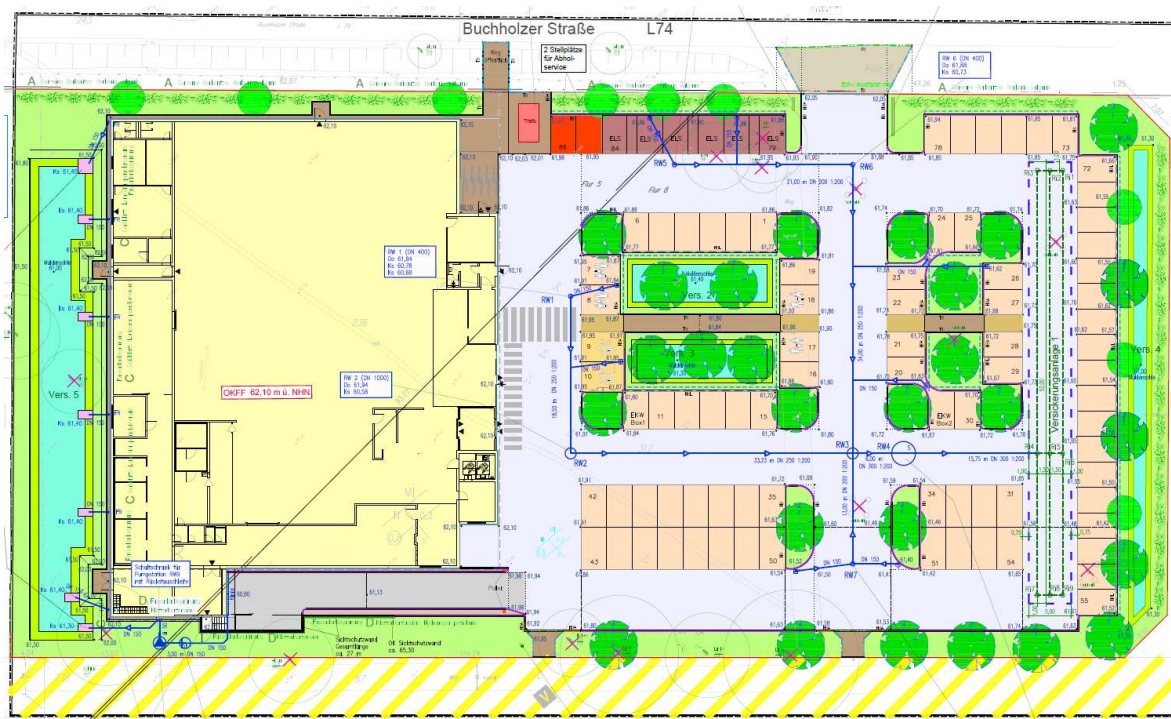


Abbildung 14: Entwässerungsplan

Quelle: Tiefbau Ingenieurbüro Noack, Stand 02.12.2024

8.4 Denkmalfachliche Belange

Das Plangebiet befindet sich im eingetragenen Denkmal „Landesirrenanstalt“. Um den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen, wird das Vorhaben durch die Anordnung und Gestaltung des Gebäudekörpers und der Außenanlagen entsprechend angepasst. Dazu fanden Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalfachbehörden statt. Zum einem wird die Fassade des Lebensmittelmarktes so gestaltet, dass der Baukörper unaufdringlicher wirkt und an die Fassaden der umliegenden denkmalgeschützten Baukörper angepasst ist. Zum anderen werden auf Fahnenmaste verzichtet und freistehende Werbeanlagen nur im Ein- und Ausfahrtsbereich

platziert. Auch das Farbkonzept der Werbeanlagen wird standortgerecht angepasst. Der Anlieferbereich wird durch einen Sichtschutz verkleidet. In Kombination dieser Maßnahmen werden baugestalterische negative Wirkungen reduziert. Die Begrünung in Form von Bäumen, Hecken und Sträuchern und Fassadenbegrünung sorgt dafür, dass sich das Vorhaben in das durchgrüntes Denkmalareal integriert.



Abbildung 15: geplante Fassadengestaltung des Bauvorhabens nach Abstimmung mit den Denkmalfachbehörden

Quelle: REWE Markt GmbH, 2024

Darüber hinaus wird auf die Überdachung der Stellplatzanlage mit Photovoltaikmodulen verzichtet, um so das Denkmal ausreichend zu berücksichtigen. Damit dennoch die Energieversorgung durch erneuerbare Energien gewährleistet werden kann, werden Photovoltaikmodule auf der Dachfläche des Gebäudekörpers installiert.

Das Bebauungskonzept mit angepasster Lage des Baukörpers und angepasster Gestaltung ist das Ergebnis der Abstimmung mit den Denkmalfachbehörden. Durch die Anpassungen der Anlagengestaltung geht der Plangeber davon aus, dass die Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege abwägungsgerecht berücksichtigt werden. Die Errichtung eines modernen Marktgebäude im Bereich des eingetragenen Denkmals ist möglich.



Abbildung 16: geputzte Fassade zur Buchholzer Straße mit Teilweiser Fassadenverkleidung in Holzoptik und Begrünung der Nordwestfassade

Quelle: REWE Markt GmbH, 2024

9. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Nachfolgend werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) unterschieden.

Den textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt. Die Verwendung dieser Kürzel dient einer einfacheren Unterscheidung zwischen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

Zeichnerische Festsetzung	Begründung siehe Kapitel punkt oder Begründung der TF
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Kap. 9.1
Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Nahversorgung“ (SO)	Kap. 9.2 TF 1
Maß der baulichen Nutzung: - GRZ (Grundflächenzahl) - Zahl der Vollgeschosse - OK max. (Oberkante baulicher Anlagen)	Kap. 9.3 TF 2 TF 3
Überbaubare Grundstücksflächen:	Kap. 9.4

Baugrenzen	TF 4
Verkehrsflächen <ul style="list-style-type: none"> - Öffentliche Straßenverkehrsflächen - Straßenbegrenzungslinien - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt 	Kap. 9.6 TF 10 TF 11
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft <ul style="list-style-type: none"> - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 	Kap. 9.5
Sonstige Planzeichen <ul style="list-style-type: none"> - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs - Punkte abc gemäß TF 6 	Kap. 9.4 Kap. 9.1 Kap. 9.5, TF5, TF6
Darstellungen ohne Normcharakter	Kap. 9.10

9.1 Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

In der Planzeichnung werden die folgenden Festsetzungen zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans getroffen

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis: Maßgeblich für die zeichnerische Abgrenzung ist die dünne innenliegende Führungslinie des Planzeichens 15.13. PlanZV¹⁸.

Begründung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1 ha an der Buchholzer Straße.

Im räumlichen Geltungsbereich liegen die zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke 236, Flur 5; 243 (teilw.), Flur 6 und 317, Flur 8 der Gemarkung Teupitz.

Bei dem teilweise einbezogenen Flurstück 243 handelt es sich um die Buchholzer Straße (L74) selbst, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet ist. Die teilweise Einbeziehung der anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgt im Einvernehmen mit dem Träger der Straßenbaulast. Mit der teilweisen Einbeziehung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird auch die Voraussetzung für einen qualifizierten B-Plan i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB geschaffen.

¹⁸ Die Klarstellung erfolgt zur Berücksichtigung der Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 29.11.2022 - OVG 2 S 10/22; demnach sei eine Strichstärke von drei Millimetern nicht dazu geeignet, dass man den Geltungsbereich hinreichend genau abmessen könnte.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs berücksichtigt die benötigten Flächenbedarfe der geplanten Anlagen des Nahversorgungsstandortes innerhalb des konzeptionell ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs. Die Einbeziehung von weiteren Flächen ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Teupitz für den Standort nicht erforderlich. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sowie auch die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans werden mit Zustimmung des privaten Vorhabenträgers getroffen, der die Plangebietsflächen von der Stadt pachtet.

9.2 Art der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden die folgenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

- Sondergebiet „Nahversorgung“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

Begründung

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO können im Bebauungsplan die in § 1 Abs. 2 BauNVO bezeichneten Baugebiete festgesetzt werden. Davon wird hier Gebrauch gemacht. In Teil A: Planzeichnung wird als Baugebiet für alle Flächen, die Bestandteil des Nahversorgungsstandortes für einen großflächigen Lebensmittelmarkt innerhalb des langgestreckten zentralen Versorgungsbereichs sein sollen, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt. Denn: Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO außer in Kerngebieten nach § 7 BauNVO nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO kommt wiederum nur in Betracht, wenn sich diese von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden (§ 11 Abs. 1 BauNVO). Das ist hier der Fall: Es sollen ausdrücklich die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Weitere Angebote sollen den Markt lediglich in untergeordnetem Umfang ergänzen. Für den anzusiedelnden Lebensmittelmarkt sollen vorhabenbezogene Festsetzungen zur zulässigen Verkaufsfläche und den Warensortimenten getroffen werden. Solche Regelungen sind nur in einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO möglich, nicht aber in einem Kerngebiet nach § 7 BauNVO. Die Festsetzung eines Kerngebiets nach § 7 BauNVO scheidet zudem aus, da keine anderen kerngebietstypischen Nutzungen eröffnet werden sollen.

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO erfordert die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets eine nähere Zweckbestimmung. Dies geschieht durch die zeichnerische Festsetzung SO „Nahversorgung“ (siehe Planzeichnung) in Verbindung mit der textlichen Festsetzung TF 1.

TF 1 Allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebiets „Nahversorgung“ (SO)

(1) Das als Sondergebiet „Nahversorgung“ festgesetzte Baugebiet dient insbesondere der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen, sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.

(2) Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind allgemein zulässig:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.300 m² und maximal 1.500 m², die der Nahversorgung dienen;
- Backshops und Bäckereien mit und ohne Ausschank.

(3) Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste besteht. Diese Betriebe dürfen auf weiteren maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind im Rahmen der nicht nahversorgungsgebundenen Verkaufsfläche uneingeschränkt zulässig.

Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind Sitzflächen gastronomischer Angebote (z. B. Bäcker mit Cafébetrieb), die sich im Vorkassenbereich eines Einzelhandelsbetriebs befinden, nicht zur Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs zu zählen.

(4) In Ergänzung der großflächigen Einzelhandelsangebote können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Kioske,
- Dienstleistungsbetriebe und
- ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe,

wenn sie räumlich und funktional dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb untergeordnet sind.

(5) Werbeanlagen sind ausschließlich für Betriebe und Dienstleistungen sowie Waren an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung

Für den an der Buchholzer Straße gelegenen Planstandort sollen in der Hauptsache die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes geschaffen werden, um das städtische Nahversorgungsangebot zu qualifizieren. Neben dem großflächigen Lebensmittelmarkt sollen allenfalls nur kleinflächige Angebote als Ergänzung angesiedelt werden.

Mit dem Planvorhaben wird dem Nahversorgungskonzept der Stadt Teupitz entsprochen und somit die Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt. Die Ergebnisse des

gebilligten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes werden in die Bauleitplanung übersetzt. Das Nahversorgungskonzept weist den Planstandort als Potenzialfläche (Schwerpunktbereich A) für einen Lebensmittelmarkt innerhalb des zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich „Buchholzer Straße“ aus. Zugleich trägt die Planung den privaten Belangen der Wirtschaft und dem öffentlichen Interesse einer qualifizierten verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Rechnung.

Zu Absatz 1:

Erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets, muss der Plangeber dessen nähere Zweckbestimmung definieren. Das geschieht durch Absatz 1: In Absatz 1 wird die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets geregelt und aufgezählt, welche Nutzungen in der Hauptsache unter dem Begriff des Nahversorgungsstandortes zu fassen sind.

Zu Absatz 2:

In Absatz 2 sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die im Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten festgelegt. Die Aufzählung ist abschließend. Die festgesetzten Nutzungsarten entsprechen der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebiets und dienen seiner Funktionserfüllung. Mit den festgesetzten Nutzungsarten wird die Erweiterung des Grund- und Nahversorgungsangebotes der Stadt Teupitz durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkt planerisch vorbereitet.

Durch die festgesetzten Größenvorgaben in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen wird sichergestellt, dass im Ergebnis nur ein großflächiger Lebensmittelmarkt angesiedelt werden kann. Es handelt sich mithin um eine vorhabenbezogene Verkaufsflächenfestsetzung, um die Nutzungsart zu definieren. Die Festsetzung von Höchstverkaufsflächen und auch die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche oder Verkaufsflächengrößen für bestimmte Sortimente wurden von der Rechtsprechung gebilligt¹⁹.

Der großflächige Lebensmittelmarkt soll grundsätzlich nur durch Angebote von Backwaren ergänzt werden können. Alle anderen kleinteiligen Lebensmittelangebote sollen im historischen Stadtkern Teupitz oder aber im weiteren Verlauf des langgezogenen Nahversorgungszentrums angesiedelt werden können. Dementsprechend werden nur Backshops oder Bäcker als allgemein zulässig festgesetzt.

Gleichzeit wird mit der Festsetzung sichergestellt, dass der Bebauungsplan mit den Zielen des LEP HR übereinstimmt: Die Stadt Teupitz übernimmt keine zentralörtliche Funktion, sondern soll lediglich die Grundversorgung sichern (G 3.2 LEP HR). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben der Nahversorgung dient (max. 1.500 m² Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche) und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet (Ziel Z 2.12 LEP HR).

¹⁹ BVerwGE 166, 378 = NVwZ 2020, 399 (400).

Zu Absatz 3:

Während Absatz 2 die allgemeine Zulässigkeit von „Betrieben, die der Nahversorgung dienen“, regelt, ist dieser Begriff im Sinne des Bestimmtheitsgebots näher zu definieren: In Absatz 3 wird daher festgesetzt, welche Einzelhandelsbetriebe als der Nahversorgung dienende Einzelhandelsbetriebe zu klassifizieren sind. Entscheidend ist, dass sogenannte nahversorgungsrelevante Sortimente das Kern- bzw. Hauptsortiment darstellen. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente bilden eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente. Die Zuordnung der einzelnen Warensortimente in diese Kategorien erfolgt durch die festgesetzte Sortimentsliste der Stadt Teupitz.

Die Sortimentsverteilung 75 % zu 10 % ist bewusst enger gesetzt als die Vorgabe in LEP HR, der ein Verhältnis von 75 % zu 25 % vorsieht. Dies ist notwendig, um ein übermäßiges Angebot an sonstigen zentrenrelevanten Waren zu begrenzen und so städtebaulich negative Auswirkungen zu vermeiden. Diese Regelung berücksichtigt somit zum einen städtebauliche Belange, zum anderen fließen die wirtschaftlichen Interessen der Einzelhändler ein. Mit der Zulassung eines begrenzten Randsortiments können die Anbieter ihr Warenangebot in gewissem Umfang erweitern und abrunden. Damit wird ebenso den aktuellen Anforderungen im Einzelhandel entsprochen.

Klarstellend wird in die Festsetzung aufgenommen, dass die Sitzflächen gastronomischer Angebote nicht auf die Verkaufsfläche angerechnet werden. Es handelt sich dabei gerade nicht mehr um Einzelhandelsflächen, die der Präsentation von Waren dienen, sondern mit der Gastronomie um einen anderen Betriebstyp. Hinweis: Die Verkaufsflächen des Bäckers / Backshops werden aber nur auf die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes angerechnet, wenn beide eine Einheit bilden. Kann der Bäcker / Backshop eigenständig öffnen und schließen, so gilt er als eigenständiger Betrieb. Seine Verkaufsfläche ist dann nicht auf die Verkaufsfläche des Marktes anzurechnen.

Zu Absatz 4:

Da das Plangebiet innerhalb des zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichs liegt und ein zentraler Versorgungsbereich sich auch durch eine gewisse Nutzungsmischung auszeichnen soll, werden in Absatz 4 weitere Nutzungsarten festgesetzt, die im Wege der Ausnahmeprüfung nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden können. Zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gehören Kioske, Dienstleistungsbetriebe und ladenmäßige Handwerksbetriebe; solche Angebote finden sich regelmäßig im Zusammenhang mit Lebensmittelmärkten. Die Festsetzung als Ausnahme ist geboten, um Art, Umfang und Anzahl solcher Angebote bedarfs- und standortgerecht im Einzelfall beurteilen zu können. Es wird sichergestellt, dass dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb und der Erweiterung des Grund- und Nahversorgungsangebotes genügend Raum gegeben und somit nicht dem Zweck des Sondergebiets zuwidergelaufen wird. Zugleich erweitert die Festsetzung das Nutzungsspektrum für die Privatwirtschaft.

Zu Absatz 5:

Mit der Festsetzung in Absatz 5 wird den zukünftig ansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit eröffnet, in begrenztem Umfang eigennützig Werbeanlagen an den Stätten der Leistung zu präsentieren. Sie dient dazu, eine harmonische äußere Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung sicherzustellen. Zudem soll deren Dominanz und baugestalterisch negative Wirkung im Plangebiet vermieden werden. Werbeanlagen, die auf die im Gebiet angesiedelten Nutzungen oder Waren hinweisen, sollen zulässig sein. Satz 1 stellt dies für die Praxis der Bauantragstellung klar.

Ausgeschlossen sind hingegen Werbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind. Solche Werbeanlagen werben für Betriebe, Dienstleistungen oder Waren, die nicht am Ort der Werbung angeboten werden. Fremdwerbung kann in ihrer Gestaltung städtebaulich sehr prägend sein. Diese Prägung ist jedoch hier unerwünscht, da sie zum einen nicht der Steigerung der Attraktivität beiträgt und zum anderen den Belangen des Denkmalschutzes widersprechen würde. Da Werbeanlagen eine Art der Nutzung darstellen, können sie nicht etwa durch örtliche Gestaltungsfestsetzungen (auf der Rechtsgrundlage des § 87 BbgBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB ausgeschlossen werden, sondern nur als Regelung zur Art der Nutzung (mit der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Ergänzend zur textlichen Festsetzung 1 wird die nachfolgend aufgeführte Sortimentsliste festgesetzt. Die Liste benennt abschließend die zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Teupitz.

Festsetzung der Sortimentsliste der Stadt Teupitz	
(1) Die in der nachfolgenden Sortimentsliste aufgeführten Sortimente gelten als zentrenrelevant.	
gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“¹	Zentrenrelevante Sortimente
1	Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung (auch genannt: nahversorgungsrelevante Sortimente)
52.11/52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
2	Sonstige zentrenrelevante Sortimente
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren

52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
<p>* Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003. **Für den Umsteigeschlüssel von der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 zur Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 siehe Statistisches Bundesamt (Hrsg., 2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Mit Erläuterungen. Wiesbaden.</p> <p>(2) Alle nicht in der Auflistung aufgeführten Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant.</p>	

Begründung:

Die festgesetzte Sortimentsliste benennt abschließend die als zentrenrelevant einzustufenden Sortimente. Die zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung bilden eine besondere Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente. Alle nicht in der festgesetzten Sortimentsliste aufgeführten Sortimente sind als nicht zentrenrelevant einzustufen. Ein gemischtes Angebot von hauptsächlich zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung und ergänzenden sonstigen zentrenrelevanten Sortimente ist wesentlich für die Funktionalität eines Nahversorgungsstandortes.

Die Aufnahme der Sortimentsliste in die Planurkunde ist erforderlich, um die Bestimmtheit der TF 1 Abs. 1 bis 3 zu gewährleisten.

Die hier festgesetzte Liste der zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Teupitz wurde in Anlehnung an die Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Liste LEP HR, IV Begründung, zu G 2.8 erstellt. Die nach der Begründung zum LEP HR zulässige Aufnahme weiterer Sortimente als ortsspezifisch zentrenrelevant ist für die Stadt Teupitz nicht erforderlich.

9.3 Maß der baulichen Nutzung

Auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit dem zweiten Abschnitt der Baunutzungsverordnung kann das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen sind vorliegend aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

Soll das Nutzungsmaß geregelt werden, so ist stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche festzusetzen. Dem folgt der Plangeber.

In der Planzeichnung werden die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

2. Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl 0,8

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

- Oberkante baulicher Anlagen in m über NHN; hier als Höchstmaß 70,0 m

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Begründung

Um die Versiegelung des Bodens sowie die bauliche Dichte insgesamt zu begrenzen und zugleich eine sinnvolle Nutzung der Fläche für einen Nahversorgungsstandort zu ermöglichen, werden die zulässige Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse sowie die Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt. Belange der Ortsgestaltung, wie etwa die Höhenbegrenzung von Werbeanlagen, fließen ebenfalls ein.

Zur Grundflächenzahl: Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gibt das Verhältnis der zulässigen Grundfläche (d.h. Überbauung durch Gebäude und anderen baulichen Anlagen) zur

jeweiligen Grundstücksfläche an. Der Zweck der Grundflächenzahl besteht darin, die Nutzungsintensität auf dem Baugrundstück aus Gründen des Bodenschutzes zu steuern und so eine übermäßige Inanspruchnahme insgesamt zu vermeiden.

Damit das städtebauliche Konzept des privaten Vorhabenträgers realisiert und die Fläche nachhaltig genutzt werden kann, gleichzeitig aber auch die Versiegelung des Bodens begrenzt wird, wird die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.

Aus dem Lageplan des privaten Vorhabenträgers, der als Grundlage für die Herstellung des B-Plan-Entwurfs zur förmlichen Beteiligung vorliegt, ergibt sich eine Summe aller Grundflächen, die einer GRZ von 0,742 entspricht. Um einen gewissen planerischen Spielraum zu belassen, setzt der B-Plan eine GRZ von 0,8 fest.

Im vorliegenden Planfall erfolgt keine Differenzierung der GRZ für Haupt- und Nebenanlagen, so wie es § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die 50% - Überschreitungsmöglichkeit regelmäßig vorsieht. Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ 0,8 entspricht der sog. Kappungsgrenze, welche ebenfalls in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO enthalten ist. Auf eine differenzierte Festsetzung der GRZ für die Hauptanlagen kann verzichtet werden. Durch die nach § 23 BauNVO festgesetzten Baugrenzen wird die zulässige Grundfläche der Gebäude begrenzt.

Eine GRZ von 0,8 entspricht dem Orientierungswert für sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO. Die planerisch eröffnete GRZ 0,8 geht in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ein.

Zur Zahl der Vollgeschosse: Da durch die Höhenfestsetzung in Teil A: Planzeichnung tatsächliche Gebäudehöhen von bis zu 8,5 m gestattet werden, ist es sinnvoll, die Zahl der Vollgeschosse zu regeln. Im vorliegenden Planfall soll nur ein eingeschossiges Gebäude errichtet werden können. In Verbindung mit den Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche (GRZ) und der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) wird durch die Zahl der Vollgeschosse Einfluss auf die bauliche Dichte genommen. Dies ist städtebaulich sinnvoll, um den Umfang der zulässigen Geschossflächen am Nahversorgungsstandort im Sinne des Nahversorgungskonzeptes zu begrenzen. Zugleich gilt es aus denkmalpflegerischen Gründen, die Bebauung auf das Notwendige zu begrenzen.

Hinweis: Eine vielerorts angestrebte Nutzungsmischung im Baugebiet von Gewerbe und Wohnen beispielsweise ist für den vorliegenden Nahversorgungsstandort nicht gewünscht. Daher müssen auch keine zusätzlichen Geschosse oberhalb des Marktgebäude planerisch eröffnet werden. Auch wenn gemischtgenutzte Einzelhandelsstandorte grundsätzlich im Sinne des sparsamen Flächenverbrauchs sinnvoll sind, bietet sich dies im vorliegenden Planfall aufgrund der stadträumlichen Situation und den übrigen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Zielstellungen nicht an. Zudem will der private Vorhabenträger keine anderen Nutzungen unterbringen.

Zur Höhe baulicher Anlagen (OK max.): In der Planzeichnung erfolgt die Festsetzung der zulässigen Höhe durch OK max. Festgesetzt ist damit die zulässige maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen.

Sämtliche Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans zur Höhe baulicher Anlagen beziehen sich auf das amtliche Höhenbezugssystem. Die Bezugnahme auf den Meeresspiegel erfolgt in Brandenburg im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016). Die Höhen sind in Meter über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 angegeben. Die Bezugnahme kann (ohne textliche Festsetzung) in der Legende des Bebauungsplans erfolgen.

Das Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen wird in m über NHN auf 70,0 m festgesetzt. Dies entspricht einer tatsächlichen Gebäudehöhe von ca. 8,5 m. Durch die zeichnerische Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen. Die festgesetzte Gebäudehöhe ist für die Errichtung eines modernen Lebensmittelmarktes erforderlich; sie löst keine Spannungen aus. Zugleich ist es aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sowie im Sinne der Denkmalschutzbelange geboten, die Höhenentwicklung zu begrenzen. Die zulässige Höhe bleibt unterhalb der Firsthöhe des Wohnhauses auf dem Flurstück 235; dessen Firsthöhe beträgt 76,4 m über NHN.

Hinweise:

1. Die vorliegende Höhenfestsetzung führt nicht zu einer nach Bauplanungsrecht gestatteten Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen. Es gelten die Bestimmungen der BbgBO.
2. Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 4e sehen folgendes Nutzungsmaß vor: $Z = 3$ / GRZ 0,3 / GFZ 0,5. Ebenso wie die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erfolgen mit dem vorliegenden Plan Anpassungen, um den Nahversorgungsstandort zu ermöglichen. Die Höhenentwicklung wird sich nicht maßgeblich ändern, denn drei Vollgeschosse entsprechen regelmäßig einer Gebäudehöhe von 9 m. Die zulässige Versiegelung muss zwangsweise erhöht werden, ebenso die zulässige Geschossflächenzahl (als Ergebnis von GRZ 0,8 und $Z=1$). Die planerisch eröffnete zusätzliche Versiegelung bzw. Überbauung wird kompensiert, vgl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz des Umweltberichts zum vorliegenden Plan.
3. Die nunmehr planerisch eröffnete Geschossfläche von GFZ 0,8 liegt deutlich unterhalb des Orientierungswerts nach § 17 BauNVO für ein Sondergebiet. Durch die Erhöhung von bislang GFZ 0,5 auf GFZ 0,8 sind keine städtebaulichen Spannungen zu erwarten. Die Auswirkungen des geänderten Nutzungskonzepts auf das Schutzgut Mensch werden in die Umweltprüfung und in die Abwägung eingestellt. Erheblich nachteilige Auswirkungen sind im Ergebnis nicht zu erwarten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben im Planumfeld gewahrt.

TF 2 Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen (OK max.)

Überschreitungen der zeichnerisch festgesetzten zulässigen Höhe (OK max.) können für technische Aufbauten sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die bauliche Höhe der Aufbauten 1,5 m über der unter ihnen realisierten Oberkante der Geschossdecke nicht überschreitet.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und Abs. 6 BauNVO)

Begründung

Bei der Errichtung eines Gebäudes entsprechend dem Stand der Technik sind häufig einige Gebäudeteile notwendigerweise höher als das Gebäude selbst, z.B. Schornsteine oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen. Daher ist es sinnvoll, neben der Höhenbegrenzung für die baulichen Anlagen selbst Ausnahmen für bestimmte Überschreitungen dieser festgesetzten Höhe, namentlich die technischen Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, zu eröffnen.

Diese Ausnahme soll aber nicht dazu führen, dass das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung in einem unangemessenen und unverträglichen Umfang überschritten wird. Daher wird das Ausmaß der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen vorgegeben. Die Bedingtheit und die Notwendigkeit der Ausnahmebeantragung sind damit zu rechtfertigen, dass technische Aufbauten eine besondere Prägungskraft für den öffentlichen Raum entfalten können und an sich schon geduldete Überschreitungen der festgesetzten Höhen darstellen.

Die Festsetzung stellt sicher, dass erneuerbare Energien in Form von Nutzung solarer Strahlungsenergie genutzt werden können, um einen Beitrag zu Klimaschutz zu leisten. Gleichzeitig wird den Belangen des Ortsbildes Rechnung getragen, weil die Höhe der Aufbauten beschränkt wird. Ziel der Regelung ist es, die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Ortsbildes im Bebauungsplan angemessen zu berücksichtigen. Gleichzeitig muss den privaten Belangen an die Bautechnik und den Klimaschutzbelangen entsprochen werden.

TF 3 Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO

Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 i. V. m. 19 Abs. 5 BauNVO)

Begründung

Der Bundesgesetzgeber möchte Erleichterungen für die Errichtung und Inbetriebnahme von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie vor allem

in Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten durchsetzen. Mit dem Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) wurde der Absatz 5 neu in §19 BauNVO eingeführt. Die Regelung führt dazu, dass die zulässige Grundfläche in Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie überschritten werden darf, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Die zulässige Überschreitung wäre damit zugunsten dieser Anlagen nicht mehr beschränkt und könnte bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zugelassen werden. Im vorliegenden Planfall wird von der Festsetzungsmöglichkeit einer anderen Regelung Gebrauch gemacht. Städtebauliche Gründe sprechen nach Abwägung der Belange von Klimaschutz und Denkmalpflege untereinander und gegeneinander gegen die Überschreitungsmöglichkeit: Aus den Abstimmungen mit den Denkmalfachbehörden ergab sich, dass die Stellplatzanlage ansprechend begrünt und bepflanzt werden soll. Überdachungen der Stellplätze sind im vorliegenden Fall baugestalterisch untunlich.

9.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In der Planzeichnung werden die folgenden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen:

3. Baugrenzen

- Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

6. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Begründung der Baugrenzen

Mit der Festsetzung der Baugrenzen werden die für die Hauptanlagen überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Die Baugrenzen ergeben das Baufenster, in dem die Hauptanlage errichtet werden kann und setzen somit den Rahmen für die städtebauliche Gestalt des Vorhabens. Bis an die Baugrenze darf gebaut werden, dies ist aber nicht zwingend. Dadurch wird der städtebaulichen Gestalt ein Rahmen gesetzt, aber auch Spielraum für genaue Ausgestaltung gewahrt.

Die Anordnung der Hauptanlage im Westen des Plangebiets entspricht den Vorgaben der Denkmalfachbehörden. Auf Anregung der Denkmalfachbehörden aus der frühzeitigen Beteiligung wurde die nordwestliche Ausdehnung des Baufensters in Richtung des Flurstücks 235 zudem in der Entwurfsfassung zurückgenommen.

Im Hinblick auf die Abstandsvorschriften nach Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) ist festzuhalten, dass die Baugrenzen mehrheitlich in einem Abstand von mehr als 3,0 m zur Grundstücksgrenze verlaufen.

Hinweise:

1. Das Baufenster umfasst eine Fläche von 3.220 m². Diese Flächengröße bleibt hinter der zulässigen GRZ 0,8 zurück. Dies ist unschädlich. Baugrenzen in einem B-Plan müssen nicht so festgesetzt werden, dass sie dem Grundeigentümer die volle Ausschöpfung der festgesetzten Grundflächenzahl ermöglichen²⁰.

2. Mit der Festsetzung des Baufensters in Verbindung mit der Festsetzung zur Mindestgröße der Verkaufsfläche der zulässigen Einzelhandelsnutzung in TF 1 ergibt sich, dass nur ein großflächiger Lebensmittelmarkt errichtet werden kann. Unter Berücksichtigung des grundsätzlich anzunehmenden Verhältnisses von Geschossfläche und Verkaufsfläche²¹, ergibt sich das ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m² in der Regel eine Geschossfläche von 1.950 m² aufweist. Zwei Märkte diese Größe können nicht innerhalb des Baufensters errichtet werden. Auch die Planungen des privaten Vorhabenträgers bestätigen die Auffassung des Plangebers: aus der Nutzungsmaßberechnung zum Lageplan des Bauvorhabens ergibt sich für den Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² eine Gebäudegrundfläche von ca. 2.400m².

3. Die im B-Plan Nr. 4e festgesetzte Baugrenze gibt einen Abstand der Hauptanlagen von 5,0 m zur Buchholzer Straße vor. Dieser Abstand wird nunmehr auf 3,0 m reduziert. Die Anpassung ist erforderlich, um das Marktgebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 50 m im Baufenster errichten zu können.

Begründung der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

In der Planzeichnung erfolgt die zeichnerische Ausweisung einer Fläche für die Errichtung der Stellplatzanlage. Damit werden das Bebauungskonzept und die Anordnung der zum Nahversorgungsstandort zugehörigen Stellplatzanlage planungsrechtlich abgebildet. Die zeichnerische Festsetzung bedarf der Ergänzung durch die textliche Festsetzung TF 5. Rechtsgrundlage für die Regelung bilden § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO.

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können bauliche Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden, wenn im B-Plan nichts anderes festgesetzt ist. Zu den baulichen An-

²⁰ BVerwG, B.v. 19.12.2007 - 4 BN 53.07 -, JurionRS 2007, 44945 /BVerwG, B.v. 29.7.1999, - 4 BN 24/99 -, BauR 1999, 1435

²¹ Vgl. Rechtsprechung des BVerwG zur Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben: Danach sind Einzelhandelsbetriebe iSd § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 „großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreiten“ (ebenso BVerwG Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 14.04, vor §§ 1–15). § 11 Abs. 3 BauNVO stellt auf eine Geschossfläche von 1.200 m² ab; demnach ergibt sich ein Verhältnis von 1:1,5.

lagen gehören neben Garagen auch Stellplätze. Deren allgemeine Zulässigkeit ist im vorliegenden Fall städtebaulich nicht erwünscht. Innerhalb der Maßnahmenflächen D, E und F sollen weder Garagen noch Stellplätze errichtet werden können; innerhalb der Stellplatzfläche selbst sollen nur Stellplätze, nicht aber Garagen errichtet werden können. Damit wird der städtebaulichen Gestaltung des künftigen Vorhabens und der Qualität der Grünstreifen Rechnung getragen.

TF 4 Abweichende Bauweise

Für das Sondergebiet „Nahversorgung“ wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Begründung

Das Festsetzungsmerkmal der „Bauweise“ betrifft allein die Anordnung der Gebäude auf einem Baugrundstück im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken und dabei insbesondere zu den seitlichen Grundstücksgrenzen²². Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird zwischen offener und geschlossener Bauweise unterschieden. Sind diese nicht einschlägig, kann gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Diese ist im Bebauungsplan näher zu bestimmen.

Die abweichende Bauweise kommt für besondere Bauweisen in Betracht, die bei Einhaltung eines seitlichen Grenzabstands eine Gesamtlänge des Gebäudes von 50 m überschreiten. Da in diesem Fall ein großflächiger Lebensmittelmarkt in dem Baufenster errichtet werden soll, ist eine Überschreitung einer Gebäudelänge von 50 m in der offenen Bauweise unumgänglich. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass ein Marktgebäude mit mehr als 50 m lange Fassaden aufweisen darf. Die Abstände zu den benachbarten Grundstücken ergeben sich bereits durch das festgesetzte Baufenster.

TF 5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen außerhalb der Baugrenzen

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche für Stellplätze sind von den nach § 12 BauNVO zulässigen baulichen Anlagen nur Stellplätze zulässig.

(2) Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind auch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und freistehende Werbeanlagen nach TF 1 Abs. 5 zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO)

²² OVG RhPf, U. v. 15.2.2017 – 8 A 10688/16 – juris

Begründung

Zu Absatz 1

Nach § 1 Abs. 3 BauNVO gilt: Im Bebauungsplan können die in Absatz 2 bezeichneten Baugebiete festgesetzt werden. Durch die Festsetzung werden die Vorschriften der §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans. Aus § 12 Abs. 1 BauNVO ergibt sich, dass Stellplätze und Garagen im Baugebiet zulässig sind, soweit der Plangeber keine anderweitige Regelung auf der Grundlage des § 12 Abs. 6 BauNVO trifft.

Unter Berücksichtigung der baukulturellen Zielstellungen sollen innerhalb der Stellplatzanlage nur Stellplätze, nicht aber Garagen errichtet werden. Diese städtebauliche Zielstellung wird durch die Regelung in Absatz 1 in Verbindung mit der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze erreicht. Auf die obige Begründung zur zeichnerischen Festsetzung wird verwiesen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt die Zulässigkeit von Nebenanlagen und freistehende Werbeanlagen in der Stellplatzfläche. Innerhalb einer für Stellplätze festgesetzten Fläche sind ohne weitere Festsetzungen nur dessen übliche Bestandteile zulässig, d.h. Stellplätze, ihre Zufahrten und ggf. einfassende Grünstrukturen. Nicht zulässig wären andere Nutzungen und baulichen Anlagen. Im Plangebiet sollen jedoch gemäß Abs. 2 auch Werbeanlagen – z.B. Werbepylon oder Werbefahnen – sowie anderen untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Einkaufswagenboxen) errichtet werden können. Daher ist es notwendig, dass Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie die in TF 1 Abs. 5 eröffneten Werbeanlagen zulässig sind. Es besteht kein Grund, andere Nebenanlagen in der Stellplatzfläche auszuschließen.

9.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen

Auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB ist es möglich, dass der Bebauungsplan einen Beitrag zum Umwelt- und Artenschutz sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft leistet. Die nachfolgend begründeten Festsetzungen dienen in der Hauptsache:

- der Vermeidung und Minderung von Eingriffen,
- zur Kompensation von Eingriffen sowie
- zur Vermeidung von Konflikten mit dem Artenschutzrecht.

Einzelheiten ergeben sich auch aus dem Umweltbericht²³ zum Bebauungsplan sowie dem Artenschutzfachbeitrag²⁴.

Voraussetzung für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ist, dass die Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen über die Festsetzung hinaus rechtlich abgesichert sind; dies erfolgt hier durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB (vgl. Kapitel „Hinweise ohne Normcharakter“).

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Flächen D, E und F gemäß TF 7

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

- Punkte *abc* gemäß TF 6

Begründung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ermöglicht Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen und deren Erhaltung sowie Bindungen für Bepflanzungen. Von dieser Regelungsmöglichkeit wird im vorliegenden B-Plan Gebrauch gemacht.

Die positive Wirkung von Bäumen und Gehölzen auf die menschliche Gesundheit (Temperaturregulierung, Luftreinhaltung u.v.m.) sowie die naturschutzfachliche Funktion als Habitate für Tiere und Pflanzen soll auch nach der Umsetzung erhalten bleiben. Um dieser Zielsetzung Rechnung zu tragen sowie eine Verschattung der Stellplatzflächen zu gewährleisten, sind Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Nicht als Verkehrsflächen genutzte Räume sind zu begrünen und nutzungsgerecht zu gestalten (TF 8). Die Begrünung von Flächen ist grundsätzlich positiv für den Naturhaushalt und wertet das Ortsbild auf. Die Maßnahmen gemäß TF 6 bis TF 8 kommen den Schutzgütern Boden, Pflanzen / Lebensräume, Tiere, Klima / Luft und Landschaftsbild (Ortsbild) zugute. Sie dienen auch zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und der Kompensation der planerisch eröffneten Eingriffe.

Die Flächen zum Anpflanzen D, E und dienen in der Hauptsache zur randlichen Eingrünung des Baugebiets. Die in der Planzeichnung festgesetzten Punkte a / b / c dienen der Verortung einer Fassadenbegrünung.

²³ Daber & Kriege GmbH (2024): Bebauungsplan Nr. 4g „Nahversorgungsstandort Buchholzer Straße“ Stadt Teupitz. Umweltbericht mit integriertem Eingriffsgutachten. Stand: 28.04.2025

²⁴ Daber & Kriege GmbH (2024): Bebauungsplan Nr. 4g „Nahversorgungsstandort Buchholzer Straße“ Stadt Teupitz. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: 16.03.2025.

Die Pflanzungen von Strauchhecken innerhalb der Flächen D, E und F dienen zur Kompensation von mittelwertigen Biotopverlusten (Laubgebüsche, Ruderalflur).

Die Baumpflanzungen in den Flächen D, E und F dienen der Kompensation von Einzelbäumen, die bei Umsetzung der Planung verloren gehen und nach Baumschutzsatzung geschützt sind.

Die Fassadenbegrünung in den Abschnitten a/b und b/c und die Begründung der nicht überbauten Grundstücksflächen tragen zur Kompensation von Verlusten geringwertiger Biotope bei.

Sämtliche Pflanzmaßnahmen dienen zugleich der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Denkmals und damit indirekt dem Ortsbild.

Die Flächen D, E und F und die Punkte a / b / c konkretisieren die textlichen Festsetzungen TF 6 und TF 7 im Plan.

TF 6 Fassadenbegrünung

Fassaden baulicher Anlagen oder diesen vorgelagerte Wände (zum Sicht- und/ oder Lärmschutz), die dem mit den Kleinbuchstaben „ab“ oder „bc“ bezeichneten Abschnitt der Baugrenze zugewandt sind, sind mit Kletterpflanzen oder fassadengebundenen Systemen flächig zu begrünen; je 1,0 m Wandlänge sind mindestens zwei Pflanzen der Pflanzliste 3 mit den dort angegebenen Qualitäten zu pflanzen. Die Pflanzungen gemäß Satz 1 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Begründung:

Die Abstimmungen mit den Denkmalfachbehörden im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung ergaben, dass der große Baukörper des Lebensmittelmarktes bestmöglich in das Ortsbild zu integrieren ist. Dazu nützt - neben den örtlichen Bauvorschriften - auch eine Fassadenbegrünung. Eine Fassadenbegrünung hat weiterhin positive Auswirkungen auf Natur, Arten und Kleinklima. Daher regelt der B-Plan, dass nach Nordwesten und Südwesten ausgerichtete Fassaden oder diesen vorgelagerte Wände mit Kletterpflanzen oder fassadengebundenen Systemen flächig zu begrünen sind. Zur Gewährleistung der Wirksamkeit der Maßnahme gibt die Festsetzung die Pflanzqualität und die dauerhafte Erhaltung vor: Je 1,0 m Wandlänge sind mindestens zwei Pflanzen der Pflanzliste 3 mit den dort angegebenen Qualitäten zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und im Abgangsfall 1:1 zu ersetzen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Ortsbildes / des Denkmalschutzes und der benachbarten Wohngebäude trifft der Plangeber die textliche Festsetzung TF 16 „Baulicher Sichtschutz der Anlieferzone“. Der im Zeitpunkt der Planaufstellung vorliegende Lageplan mit Darstellung des Bauvorhabens sieht an der südwestlichen Gebäudeseite die Anlieferung vor (im Abschnitt zwischen den Kleinbuchstaben „bc“). Gemäß TF 16 weist der Lageplan im Anlieferungsbereich eine Sichtschutzwand aus. Gemäß der Festsetzung TF 6 muss diese vorgelagerte Wand begrünt werden, jedoch nicht der dahinter liegende Fassadenabschnitt des Gebäudes.



Die Pflanzmaßnahme der Fassadenbegrünung ist mit einem Ansatz von 400m² begrünter Fassadenfläche in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingeflossen²⁵. Der Ansatz von 400 m² ist gerechtfertigt, wie die nachstehenden Erläuterungen zur Gebäudekubatur zeigen. Zudem wird der Umfang der Fassadenbegrünung durch städtebaulichen Vertrag abgesichert.

65

Der Vorhabenträger hat mit Nachricht vom 29.09.2024 bestätigt, dass bei seinem Vorhaben ca. 480 m² Fassadenfläche für die Fassadenbegrünung zur Verfügung stehen. Die Angabe berücksichtigte auch die niedrigere Wandhöhe der Sichtschutzwand und Fenster in der Fassade.

Im Ergebnis ist der Ansatz vom 400 m² begrünter Fassadenfläche in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abwägunsgerecht.

Hinweis:

Auf die Festsetzung eines Gründachs wird nach Abwägung verzichtet, da auf dem Dach des Marktgebäudes Photovoltaikmodule gemäß § 32a BbgBO errichtet werden sollen und die Belange des Denkmalschutzes überwiegen. Photovoltaikmodule auf dem Dach in Kombination mit einer qualitativ wirksamen Dachbegrünung müssten mit einem deutlichen Abstand zur Dachoberfläche montiert werden. Dadurch würden die Module in Erscheinung treten und damit auch das Denkmal „Landesirrenanstalt“ beeinträchtigen. Die PV-Module sollen nur so aufgestellt werden, dass diese aus der Fußgänger-Ebene nicht sichtbar sind.

Eine Dachbegrünung würde grundsätzlich einen Betrag zur Wasserrückhaltung leisten, jedoch wird der Wasserrückhaltung bereits über die Versickerungspflicht des Niederschlagswassers gemäß TF18 „Versickerung von Niederschlagswasser“ im Plangebiet Rechnung getragen.

TF 7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(1) Die mit dem Großbuchstaben „D“ gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist wie folgt mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen:

- Es sind mindestens sieben Bäume zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 (Bäume) mit den dort angegebenen Qualitäten zu verwenden.
- Es ist eine Strauchhecke bestehend aus mindestens zwei unterschiedlichen Straucharten mit einer Gesamtlänge von mindestens 104,0 m und einer Mindestbreite von 2,0 m zu pflanzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,0 x 1,0 m zu setzen. Es sind Arten der Pflanzliste 2 (Sträucher) mit den dort angegebenen Qualitäten zu verwenden.

(2) Die mit dem Großbuchstaben „E“ gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist wie folgt mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen:

- Es sind mindestens vier Bäume zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 (Bäume) mit den dort angegebenen Qualitäten zu verwenden.
- Es ist eine Strauchhecke bestehend aus mindestens zwei unterschiedlichen Straucharten mit einer Gesamtlänge von mindestens 55,0 m und einer Mindestbreite von 2,0 m zu pflanzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,0 x 1,0 m zu setzen. Es

sind Arten der Pflanzliste 2 (Sträucher) mit den dort angegebenen Qualitäten zu verwenden.

(3) Innerhalb der mit dem Großbuchstaben „F“ gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens drei Bäume zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 (Bäume) mit den dort angegebenen Qualitäten zu verwenden.

(4) Die nach Absatz 1 in der Fläche „D“ anzulegende Strauchhecke darf für Ein- und Ausfahrtsbereiche, für Fußgängerüberwege sowie für freistehende Werbeanlagen gemäß TF 11 Abs. 1 auf einer Gesamtlänge von insgesamt bis zu 20 m unterbrochen werden.

(5) Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind mindestens 17 Bäume zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 (Bäume) mit den dort angegebenen Qualitäten zu verwenden.

(6) Die Baumpflanzungen nach Abs. 1, 2, 3 und 5 dienen zur Kompensation von Baumverlusten und können daher auf Ersatzpflanzungen nach § 8 Baumschutzsatzung (Satzung der Stadt Teupitz zum Schutz von Bäumen, bekannt gemacht im Amtsblatt für das Amt Schenkendörfchen vom 15. Mai 2014; Nr. 13, 23. Jahrgang) angerechnet werden.

(7) Die Bepflanzungen nach Abs. 1 bis Abs. 5 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Begründung:

Grundsätzlich gilt: Die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt. Sie dienen der ortsangepassten Begrünung und Eingrünung, sie tragen zum Denkmal- und Umweltschutz bei. Gleichzeitig handelt es sich um Kompensationsmaßnahmen für die planerisch eröffneten Eingriffe. Auf die Erläuterungen zur zeichnerischen Festsetzungen und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz des Umweltberichts wird verwiesen.

Zu Absatz 1 bis 3

Die Anpflanzung von Strauchhecken und Bäumen dienen auch zur Kompensation der planerisch eröffneten Eingriffe, sodass sich Anforderungen an diese Maßnahmen aus dem Umweltbericht ergeben.

Gemäß der Kompensationsmaßnahme 13 A sind innerhalb des Geltungsbereichs am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Plangebiets gemischte Strauchhecken mit einer Gesamtlänge von 159 m zu pflanzen. Dies setzt der B-Plan fest, wobei er die Heckenpflanzungen aufteilt. Dies ist im Sinne der randlichen Eingrünung zu mehreren Seiten. Zugleich regelt er die Pflanzqualitäten, um die Eignung der Maßnahme sicherzustellen: Die Pflanzliste 2 gibt die zulässigen Pflanzarten vor. Die Sträucher sind mit einem Abstand von 1,0 m x 1,0 m zu setzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und im Abgangsfall 1:1 zu ersetzen. Der Nachweis der gebietsheimischen Herkunft ist sicherzustellen. Die Mindestpflanzqualität ist 2x verpflanzt, ohne Ballen und einer Höhe von 50 - 80 cm. Die Anpflanzungen sind durch vertragliche Bindung

von einer 1-jährigen Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 und einer 3-jährigen Entwicklungspflege gem. DIN 18919 abzusichern.

Gemäß der Kompensationsmaßnahme 14 A sind Anpflanzung von insgesamt 31 Bäumen erforderlich, die der Pflanzliste 1 zu entnehmen sind. 14 Bäume davon sollen innerhalb der randlichen Maßnahmenebenen verortet sein. Diese sind dauerhaft zu erhalten und im Abgangsfall 1:1 zu ersetzen. Der Nachweis der gebietsheimischen Herkunft ist sicherzustellen. Die Mindestpflanzqualität ist Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung und einem Stammumfang von 16 - 18 cm. Die Pflanzung ist entsprechend DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ fachgerecht vorzunehmen, die Bäume sind standsicher mit einem Dreibock auszustatten und die Pflanzscheiben sind zu mulchen. Die Anpflanzungen sind durch vertragliche Bindung von einer 1-jährigen Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 und einer 3-jährigen Entwicklungspflege gem. DIN 18919 abzusichern.

Die Festsetzungen gemäß Absatz 1 bis 3 kommen den Anforderungen der Kompensationsmaßnahmen A 13 und A 14 nach. Die Maßnahmen werden über die Festsetzung hinaus auch vertraglich geregelt. Damit werden die nicht festsetzungsfähigen Maßnahmeanforderungen abgesichert.

Zu Absatz 4

Um die verkehrliche Erschließung zu sichern und das Gebiet bequem für Fußgänger und Fahrradfahrer zugänglich zu machen, darf die Fläche mit der Bezeichnung „D“ zugunsten von Ein- und Ausfahrtsbereichen sowie für Fußgängerüberwege unterbrochen werden. Außerdem werden freistehende Werbeanlagen gemäß TF 12 Abs. 1 innerhalb der abgegrenzten Fläche gestattet.

Hinweis: Die festgesetzte Gesamtlänge der Heckenpflanzung von mindestens 104 m bleibt unberührt; die zulässige Durchwegung oder eine innerhalb der zeichnerisch abgegrenzten Maßnahmenfläche platzierte Werbeanlage reduzieren die Mindest-Gesamtlänge nicht.

Zu Absatz 5

Gemäß Abs. 5 sind innerhalb der Stellplatzfläche mindestens 17 Bäume zu pflanzen. Die Festsetzung entspricht der Kompensationsmaßnahme 14 A, wonach von den insgesamt 31 Bäumen im Plangebiet mindestens 17 Bäume innerhalb der Stellplatzanlage gepflanzt werden sollen. Damit wird ebenfalls die positive Wirkung von Bäumen und Grünflächen auf die menschliche Gesundheit (Temperaturregulierung, Luftreinhaltung, Verschattung u.v.m.) sowie die naturschutzfachliche Funktion als Habitate für Tiere und Pflanzen, die auch nach der Umsetzung erhalten bleiben soll, genutzt. Die Anordnung der Bäume innerhalb der Stellplatzanlage muss nicht geregelt werden. Die Anordnung kann im Sinne der planerischen Zurückhaltung der Plannumsetzung vorbehalten bleiben. Mit dem Lageplan des Vorhabenträgers ist belegt, dass die festgesetzten Pflanzungen vollzogen werden können.

Zu Absatz 6

Abs. 6 stellt klar, dass die im B-Plan festgesetzten Baumpflanzungen als Ersatzpflanzung nach Baumschutzsatzung anzurechnen sind. Eine doppelte Pflanzpflicht soll vermieden werden.

Aus dem Lageplan des privaten Vorhabenträgers ergibt sich, dass im Baugebiet drei Bäume erhalten werden können. Diese sind daher nicht in die Eingriffs-Bilanz des Umweltberichts eingeflossen und dementsprechend nicht in den Pflanzvorgaben nach Abs. 1, 2, 3 und 5 enthalten. Sollten diese drei Bäume bei Umsetzung der Planung doch verloren gehen, so stellt die Baumschutzsatzung der Stadt Teupitz sicher, dass auch für diese Ersatz geleistet werden muss.

Zu Absatz 7

Durch Absatz 7 wird sichergestellt, dass die Pflanzungen nach Abs. 1 bis 5 gemäß der Kompensationsmaßnahme 13 A und 14 dauerhaft zu erhalten und Falle eines Verlustes (Abstreben, Beschädigung) 1:1 zu ersetzen sind.

Pflanzliste 1: Bäume

<i>Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm</i>	
<i>Wissenschaftlicher Name</i>	<i>Deutscher Name</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Sandbirke</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Wildapfel</i>
<i>Populus tremula</i>	<i>Aspe</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Traubeneiche</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Elsbeere</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Ulmus minor</i>	<i>Feldulme</i>

Pflanzliste 2: Sträucher

<i>Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, ohne Ballen, 50-80 cm Höhe</i>	
<i>Wissenschaftlicher Name</i>	<i>Deutscher Name</i>
<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Gemeine Berberitze</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Strauchhasel</i>
<i>Crataegus laevigata</i> Zweigriffl.	<i>Zweigriffl. Weißdorn</i>
<i>Crataegus monogyna</i> Eingriffl.	<i>Eingriffl. Weißdorn</i>
<i>Cytisus scorparius</i>	<i>Besenginster</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rhamnus catharticus</i>	<i>Kreuzdorn</i>

<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Rosa glauca</i>	<i>Hechtrose</i>
<i>Rosa rubiginosa</i>	<i>Weinrose</i>
<i>Rubus fruticosus</i>	<i>Brombeere</i>

Pflanzliste 3: Rankpflanzen

<i>Mindestpflanzqualität: 2 Pflanzen je 1,0 m Wandlänge, Triebhöhe mindestens 100 – 130 cm</i>	
<i>Wissenschaftlicher Name</i>	<i>Deutscher Name</i>
<i>Hedera helix</i>	<i>Efeu</i>
<i>Lonicera periclymenum</i>	<i>Geißblatt</i>
<i>Clematis spp.</i>	<i>Clematis</i>
<i>Rosa spp.</i>	<i>Kletterrosen</i>
<i>Humulus lupulus</i>	<i>Hopfen</i>
<i>Hibiscus syriacus</i>	<i>Kletterhibiskus</i>

Begründung

Die Festsetzung der Pflanzlisten stellt die erforderlichen Qualitäten der grünordnerischen Maßnahmen sicher und trägt zur Bestimmtheit der Festsetzung TF 6 und 7 bei. Die Verwendung der in den Pflanzlisten benannten Arten beruht auch auf der Forderung, dass für Ausgleichspflanzungen im Sinne der Eingriffsregelung die Verwendung von heimischen Gehölzarten gemäß Gehölzerlass Brandenburg (vom 15. Juli 2024) zu verwenden sind.

TF 8 Begrünung und Bepflanzung von nicht überbauten Flächen

Die nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbauten Flächen des Sondergebiets „Nahversorgung“ sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Als Mindestbegrünung gilt eine Rasenansaat. Für die Ansaat ist eine standortgerechte strapazierfähige Ansaatmischung zu verwenden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Durch die Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen soll die ökologische Vielfalt im Sondergebiet „Nahversorgung“ erhöht werden und der Umgebungsschutz des Baudenkmals berücksichtigt werden. Die harmonische Gesamtwirkung wird sichergestellt.

Die Festsetzung TF 8 entspricht sinngemäß der Festsetzung 4 des B-Plans Nr. 4e.

TF 9 Anbringen von Nistkästen

Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind mindestens 14 Nistkästen für die in Höhlen brütenden Vogelarten anzubringen. Es sind vier Kästen mit einer Einflugöffnung von 28 mm, vier Kästen mit einer Einflugöffnung von 35 mm sowie sechs Kästen mit einer Einflugöffnung von 45-50 mm vorzusehen. Die Einflugöffnungen sind nach Osten bzw. Südosten auszurichten. Die Nistkästen sind in mindestens 2,5 Meter Höhe über dem Erdboden anzubringen. Die Kästen müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zueinander einhalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Im Zuge der faunistischen Kartierungen wurden innerhalb des Plangebiets sieben Brutplätze von Baumbrütern kartiert. Zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes sehen der Umweltbericht und der Artenschutzfachbeitrag die Maßnahme 9 V-CEF vor. Diese funktionserhaltende Maßnahme (CEF-Maßnahme) erfordert das Anbringen von Nistkästen. Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gibt vor, dass pro entferntem Brutplatz zwei Nistkästen vor dem erstmaligen Beginn baulicher Maßnahmen und vor Beginn der Brutperiode installiert werden müssen.

Auf der Grundlage von sieben kartierten Brutplätzen von Baumbrütern innerhalb des Geltungsbereichs ergibt sich das Erfordernis, 14 Nistkästen zur Verfügung zu stellen. Spezifische Anforderungen der jeweiligen Vogelarten, insbesondere hinsichtlich der Bauweise und Größe der Nistkästen, müssen berücksichtigt werden. Dies setzt der B-Plan fest.

Die genauen Standorte der Nistkästen werden von einem Fachkundigen, beispielsweise der ökologischen Baubegleitung, festgelegt und kartografisch dokumentiert. Die Installation der Nistkästen muss vor Beginn der Bauarbeiten und der neuen Brutperiode erfolgen. Diese beiden Maßgaben können nicht festgesetzt werden, sondern nur durch städtebaulichen Vertrag vereinbart und durch Auflagen in der Baugenehmigung abgesichert werden.

Zum maßgeblichen Zeitpunkt werden noch keine Gebäude im Plangebiet vorhanden sein, so dass die Nistkästen in einer Höhe von mind. 2,5 m an mindestens 3 m langen Pfosten angebracht werden müssen. Die Installation der Pfosten erfolgt auf den festgesetzten Flächen für Bepflanzung mit der Bezeichnung E und F. Die Maßnahmenbeschreibung der Maßnahmen 9 V-CEF sieht Mindestabstände und Vorgaben für die Eigenschaften der Kästen vor. Diesen Vorgaben wird durch die Festsetzung TF 8 entsprochen.

Nach Bauabschluss können die Nistkästen, unter Einhaltung der fachlichen Vorgaben, an geeignete neugepflanzte Bäume oder die neu errichteten Gebäude umgehängt werden. Das Umhängen der Kästen ist durch städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren und als Auflage in der Baugenehmigung vorzusehen. Diese organisatorischen Maßnahmen können nicht festgesetzt werden. In der Festsetzung wird lediglich bewusst auf die Festsetzung der dauerhaften Erhaltungsbindung verzichtet, um das Umhängen zu ermöglichen.

9.6 Verkehrsflächen

In der Planzeichnung werden die folgenden Festsetzungen zu Verkehrsflächen getroffen:

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Begründung

Es werden Teile der Buchholzer Straße (L 74) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt; die L 74 wird bis zur Straßenmitte in den Bebauungsplan mit einbezogen. Damit wird die äußere verkehrliche Erschließung im Zusammenspiel mit dem Ein- und Ausfahrtsbereich planerisch abgebildet.

Mit der teilweisen Einbeziehung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird der Bebauungsplan zweifelsohne zu einem qualifizierten B-Plan i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB. Denn im vorliegenden B-Plan sind Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten.

Demnach gilt § 30 Abs. 1 BauGB: *„Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.“*

Die Straßenbegrenzungslinie grenzt die Straßenverkehrsflächen im Sinn des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB von den angrenzenden Flächen ab. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist weder durch die zeichnerische noch durch textliche Festsetzung geregelt; es besteht kein städtebauliches Erfordernis.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten werden festgesetzt, um eine sichere verkehrliche Erschließung zu gewährleisten. Das Planzeichen wird durch TF 10 konkretisiert.

TF 10 Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Entlang der Buchholzer Straße sowie der Straße Teupitzer Höhe sind Ein- und Ausfahrten innerhalb der mit dem Planzeichen 6.4 der PlanZV gekennzeichneten Bereichen unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung

Zur Berücksichtigung der verkehrlichen Belange regelt der B-Plan die Lage des Ein- und Ausfahrbereich zum Nahversorgungsstandort. Die Zufahrt für Kfz soll nur über die Buchholzer Straße möglich sein. Der Ein- und Ausfahrbereich ist von der gegenüberliegenden Bebauung abgerückt. Er beginnt erst auf Höhe der Grundstücksgrenze des Grundstücks Buchholzer Straße 16. Dies ist auch aus Immissionsschutzgründen sinnvoll.

Die Lage und Breite der Ein- und Ausfahrt selbst werden hingegen nicht weiter geregelt, da dies nicht erforderlich ist. Somit wird der Planumsetzung ein angemessener Spielraum eingeräumt. Die Festsetzung TF 10 im Zusammenspiel mit der zeichnerischen Festsetzung kommt den genannten Aspekten nach. Die textliche Festsetzung unterstützt die Leserfreundlichkeit des B-Plans.

TF 11 Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung:

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in ihre Bestandteile (wie Fahrbahn, Mulde etc.) wird nicht durch den B-Plan geregelt; dies ist städtebaulich nicht erforderlich. Die Festsetzung hat zudem klarstellenden Charakter: die Darstellungen der Plangrundlage sind nicht Bestandteil der Festsetzung.

9.7 Gestalterische Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr.5 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 4g der Stadt Teupitz hat die untere Denkmalschutzbehörde eine Stellungnahme abgegeben. In der Stellungnahme wurden sowohl Einwände als auch Anregungen zur Gestaltung des Marktstandortes vorgetragen, um die Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz herzustellen. Auf der Grundlage der Anregungen hat der Vorhabenträger sein Gestaltungskonzept überarbeitet; die aktualisierten Visualisierungen wurden den Denkmalfachbehörden (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum und Landkreis Dahme-Spreewald, untere Denkmalschutzbehörde) übermittelt und im Rahmen eines Erörterungstermins am 25.07.2024 bestätigt.

Die nachfolgenden Festsetzungen TF 12 bis 16 basieren auf der Abstimmung mit den Denkmalfachbehörden im Rahmen des Erörterungstermins am 25.07.2024. Mit den Festsetzungen soll maßgeblich den Denkmalschutzbelangen entsprochen werden.

Die Visualisierungen des Vorhabenträgers können als Anlage in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Zudem wurde im Termin am 25.07.2024 vereinbart, dass Farbproben für Anstriche bei Umsetzung vor Ort durchgeführt und abgestimmt werden. Nach § 9 BbgDSchG gilt eine Erlaubnispflicht für die Umsetzung der Planung. Entsprechende Auflagen können in der Baugenehmigung beauftragt werden.

TF 12 Werbeanlagen

(1) Im Sondergebiet „Nahversorgung“ dürfen freistehende Werbeanlagen gemäß TF 1 Abs. 5 nur im räumlichen Zusammenhang mit Ein- und Ausfahrten errichtet werden und eine bauliche Höhe von 69,1 m über NHN nicht überschreiten.

(2) Werbeanlagen an baulichen Anlagen, welche die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage überragen, sind unzulässig.

(3) Fahnenmaste mit Werbefahnen sind unzulässig.

(4) Firmenschilder mit weißem Hintergrund sind unzulässig.

(5) Werbeanlagen, die mit Lauf-, Blink- oder Wechsellicht oder mit sich bewegenden oder in kurzen Abschnitten wechselnden Bildern arbeiten, sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Hinweis: Die festgesetzte Höhe für Werbeanlagen entspricht einer Höhe von ca. 6,0 m über dem anstehenden Gelände.

Begründung:

Werbeanlagen können die Ansicht baulicher Objekte stark verändern und beeinträchtigen. Sie werden oftmals nachträglich angebracht und werden daher als Fremdkörper wahrgenommen. Auf der anderen Seite gibt es ein legitimes Bedürfnis der Gewerbetreibenden für ihre Produkte und Dienstleistungen zu werben. Um einen geeigneten Kompromiss zu finden, müssen sich die Werbeanlagen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet unterordnen und sich in ihrer Lage auf die Ein- und Ausfahrtsbereiche beschränken. Abs. 1, 2 und 3 dient der Sicherstellung einer harmonischen Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung. Zudem soll deren Dominanz und baugestalterische negative Wirkung im Plangebiet vermieden werden. Somit wird den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen. Es wird sichergestellt, dass das Denkmal in seiner Gesamtwirkung nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Gemäß Abs. 4 und 5 sind Firmenschilder mit weißem Hintergrund und Werbeanlagen, die mit Lauf-, Blink- oder Wechsellicht oder mit sich bewegenden oder in kurzen Abschnitten wechselnden Bildern arbeiten, unzulässig. Diese Art von Schildern und Werbung fügen sich nicht in

die Umgebung ein und würden durch ihre starke Auffälligkeit das Denkmal stark in seiner Gesamtwirkung stören.

TF 13 Farbton der Oberflächen von Fahr- und Gehwegen

Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind Verkehrsflächen (Fahr- und Gehwege) ausschließlich mit hellen Oberflächen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Begründung

Mit der Herstellung der baugebietsinternen versiegelten Verkehrsflächen in heller Optik kann die Aufheizung besonders an heißen, strahlungsreichen Tagen deutlich gemindert werden. Durch die Auswahl einer hellen Oberfläche wird die Rückstrahlkraft (Albedo) der Oberflächen erhöht und es kann somit die Aufheizung des Materials durch Sonneneinstrahlung gegenüber der Nutzung dunklerer Materialien erheblich verringert werden. Dunkle Oberflächen absorbieren mehr Sonnenenergie und tragen erheblich zur Erhöhung der Umgebungstemperaturen bei. Durch die Verwendung heller Materialien werden auch die Speicherung und spätere Abstrahlung von Wärme reduziert. Die Erwärmung im Plangebiet wird damit reduziert und ein Beitrag zur Verringerung der Überwärmung von bebauten Siedlungsbereichen insgesamt geleistet. Besonders in den Sommermonaten kann dies zu einer signifikanten Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

Unter einer hellen Optik ist eine Helligkeit vergleichbar mit der RAL-Farbe 7004 „Signalgrau“ und heller zu verstehen. Farbtöne wie klassische dunkle Asphaltflächen scheiden damit aus. Der B-Plan verzichtet jedoch auf die Festsetzung eines Farbwertes, da diese für Baumaterialien von Wegebefestigung nicht üblich sind. So sollen Konflikte im Genehmigungsverfahren vermieden werden.

Auch ohne die Festsetzung eines Farbwertes ist die Festsetzung hinreichend bestimmbar²⁶. Die Intention des Plangebers ist eindeutig. Die Herstellung von Verkehrsflächen in heller Optik ist zudem gängige Praxis und wird in diversen Handreichungen²⁷ erläutert. Die Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe (die wie hier aber bestimmbar sind), wurde von der Rechtsprechung akzeptiert.

²⁶ Bei den textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans können auch unbestimmte Rechtsbegriffe verwendet werden (BVerwG Beschl. v. 24. 1. 1995 – 4 NB 3/95, BauR 1995, 662; Beschl. v. 21. 12. 2012 – 4 BN 32/12, ZfBR 2013, 279). Ebenso wie bei den zeichnerischen Festsetzungen ist es im Hinblick auf das Gebot klarer und unmissverständlicher Planfestsetzungen ausreichend, wenn sie hinreichend bestimmbar sind, der Planinhalt sich also durch Auslegung zweifelsfrei ermitteln lässt (VGH München Urt. v. 22. 7. 2018 – 1 N 15.938, NuR 2019, 484 (485)). (Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 15. Aufl. 2022, BauGB § 9 Rn. 7, beck-online)

²⁷ Z. Bsp. in: Land Brandenburg (2022): Arbeitshilfe Bebauungsplanung; Umweltbundesamt (2020): Praxishilfe Klimaanpassung in der räumlichen Planung; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): www.klimastadtraum.de – Steckbrief Maßnahmen Helle Oberflächen.

Fazit: Mit der Festsetzung wird ein Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel geleistet. Zugleich harmonisieren helle Oberflächen mit den Vorgaben zur Fassadengestaltung.

TF 14 Fassadengestaltung und Fensterrahmen

- (1) Es sind nur Fassaden aus Holz bzw. mit Holzverkleidung, Klinker (auch als geschlämmte Fassade) sowie Putzfassaden zulässig; dies gilt auch für Teile von Fassaden. Fenster und verglaste Flächen zur Belichtung sowie verglaste Türen und Eingangsbereiche sind zulässig; diese fallen nicht unter die Beschränkung von Satz 1.
- (2) Fassaden aus Holz bzw. mit Holzverkleidung dürfen mit farblosem Lack oder Lasuren behandelt sein. Ausnahmsweise können Farbanstriche des Holzes in matten helleren Erdtönen zugelassen werden.
- (3) Ausnahmsweise können kunststoffbeschichtete Fassadenverkleidungen in gedeckten matten helleren Erdtönen sowie in Holzoptik zugelassen werden.
- (4) Bei Putzfassaden sind nur Anstriche in matten helleren Erdtönen zulässig.
- (5) Zum Farbspektrum hellere Erdtönen zählen die Farben Beige, Ocker, Braun und Grau mit einem Schwarzanteil von höchstens 50%. Die Farbgebung der den Punkten a und b zugewandten Fassade sowie der bauliche Sichtschutz der Anlieferzone gemäß TF 16 muss einen höheren Schwarzanteil als die anderen Fassaden aufweisen; der Schwarzanteil der den Punkten a und b zugewandten Fassade und des baulichen Sichtschutzes der Anlieferzone gemäß TF 16 darf 50 % überschreiten.
- (6) Weiße Fensterrahmen sind unzulässig. Die Fensterrahmen sind im Farbton der Fassade oder in grauer Farbe herzustellen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Begründung:

Die Gestaltungsvorgaben der TF 14 orientieren sich an der Gestaltung der Baukörper des denkmalgeschützten Areals der „Landesirrenanstalt“ und greifen ortsangepasste gestalterische Eigenschaften auf. Fassaden aus Holz bzw. mit Holzverkleidung, Klinker, geputzte Fassaden und matte helle Erdtöne finden sich an den Gebäudefassaden der umliegenden denkmalgeschützten Baukörper wieder.

Die Gestaltungsvorgaben in Absatz 1 bis 4 stellen sicher, dass sich das Neubauvorhaben in seiner Material- und Farbgebung nicht störend abhebt. Damit integriert sich das Vorhaben besser in das denkmalgeschützte Areal; Beeinträchtigungen des Denkmals können so ausgeschlossen werden. Dementsprechend sind auch Fassaden aus Glas bzw. großflächige Glasflächen unzulässig; Fassadengestaltungen in Form von spiegelnden, reflektierenden oder glänzenden Oberflächen sind im Ergebnis ausgeschlossen.

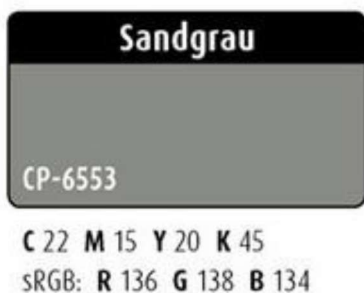
Das durch die Festsetzung vorgegeben Farbspektrum „matte hellere Erdtöne“ wurde von der unteren Denkmalschutzbehörde selbst benannt. Für die Konkretisierung der zulässigen Farbtöne werden in Absatz 5 die zulässigen Farben aufgezählt und der zulässige Schwarzanteil zur Bestimmung der Helligkeit geregelt.

Damit sich der Gebäudekörper auch auf der rückwärtigen Seite und im Bereich der Anlieferzone besser integriert, sollen die Rückseite und die Schichtschutzwand etwas dunkler gestaltet werden als die restliche Fassade. Im Termin am 25.07.2024 haben die untere Denkmalschutzbehörde und der Vorhabenträger vereinbart, dass Farbproben für Anstriche bei Umsetzung vor Ort durchgeführt und abgestimmt werden. Diese Vereinbarung wird vertraglich fixiert.

Die Fensterrahmen sind gemäß Absatz 6 in ihrer Farbgestaltung der Fassade anzupassen oder in grauer Farbe herzustellen. Damit wird sichergestellt, dass die Fensterrahmen mit dem Gebäudekörper optisch zusammenpassen und ein harmonisches Gesamtbild darstellen.

Fazit: Die Festsetzung TF 14 entspricht inhaltlich und in der Formulierung der Forderung der unteren Denkmalschutzbehörde aus der Stellungnahme vom 18.04.2024 sowie den Ergebnissen aus dem Abstimmungstermin vom 25.07.2024.

Die im Abstimmungstermin am 25.07.2024 vorgelegten Visualisierungen des Vorhabenträgers wurden von den Denkmalfachbehörden begrüßt: Der gewählte Farbton für die geputzten Fassaden (Sandgrau) wurde als geeignet angesehen. Dieser entspricht der Vorgabe „matte hellere Erdtöne“. Die in den Visualisierungen gezeigten Kunststoff-Wandplatten in Teak-Holz-Optik an der Marktfront zur Stellplatzanlage wurden ebenfalls als geeignet eingestuft. An den Marktseiten soll zur Gestaltung der in der Visualisierung in Sandgrau ausgeführten Putzfassaden das gleiche Material (Kunststoff-Wandplatten in Teak-Holz-Optik) verwendet werden. Damit ist für den Plangeber geklärt, dass für das Planvorhaben eine denkmalrechtliche Zustimmungsfähigkeit erreicht werden kann. Zugleich hat der Vorhabenträger belegt, dass die Festsetzungen des B-Plans hinreichend bestimmbar sind. Es lässt sich hinreichend genau zu erkennen, welche Vorhabengestaltung danach innerhalb des Plangebiets zulässig ist.



Die Festsetzung einer genau bestimmten Fassadenfarbe für das Vorhaben, z.B. „Sandgrau“ kommt für nicht in Betracht. Eine solch enge Bindung wäre mit den privaten Belangen nicht vereinbar, es muss eine Wahlfreiheit innerhalb eines Farbenspektrums eingeräumt werden. Zugleich wäre die Begrenzung allein auf „Sandgrau“ denkmalfachlich nicht zu begründen.

Die Abstimmung der konkreten Farbtöne kann und soll im Rahmen der denkmalrechtlichen Erlaubnis nach § 9 BbgDSchG erfolgen.

TF 15 Überdachung der Stellplatzanlage

Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind Überdachungen der Stellplätze unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Begründung:

Aus Gründen des Denkmalschutzes und der Ortsbildgestaltung sind Überdachungen der Stellplätze im vorliegenden Fall unzulässig. Im vorliegenden Fall ist eine Bepflanzung der Stellplatzfläche mit Bäumen vorgesehen, daher eignet sich die Stellplatzanlage nicht für PV-Anlagen. Die Verschattung wäre zu groß. Zudem wäre die technische Überformung der Stellplatzanlage optisch zu aufdringlich.

Die örtliche Bauvorschrift TF 15 ergänzt die eingangs getroffenen Regelungen nach § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO zur Stellplatzanlage.

Durch die TF 15 werden auch Photovoltaik-Überdachungen unzulässig, die gemäß § 32a Abs. 1 und Abs. 2 BbgBO errichtet werden müssten. Damit den Belangen des Klimaschutzes dennoch nachgekommen wird, müssen Photovoltaikmodule weiterhin gemäß § 32a Abs. 1 BbgBO auf der Dachfläche errichtet werden. Zudem trägt die Festsetzung zur hellen Farbgestaltung der innergebietslichen Wegeflächen der Klimaanpassung Rechnung.

TF 16 Baulicher Sichtschutz der Anlieferzone

(1) Die Anlieferzone für Lkw von im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsbetrieben ist jeweils durch eine vorgelagerte Wand zum Sichtschutz seitlich einzuhausen. Die Länge der Sichtschutzwand darf 20,0 m nicht unterschreiten; deren Höhe muss 3,0m betragen.

(2) Für die Gestaltung der Sichtschutzwand gelten die Bestimmungen der TF 14 zur Fassadengestaltung und TF 6 zur Fassadenbegrünung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Begründung:

Die Abstimmungen mit den Denkmalfachbehörden und dem Vorhabenträger des Wohnparks „Teupitzer Höhe“ im Rahmen der Entwurfsherstellung ergaben, dass eine seitliche Einhausung der Anlieferzone für LKW durch eine vorgelagerte Wand zum Sichtschutz und zur störungsfreien Einbindung in die Umgebung erforderlich ist. Das Plangebiet liegt innerhalb des eingetragenen Denkmals, Wohnbebauung grenzt an drei Seiten an. Bei der Anlieferzone eines Lebensmittelmarktes handelt es sich um eine technische Einrichtung des Gebäudes, die in der

Regel optisch weniger ansprechend ist. Eine optische Störung des Denkmals und der schutzwürdigen Nachbarschaft kann durch eine Sichtschutzwand vermieden werden. Der Vorhabenträger des Lebensmittelmarktes stimmt der Vorgabe der Sichtschutzwand zu.

Die Wand soll eine Länge 20,0 m und eine Höhe von 3 m nicht unterschreiten. Damit wird sichergestellt, dass ein Sattelzug-Lkw mit einer Länge von fast 19 m beim Vorgang der Anlieferung durch die vorgelagerte Wand verdeckt wird. Für die Gestaltung (Farbgebung und Material der Fassade) vorgelagerte Wand gelten dieselben Gestaltungsbestimmungen wie für den Lebensmittelmarkt.

Hinweis: Aus der eingeholten Lärmprognose ergibt sich, dass eine seitliche Einhausung aus schalltechnischen Gründen nicht erforderlich ist, jedoch trägt die Sichtschutzwand auch zur Lärmreduktion bei.

TF 17 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer bauliche Anlagen anders als in TF 12 bis TF 16 vorgeschrieben errichtet. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 85 Abs. 3 BbgBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 85, 87 BbgBO)

Begründung:

Für den Fall, dass der Vorhabenträger der örtlichen Bauvorschrift zu TF 12 bis TF 16 zuwiderhandeln, soll eine Ahndung dieses Handelns möglich sein. Hierzu ist es gemäß § 85 Abs. 1 BbgBO erforderlich, dass die örtliche Bauvorschrift für den Tatbestand auf die Bußgeldvorschrift – nämlich § 85 BbgBO selbst – hinweist. Dieser Hinweis erfolgt mit dieser Festsetzung als Teil der örtlichen Bauvorschrift. Die Festsetzungen und deren Formulierung erfolgten in enger Abstimmung mit den Denkmalfachbehörden. Der Vorhabenträger hat diesen zugestimmt. Im städtebaulichen Vertrag können ergänzende Regelungen zur Konkretisierung getroffen werden.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass der B-Plan Nr. 4e keine örtlichen Bauvorschriften trifft. Insofern greift die vorliegende Planung erstmals Gestaltungsmaßgaben im Sinne des Denkmalschutzes auf. Die Festsetzungen erfolgen im öffentlichen Interesse. Aufgrund der Lage innerhalb des eingetragenen Denkmals ist die Einschränkung des Eigentums gerechtfertigt.

TF 18 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Der Umgang mit Niederschlagswasser ist auch ein im vorliegenden Planfall zu prüfender Belang. Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer Zunahme der versiegelten Flächen im Plangebiet. Daher muss geklärt werden, ob das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass auch Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen. Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) schreibt in § 54 Abs. 4 Satz 1 die Versickerung von Niederschlagswasser vor, sofern es nicht verunreinigt ist. Die Gemeinden können gemäß § 54 Abs. 4 Satz 2 BbgWG in einem Bebauungsplan bestimmen, dass Niederschlagswasser auf bestimmten und dafür geeigneten Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern ist. Von dieser Regelungsmöglichkeit wird hier Gebrauch gemacht. Das „Wie“ der Versickerung findet seine Rechtgrundlage in § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Auf der Grundlage des vorliegenden Baugrundgutachtens²⁸ und des eingeholten Entwässerungskonzepts²⁹ ergibt sich, dass die Baugebietsflächen für eine Versickerung der anfallenden Niederschlagsmengen geeignet sind. Der normkonforme Überflutungsnachweis kann erbracht werden. Gemäß dem vorliegenden Lageplan zum Vorhaben sollen fünf Versickerungsanlagen im Plangebiet errichtet werden – eine Rohr-Rigole und vier Mulden. Damit ist die Vollziehbarkeit der Regelung geklärt.

Neben der schadlosen Niederschlagswasserbehandlung sprechen folgende Gründe für die Versickerung des Niederschlagswassers: Anreicherung des Grundwassers, klimatische Entlastung durch Verdunstung. In der Stadt Teupitz gibt es zudem keine Regenwasserleitung zur Einleitung, sodass eine Versickerung auf dem Grundstück erforderlich ist. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Grauwasserkanal soll aus den zuvor genannten Gründen nicht geschehen.

Hinweise:

1. Die Versickerungspflicht erstreckt sich auf Starkregenereignisse gemäß DIN 1986-100. Das vorliegende Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept³⁰ dokumentiert den Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100. Das Konzept analysiert damit eine Möglichkeit zur Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers unter Berücksichtigung eines Starkregenereignisses auf dem Baugrundstück. Nach DIN 1986-100 ist hier mindestens der 30-jährige Regen als sogenannter „Überflutungsnachweis“ anzusetzen. Das heißt die Niederschlagsmengen eines

²⁸ Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH (BFM) (2022): Geotechnischer Bericht zu Baugrund und Gründung, Stand 16.08.2022 sowie Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH (BFM) (2022): Umwelttechnisches Gutachten, Stand 22.08.2022

²⁹ Tiefbau Ingenieurbüro Noack, Lageplan Stand 02.12.2024

³⁰ Ingenieurbüro für Tiefbau Noack (2024): Neubau REWE-Supermarkt Buchholzer Straße, 15755 Teupitz, Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept, Stand 11.11.2024

Starkregenereignisses, welches alle 30 Jahre vorkommt, sollen auf dem Grundstück zurückgehalten werden, ohne dass das Wasser auf Nachbargrundstücke gelangt oder Schaden am Gebäude anrichten kann.

2. Auch der B-Plan Nr. 4e sieht eine Pflicht zur Versickerung des Niederschlagswassers vor, die sich jedoch pauschal auf Starkregenereignisse erstreckt. Der pauschale Verweis scheint jedoch nicht sachgerecht für die hier vorliegende Planung.

9.8 Nachrichtliche Übernahme

Denkmalschutz

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen im Bereich des Baudenkmals „Landesirrenanstalt – Hauptanstalt, bestehend aus Verwaltungsgebäude mit Direktorenwohnhaus und zwei Ärztwohnungen, Maschinengebäude mit Werkstätten und Wasserturm, Küchengebäude mit Festsaal, Wäschereigebäude, Leichenhalle mit Anstalts- und Gemeindefriedhof, Beamtenwohnhaus, Lazarett, acht Krankenhäuser für Männer, acht Krankenhäuser für Frauen, Kegelbahn und allen dazugehörigen Freiflächen, dem historischen Wegesystem sowie Resten der ursprünglichen Freiflächengestaltung“; eingetragen in der brandenburgischen Denkmalliste (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Potsdam-Mittelmark, Stand: 31.12.2022; ID-Nummer 09140395).

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmäler nach Landesrecht im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Dies ist hier gegeben, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Denkmals „Landesirrenanstalt“ liegt. Dieser Hinweis dient der Information planbetroffener Dritter, die den Bebauungsplan anwenden müssen.

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) wird hiermit hingewiesen:

1. Insbesondere ist zu beachten, dass Maßnahmen am und im Denkmal einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach § 9 BbgDSchG bedürfen. § 19 BbgDSchG regelt das Erlaubnisverfahren.
2. Der Bauherr wird auf die Anzeige- und Meldepflicht gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG im Falle eines Denkmalfundes bei Erdeingriffen hingewiesen. Gemäß §§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG sind die Funde dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

Für die Errichtung des Nahversorgungsstandortes bedarf es einer Baugenehmigung. Es handelt sich um ein bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtiges Vorhaben. Gemäß § 20 Abs. 1 BbgDSchG umfasst die zu erteilende Baugenehmigung auch die Erlaubnis nach § 9 BbgDSchG. § 20 BbgDSchG lautet:

§ 20 Bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtige Vorhaben

(1) Die bauordnungsrechtliche Genehmigung schließt die Erlaubnis nach § 9 ein. Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet im Benehmen mit der Denkmalschutzbehörde. § 19 Abs. 2 bis 4 bleibt unberührt. Im bauaufsichtlichen Verfahren beteiligt die Bauaufsichtsbehörde die Denkmalschutzbehörde, wenn in der Denkmalliste eingetragene Denkmale oder in Bauleitpläne übernommene Denkmale betroffen sind; dies gilt entsprechend für Entscheidungen, die die nähere Umgebung eines Denkmals betreffen.

(2) Für die Überwachung der Bauausführung nach den unter die Bestimmungen dieses Gesetzes fallenden Teilen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung ist die untere Denkmalschutzbehörde zuständig.

9.9 Hinweise ohne Normcharakter

Hinweis 1: Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Begründung

Durch die Aufnahme dieses Hinweises soll auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden. Anliegen ist es, Verletzungen des Artenschutzes zu vermeiden.

Im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags zum vorliegenden Planvorhaben wurde nachgewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Realisierung des Bebauungsplans nicht unüberwindbar entgegenstehen. Die Planung ist bei Umsetzung der im Artenschutzfachbeitrag benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollzugsfähig. Einzelheiten ergeben sich aus dem Artenschutzfachbeitrag³¹ sowie aus dem Umweltbericht³², der als gesonderter Bericht zur Begründung vorliegt.

Mit den in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Maßnahmen sollen Beeinträchtigungen von Tieren der streng geschützten Arten so weit wie möglich vermieden werden:

³¹ Daber & Kriege GmbH (2024): Bebauungsplan Nr. 4g „Nahversorgungsstandort Buchholzer Straße“ Stadt Teupitz. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: 16.03.2025

³² Daber & Kriege GmbH (2024): Bebauungsplan Nr. 4g „Nahversorgungsstandort Buchholzer Straße“ Stadt Teupitz. Umweltbericht mit integriertem Eingriffsgutachten. Stand: 28.04.2025

Maßnahmen-Nr.	Kurzbeschreibung	Sicherung der Maßnahme
6.2 V	Artenschutzrechtliche Emissionsmaßnahmen	Regelung im städtebaulichen Vertrag und Auflage in der Baugenehmigung
6.3 V _{ASB}	Artenschutzrechtliche Kollisionsschutzmaßnahmen	Regelung im städtebaulichen Vertrag und Auflage in der Baugenehmigung
7 V _{ASB}	Artenschutzrechtliche Bauzeitenregelung	Regelung im städtebaulichen Vertrag und Auflage in der Baugenehmigung
8 V _{ASB}	Umweltfachliche Bauüberwachung (Ökologische Baubegleitung)	Regelung im städtebaulichen Vertrag und Auflage in der Baugenehmigung
9 V _{ASB}	Nistkästen	Textliche Festsetzung TF 9, Regelung im städtebaulichen Vertrag und Auflage in der Baugenehmigung

Bei der Baufeldfreimachung und der Rodung/Fällung von Gehölzen kann es zur Tötung von Brutvögeln kommen, wenn dies während der Brutzeit erfolgt. Dies erfüllt den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Daher ist als Vermeidungsmaßnahme vorzusehen, dass die Baufeldfreimachung und die Rodung/Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfinden, d.h. außerhalb des Zeitraums von Brutzeiten vom 01.03.-30.09. eines Jahres (vgl. 7 V-ASB).

Wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ist eine alternative Bauzeitenregelung möglich. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn im Jahr der Vorhabenrealisierung im zu betrachtenden Gebiet keine durch die Maßnahmen betroffenen Brutvögel nachweisbar sind oder durch ein spezifisches Management (angepasste Bauablaufplanung) Beeinträchtigungen von Brutvögeln und Fledermäuse ausgeschlossen werden können. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

Hinweis: Auch wenn nicht der vorliegende B-Plan selbst, sondern erst dessen Vollzug zu einem Verstoß gegen die besonderen artenschutzrechtlichen Verbote führen kann³³, hat die Stadt Teupitz im Sinne der Rechtsprechung³⁴ bereits im Planaufstellungsverfahren vorausschauend ermittelt und beurteilt, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stoßen; dem ist nicht so. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Ermittlungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung vorgenommen, die nach § 2 Abs. 4 BauGB zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt wurde.

Hinweis 2: Baumschutzsatzung der Stadt Teupitz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4g „Nahversorgungsstandort Buchholzer Straße“ gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Teupitz (Satzung der Stadt Teupitz zum Schutz von Bäumen vom 24.02.2014).

Begründung:

Durch die Aufnahme dieses Hinweises soll auf die geltende Satzung hingewiesen werden, um einem Verstoß der Genehmigungs- und Ausgleichspflicht vorzubeugen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Teupitz ist bei Umsetzung zu beachten.

Hinweis 3: Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

Begründung

Die Stadt Teupitz schließt mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags ist Voraussetzung für den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum vorliegenden Planwerk. Im Vertrag sollen insbesondere geregelt werden:

- Regelungen zur Erschließung,
- ergänzende Regelungen zum Bauvorhaben und den Baumaßnahmen im Plangebiet, die aus denkmalpflegerischen Gründen erforderlich sind,
- Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich Waldersatz,
- Sicherung artenschutzrechtlicher Maßnahmen,
- ökologische Baubegleitung und Monitoring,
- Kostentragung.

³³ Blessing/Scharmer: Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, 3. aktualisierte Auflage, 2022, RdNr. 25.

³⁴ OVG Schleswig 27.8.2020 – 1 KN 10/17-, BeckRS 2020, 24524.

Hinweis 4: Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4e „Buchholzer Straße/Teupitzer Höhe“

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 4g „Nahversorgungsstandort Buchholzer Straße“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4e „Buchholzer Straße/Teupitzer Höhe“ in einem Teilbereich überlagert.

Begründung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4e „Buchholzer Straße / Teupitzer Höhe“. Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 4g „Nahversorgungsstandort Buchholzer Straße“ gelten dessen Festsetzungen für den Überlagerungsbereich. Darauf soll hingewiesen werden. Außerhalb der Überlagerung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 4e „Buchholzer Straße/Teupitzer Höhe“ fort.

E. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, KOSTEN, FLÄCHENBI- LANZ

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Nahversorgungsstandort zur Verbesserung und Erweiterung des Grund- und Nahversorgungsangebots geschaffen. Das Baugebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Die höchstzulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes wird auf 1.500 m² festgesetzt; durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten Mindestverkaufsfläche kann im Ergebnis nur ein Lebensmittelmarkt mit bis zu 1.500 m² errichtet werden. Weiterhin beschränkt der B-Plan die zulässigen Warensortimente: das Kernsortiment umfasst mindestens 75 % der Verkaufsfläche und besteht aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Auf weiteren maximal 10 % der Verkaufsfläche darf der Lebensmittelmarkt auch sonstige zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten. Kleinflächige Angebote wie Bäcker oder Ladenhandwerk dürfen am Standort ebenfalls angesiedelt werden.

Nach dem Lageplan des Vorhabenträgers sollen 86 Parkplätze entstehen, welche die Erreichbarkeit mit dem PKW sicherstellen. Fahrradabstellplätze und Zuwegungen für Fußgänger sind ebenfalls vorgesehen.

Der Standort für das Vorhaben befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Buchholzer Straße und bildet einen Schwerpunktbereich. Den anderen Schwerpunkt-

bereich bildet der Standort eines weiteren Lebensmittelmarktes. Neben diesem Nahversorgungsbereich gibt es im historischen Stadtkern Teupitz eine Mischung aus Dienstleistungen, Gastgewerbe und Verwaltungseinrichtungen als auch Ergänzungen zur Nahversorgung. Der historische Stadtkern kann jedoch nicht eine umfassende Funktion in der Nahversorgung leisten. Im Ergebnis trägt die Umsetzung der Planung zur Verbesserung der Nahversorgungssituation bei, was sich nachhaltig auf die Lebensqualität der Bevölkerung auswirkt. Das Planvorhaben trägt zu einer legitimen Stärkung der eigenständigen Grundversorgung bei. Die Stadt Teupitz wird ihrer Funktion als grundfunktionaler Schwerpunkt besser gerecht.

10.2 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen und die Versorgungsstrukturen

Um die Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf die städtebauliche Verträglichkeit und raumordnerische Kompatibilität zu ermitteln, wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH im Dezember 2023 eine Auswirkungsanalyse erstellt.³⁵ Aus der Auswirkungsanalyse geht hervor, dass von dem Vorhaben wettbewerbliche Effekte ausgehen, aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen.

Durch die städtebaulich integrierte Lage des Standortes wird insbesondere nach der Entwicklung des Wohnparks „Teupitzer Höhe“ ein Großteil der Bevölkerung in fußläufiger Entfernung leben. Aber auch in einem größeren Umfeld können die Angebote der wohnortnahen Versorgung wahrgenommen werden. Es ist aufgrund der Lage und des bisher begrenzten Angebotes eine hohe Kundenbindung zu erwarten. Perspektivisch übernimmt das Vorhaben ebenso die Versorgung im Vollsortimentersegment für amtsangehörige Kommunen. Zusammen mit dem bestehenden Lebensmitteldiscounter in Teupitz ergibt sich eine deutliche Verbesserung der gesamstädtischen Nahversorgungssituation. Es ist nicht zu erwarten, dass bestehende Versorgungszentren oder bestehende wohnortnahe Versorgung in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder gefährdet werden.

Mit den im Zeitpunkt der Planaufstellung vor Ort bestehenden Einzelhandelseinrichtungen wird das Nachfragepotenzial nicht ausgeschöpft und in der Konsequenz sind Kaufkraftabflüsse zu konstatieren. Mit dem geplanten Vorhaben wird dem Versorgungsdefizit entgegengewirkt und das Planvorhaben trägt zur Stärkung der eigenständigen Grundversorgung bei. Mit der Umsetzung des Planvorhabens ist künftig mit der Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen zu rechnen; dies ist legitim für Teupitz als Grundfunktionaler Schwerpunkt.

Die Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen führt zu einer Umverteilung gegenüber Wettbewerbern im Einzugsgebiet. Diese ist jedoch städtebaulich unschädlich. Dies begründet sich wie folgt:

Ausgangspunkt bei der Berechnung absatzwirtschaftlicher Effekte ist die Marktentwicklung durch geplante Wohnbauprojekte in Teupitz selbst, andere Wohnbauprojekte in den übrigen

³⁵ BBE Handelsberatung GmbH, Auswirkungsanalyse zur Prüfung städtebaulicher Auswirkungen der Neuansiedlung eines REWE-Lebensmittelmarktes in der Stadt Teupitz, 2023

kommunen des Amtes Schenkenländchen wurden nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass durch Bauvorhaben in Teupitz ein Nachfrageanstieg von 3,6 Mio. € im gesamten Einzugsgebiet entsteht. Der zukünftige Lebensmittelmarkt in Teupitz wird davon rund 2,2 Mio. € binden können, das restliche Marktwachstum wird auf die weiteren Angebotsstrukturen des Amt Schenkenländchen verteilt. Grundsätzlich wirkt sich also das Bevölkerungswachstum positiv auf die Marktentwicklung anderer Standorte aus. Das Nachfragewachstum mindert auch die Wettbewerbswirkungen der Planumsetzung.

Die vorhabeninduzierten Umverteilungen betreffen diverse Anbieter im gutachterlich ermittelten und mit der Landesplanung abgestimmten Einzugsgebiet.

Die höchste Umverteilungsquote entfällt auf den Lebensmitteldiscounter in Teupitz selbst. Als einziger Lebensmittelmarkt im Stadtgebiet besitzt dieser aktuell eine hohe Kundenakzeptanz und folglich eine überdurchschnittliche Marktstellung. In Anbetracht des steigenden Marktpotenzials durch neue Wohnbaumaßnahmen in Teupitz ist jedoch gegenüber dem heutigen Stand mit einem nur leicht um rd. 150 T€ zurückgehenden Umsatz durch die Neu-Ansiedlung des Planvorhabens zu rechnen. Für den bereits im Bestand sehr leistungsfähigen Lebensmittelmarkt ergibt sich nach Auffassung der Gutachter dadurch keine vorhabeninduzierte Schließung.

Auf den Ortskern Halbe, der in erster Linie durch den ansässigen Vollsortimenter geprägt ist, weist die Modellrechnung eine Umverteilung von 11% aus. Das Potenzialwachstum in Teupitz kann die Umverteilung von 0,56 Mio. € jedoch zu großen Teilen egalisieren, sodass in Summe nur ein Umsatzrückgang gegenüber dem heutigen Stand von rd. 70 T€ resultiert. In Anbetracht dieses geringen Wertes sind nach Auffassung des Gutachters hieraus keine vorhabeninduzierten Schließungen für Anbieter im Ortskern Halbe abzuleiten.

Für weitere Standorte im Untersuchungsraum bleibt die Umverteilungsquote auf einem so geringen Niveau, dass der Umsatz aufgrund des künftigen Bevölkerungswachstums leicht gesteigert wird.

Damit wird deutlich, dass keine relevanten städtebaulichen Auswirkungen für bestehende Angebotsstrukturen zu erwarten sind. Schädliche Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO werden nicht induziert. Die gutachterlich ermittelten Umverteilungen führen nicht zu Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche oder ergänzender Nahversorgungsstandorte.

10.3 Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung

Mit der beabsichtigten Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes zur Erweiterung und Sicherung des Grund- und Nahversorgungsangebotes sind positive Auswirkungen auf die Arbeitsplatzentwicklung während der Bau- und Betriebsphase zu erwarten. Durch die Entwicklung des Nahversorgungsstandorts wird auch das Defizit in der Kaufkraftbindung adressiert, entsprechend ist zu erwarten, dass sich die Planung positiv auf die Wirtschaftsentwicklung auswirkt.

10.4 Bevölkerungsentwicklung

Im Plangebiet wird keine Wohnnutzung eröffnet. Daher lassen sich keine direkten Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung ableiten. Allerdings verbessert sich durch das Vorhaben die Nahversorgungssituation für die Bewohnerschaft und die den zu erwartenden Einwohnerzuwachs. Dies führt zu einer erhöhten Attraktivität der Stadt Teupitz als Wohnstandort.

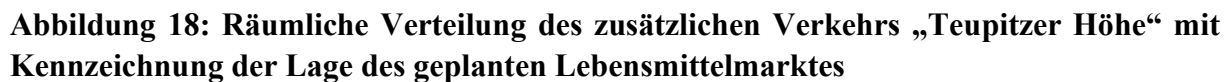
10.5 Verkehrsentwicklung

Das Plangebiet befindet sich in Teupitz an der Buchholzer Straße / L74, welche die Ortsmitte von Teupitz mit der Bundesautobahn A 13 (Berlin-Dresden) verbindet. Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wird Mehrverkehr erwartet, der insbesondere für die Lärmentwicklung von Bedeutung ist. Daher wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Gutachten zur Ermittlung und Bewertung der zukünftigen Verkehrsentwicklung eingeholt.³⁶

Bei der Betrachtung der künftigen Verkehrsentwicklung sind verschiedene Szenarien in den blick zu nehmen, um die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens abwägen zu können.

- 1.) Das werktägliche Verkehrsaufkommen auf der Buchholzer Straße auf Höhe des Plangebiets wurde durch Erfassung im Juni 2024 ermittelt. Es wurden ca. 2.940 Kfz/24h erfasst, darunter ca. 120 Schwerverkehrsfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von > 3,5t. In den Spitzenstunden vormittags und nachmittags wurden jeweils 230 bzw. 315 Kfz erfasst.
- 2.) Grundsätzlich ist zukünftig mit einer allgemeinen Verkehrszunahme zu rechnen. Dies ergibt sich bereits aus der Straßenverkehrsprognose 2030 des Landes Brandenburg. Bezogen auf die durchgeführte Verkehrszählung im Juni 2024 ergibt sich durch die allgemeine verkehrliche Entwicklung eine Gesamtsteigerung (von 2024 auf 2030) von plus 20%. Das entspricht einem Verkehrsaufkommen von 3.532 Kfz/24h.
- 3.) Darüber hinaus wird aufgrund des zukünftigen Wohnparks „Teupitzer Höhe“ zusätzlicher Mehrverkehr entstehen. Insgesamt werden durch die Nutzungen des Wohnparks auf der Teupitzer Höhe rund 3.240 zusätzliche Kfz-Fahrten in 24h erwartet und räumlich auf die Buchholzer Straße umgelegt. Hierbei wurde die grundsätzliche Annahme getroffen, dass sich 60% der Verkehre von und nach Südosten orientieren (Richtung BAB 13) sowie 40% von und nach Nordwesten (Richtung Ortsmitte). Die nachstehende Abbildung zeigt die Verkehrsverteilung des Vorhabens „Teupitzer Höhe“. Für das Plangebiet ist der Abschnitt zwischen E1 und E2 relevant. Auf diesem Abschnitt sind ca. 50 % des genannten Mehrverkehrs durch den Wohnpark zu erwarten, dies entspricht

³⁶ SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH Berlin (2024): Neubau Rewe Filiale Buchholzer Straße, 15755 Teupitz.



Der durch den Lebensmittelmarkt induzierte Verkehr, ergibt sich aus der Anzahl der Kunden, Mitarbeitenden und durch den Lieferverkehr. Bei einer Verkaufsfläche von 1.500 m² (bei 0,8 Kunden pro m²) ist mit 1.200 Kunden zu rechnen sowie 45 Beschäftigten und 5 bis 6 Anlieferungen pro Tag. Aufgrund der Lage des Plangebiets wird von einem recht hohen MIV-Anteil ausgegangen (70% bei den Kunden, 80% bei den Beschäftigten). Bei der Ermittlung der Verkehrszahlen ist zudem der Mitnahmeeffekt zu berücksichtigen. Mitnahmeeffekt bedeutet, dass ein gewisser Teil der Kunden ihre Einkäufe auf dem Weg zur Arbeit oder von der Arbeit machen, wodurch kein neuer Verkehr erzeugt wird. Der Mitnahmeeffekt wird aufgrund der Lage als eher gering eingestuft, daher liegt der Anteil der Mitnahmeeffekte bei nur 20%. Im Ergebnis sind ca. 1.400 zusätzliche werktägliche Kfz-Fahrten in 24h (Summe aus Quell- und Zielverkehr) zu erwarten. Darunter sind 10 bis 12 Lkw-Fahrten und 50 Pkw-Fahrten durch Beschäftigte in 24h.

Räumlich verteilt sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht gleichmäßig. Es orientieren sich 60% der Verkehrsströme von Südosten in Richtung BAB 13 und 40% nach Nordwesten zum Ortszentrum.

Bei der Errichtung des Wohnparks und der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes (Prognose Planfall 1) ergibt sich somit eine werktägliche durchschnittliche Verkehrsmenge von 5.597 Kfz/24h (nordwestlich der neuen Zufahrt) bzw. 5.839 Kfz/24h (südöstlich der neuen Zufahrt). Betrachtet man den Verkehr zu Spitzenstunden aus der Verkehrszählung und aus dem sich ergebenden zusätzlichen Verkehr (beides wird übereinandergelegt trotz unterschiedlicher Uhrzeiten) ergibt sich:

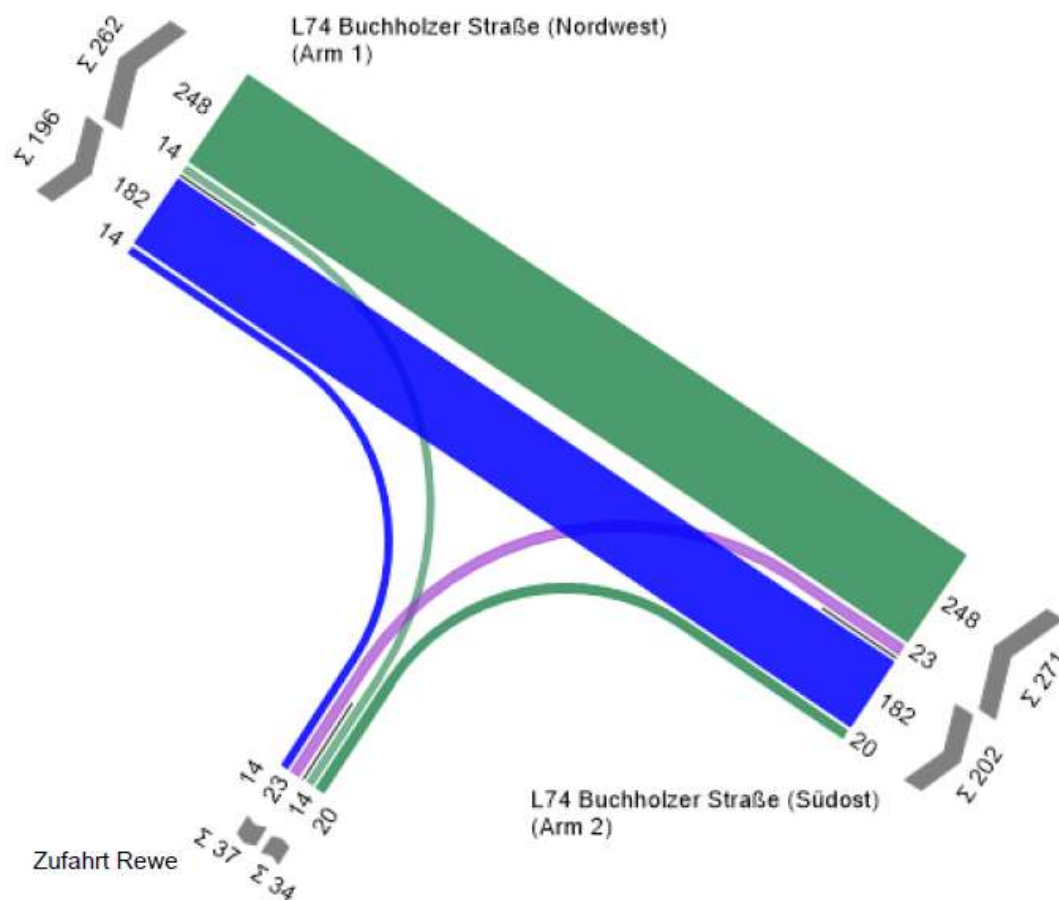


Abbildung 19: Zufahrt Rewe - Frühspitzenstunde Prognose Planfall 1

Quelle: SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH Berlin (2024): Neubau Rewe Filiale Buchholzer Straße, 15755 Teupitz.

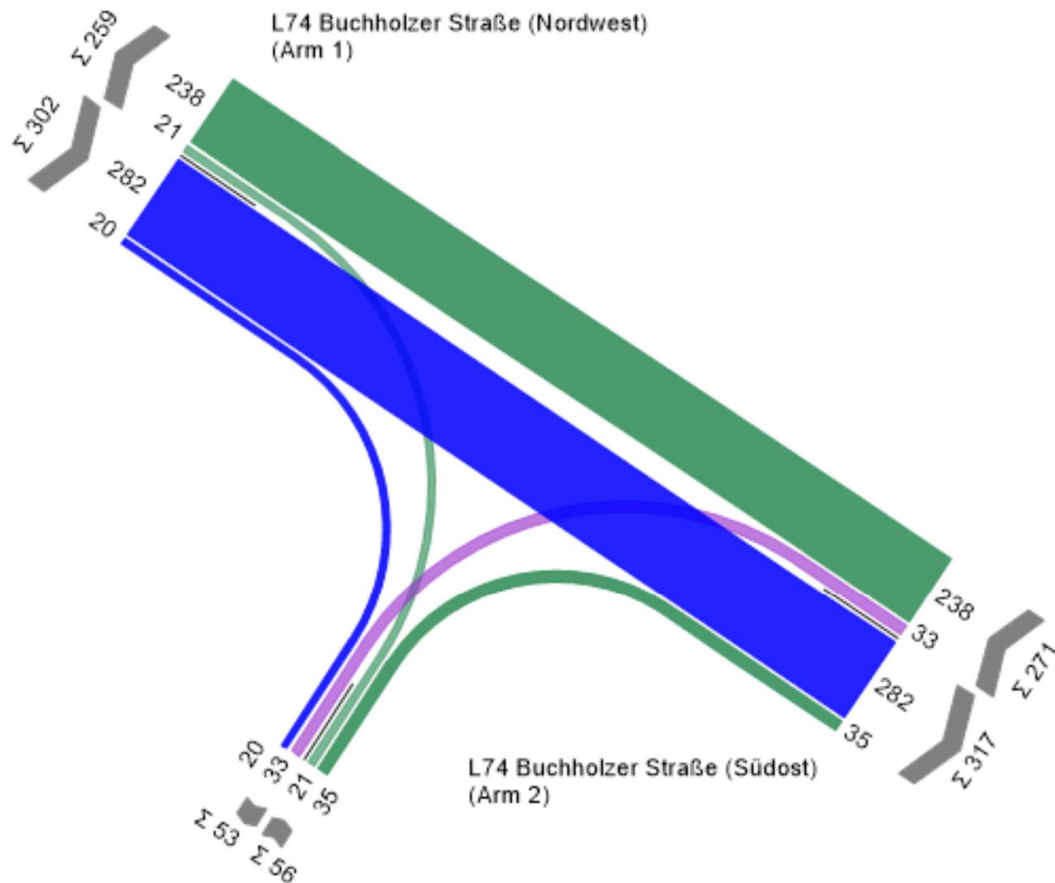


Abbildung 20: Zufahrt Rewe - Spätspitzenstunde Prognose Planfall 1

Quelle: SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH Berlin (2024): Neubau Rewe Filiale Buchholzer Straße, 15755 Teupitz.

Ohne die Entstehung des Wohnparks (Prognose Planfall 2) ergäbe sich zukünftig ein geringeres Verkehrsaufkommen, da nur die allgemeine Verkehrsentwicklung zu berücksichtigen wäre. Es ergäben sich ein werktägliche durchschnittliche Verkehrsmengen von 3.977 Kfz/24h (nordwestlich der neuen Zufahrt) bzw. von 4.219 Kfz/24h (südöstlich der neuen Zufahrt).

Fazit:

- Der Ergebnisbericht der verkehrstechnischen Untersuchung für das Neubauvorhaben des Lebensmittelmarktes belegt, dass sich mit Umsetzung des B-Plans Nr. 4g das Verkehrsaufkommen auf der Buchholzer Straße erhöht.
- Aus Sicht des Plangebers ist das Szenario der Prognose Planfall 1 – also Umsetzung des Wohnparks Teupitzer Höhe und Ansiedlung des Lebensmittelmarktes – städtebaulich wünschenswert, da dies für die gesamtstädtische Entwicklung am zukunftsträchtigsten ist. Dieses Szenario stellt zugleich den sog. worst-case im Hinblick auf die Verkehrszunahme dar.

- Der größere Anteil an der Verkehrszunahme fällt auf das Planvorhaben „Teupitzer Höhe“.
- Durch die Umsetzung des B-Plans Nr. 4g - also die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes - entsteht ein werktäglicher Mehrverkehr von 1.400 Kfz/24h.
- Auf der Grundlage der verkehrstechnischen Untersuchungen einschließlich Leistungsfähigkeitsuntersuchungen³⁷ zum parallel laufenden Planverfahren für den Wohnpark Teupitzer Höhe geht der Plangeber davon aus, dass die Buchholzer Straße das künftige Verkehrsaufkommen beider Vorhaben und die sonstigen Verkehre bewältigen kann. Die Leistungsfähigkeitsabschätzungen belegen, dass an allen maßgeblichen Knotenpunkten (Zufahrten zum Wohnpark und Knotenpunkt Buchholzer Straße / Bahnhofstraße) ein leistungsfähiger Verkehrsablauf erreicht wird. Es bestehen zudem beträchtliche Kapazitätsreserven, sodass keine baulichen oder straßenverkehrsrechtlichen Anpassungen an den Knotenpunkten bzw. Ein- und Ausfahrten notwendig sind.

10.6 Lärmentwicklung, sonstige Immissionen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Planverfahren ist die Festsetzung eines Sondergebietes „Nahversorgung“ beabsichtigt. Unter Berücksichtigung der schutzbedürftigen Nutzungen nördlich, südlich sowie westlich (Wohnnutzung) des geplanten Sondergebietes sind insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft in den Blick zu nehmen, die durch Wohnen geprägt ist. Bei den umliegenden Gebieten handelt es sich um allgemeine Wohngebiete im Sinne der BauNVO. Im Norden, Süden und Westen ist bereits Wohnbebauung im Bestand vorhanden: Im Rahmen des Bebauungsplans „Teupitzer Höhe“ und Nr. 4e „Buchholzer Straße/Teupitzer Höhe“ soll im Osten und Südwesten des Plangebiets weitere Wohnbebauung entstehen. Es muss geklärt werden, ob der vorliegende Bebauungsplan im Hinblick auf den Lärmschutz aktive Vorkehrungen treffen muss.

Zur Ermittlung der Verkehrs- und Gewerbelärmemissionen auf die umliegenden Nutzungen wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.

Mit der Realisierung des Planvorhabens ergeben sich zukünftig verschiedene Geräuschquellen mit unterschiedlicher Ereignishäufigkeit. Untersucht wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung³⁸ die gewerblichen und verkehrlichen Immissionen insbesondere unter Anwendung der TA-Lärm und der DIN 18005. Die TA-Lärm konkretisiert die Anforderungen an die Geräusche gewerblicher Anlagen und die DIN 18005 nennt Orientierungswerte für die städtebauliche Planungen. Gemäß der TA-Lärm sind in einem allgemeinen Wohngebiet Immissions-

³⁷ Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft (2022): Verkehrstechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Teupitzer Höhe“ in Teupitz.

³⁸ Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH (2025): Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 4g „Nahversorgungsstandort Buchholzer Straße“

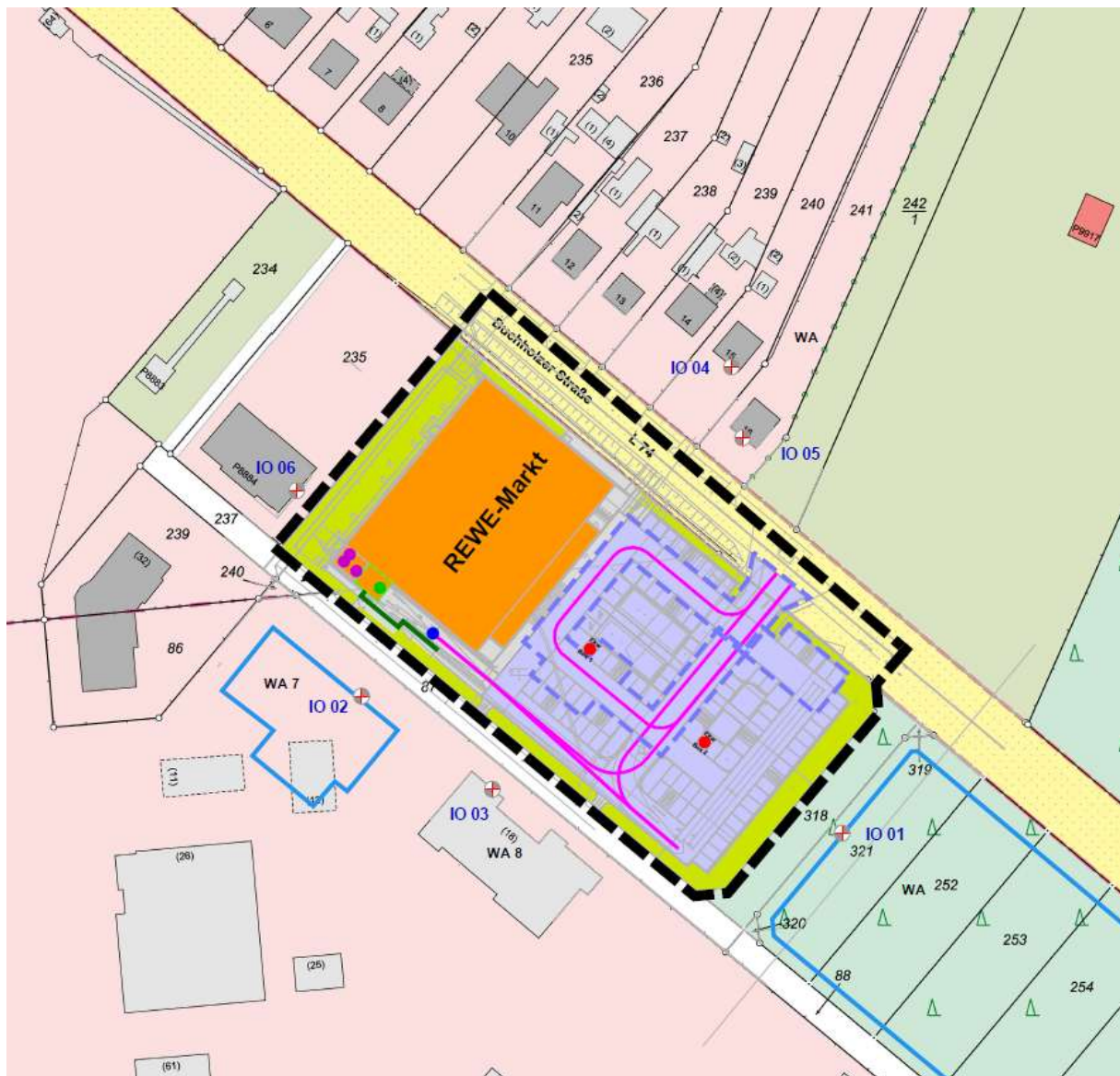
richtwerte von 55 dB(A) am Tag (6-22 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22-6 Uhr) einzuhalten. Einzelne Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Gemäß der DIN 18005 gibt es für Gebiete des Einzelhandels, Fachmärkte und Dienstleistungen keine konkreten Orientierungswerte, so dass das vorliegende Plangebiet mit einem Gewerbegebiet gleichgestellt wird. Hier liegen die Orientierungswerte bei 65 dB(A) tags (6-22 Uhr) und bei 55 /50 dB(A) nachts (22-6 Uhr). Für Allgemeine Wohngebiete liegen diese bei 55 dB(A) und 40 / 45 dB(A)³⁹.

Gewerbelärm

Zur Berechnung der Schallbelastungen an den umliegenden Wohnhäusern durch den Gewerbelärm wurden die nächstgelegenen Immissionsorte berücksichtigt. Die Berücksichtigung von Zuschlägen für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeit) erfolgte für alle Ereignisse, die in der Zeit zwischen 06.00 - 07.00 Uhr sowie 20.00 - 22.00 Uhr zu erwarten sind und eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) vorgegeben war.

Die nachstehende Abbildung zeigt die geprüften immissionsorte und die Lärmquellen des Planvorhabens.

³⁹ Der höhere Wert gilt nur für Verkehrslärm.



Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - REWE Markt (Bauvorhaben)
 - Geltungsbereich
 - Baugrenze
 - Immissionsort mit Nr.
 - Parkplatz
 - Parkplatz Abgrenzung Nacht
 - Fahrlinie Lkw / Sprinter
 - Lkw Entladen
 - Lkw Kühlaggregat
 - Ekw Sammelbox
 - TGA (Wärmepumpen / Gascooler)
- WA Allgemeines Wohngebiet

Abbildung 21: Immissionsorte und Emittenten

Quelle: Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, 2025

Im Einwirkungsbereich wurden an den Baugrenzen der angrenzenden Bebauungspläne und der Bestandsbebauung die zu erwartenden Lärmbelastungen ermittelt:

IO-Nr. <i>Baugrenze / Gebäude</i>	Gebiet / Gebäude- seite [dB(A)]	Ge- schoss [dB(A)]	Beurteilungspegel L _r Zusatzbelastung		IRW	
			tags [dB(A)]	nachts ¹⁾ [dB(A)]	tags	nachts
01 <i>BBauPlan Nr. 4e</i>	WA / NW	EG	51,8	34,2	55	40
		1.OG	53,1	35,5		
		2.OG	53,6	36,5		
02 <i>BBauPlan Nr. 4e</i>	WA / NO	EG	51,3	36,0	55	40
		1.OG	52,9	36,8		
		2.OG	53,3	37,7		
03 <i>BBauPlan Nr. 4e</i>	WA / NO	EG	53,0	34,4	55	40
		1.OG	54,1	35,1		
		2.OG	54,9	35,8		
04 <i>Buchholzer Str. 15</i>	WA / SW	EG	45,6	29,3	55	40
		1.OG	46,6	30,8		
05 <i>Buchholzer Str. 16</i>	WA / SW	EG	49,2	35,1	55	40
		1.OG	50,4	36,5		
06 <i>Buchholzer Str.</i>	WA / SO	EG	38,4	35,8	55	40
		2.OG	42,8	39,1		
¹⁾ lauteste Nachtstunde (Pkw-Abfahrt vom Kunden-/ Mitarbeiterparkplatz / TGA)						

Abbildung 22: Lärmbelastungen Beurteilungspegel

Quelle: Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, 2025

Die Berechnungen zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Die maßgebliche Lärmbelastung erfolgt durch die von dem Kundenparkplatz ausgehenden Emissionen. Irrelevant hingegen sind die Lärmbelastungen durch den Anlieferverkehr.

Darüber hinaus wurde eine Spitzenpegelberechnung vorgenommen für den Lkw-Verkehr im Bereich der Fahrwege auf dem Parkplatz bzw. der Ein- und Ausfahrt und für das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen (Metallkorb „geräuscharme“ Ausführung) in der Sammelbox. Im Bereich der Anlieferung ergibt sich eine mögliche kurzzeitige Geräuschspitze mit dem Einsatz des Flurförder-Fahrzeugs (Hubwagen):

IO-Nr. <i>Baugrenze / Gebäude</i>	Gebiet / Gebäude- seite	Kurzzeitige Geräuschspitze <i>Lkw <u>oder</u> Hubwagen / Einkaufswagen</i>		Immissionsrichtwert	
		tags [dB(A)]	nachts [dB(A)]	tags [dB(A)]	nachts [dB(A)]
01 <i>BBauPlan Nr. 4e</i>	WA / NW	63 / 56	--- / 50	85	60
02 <i>BBauPlan Nr. 4f</i>	WA / NO	79 / 51	--- / 51	85	60
03 <i>BBauPlan Nr. 4f</i>	WA / NO	72 / 54	--- / 54	85	60
04 <i>Buchholzer Str. 15</i>	WA / SW	58 / 47	--- / 47	85	60
05 <i>Buchholzer Str. 16</i>	WA / SW	59 / 49	--- / 49	85	60
06 <i>Buchholzer Str.</i>	WA / NO	54 / 36	--- / 34	85	60

Abbildung 23: Lärmbelastungen Spitzenpegel

Quelle: Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, 2025

Die Spitzenbelastungen sind insgesamt sowohl tags als auch nachts unproblematisch. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte von mehr als 30 dB(A) am Tage bzw. mehr als 20 dB(A) in der Nacht ist nicht festzustellen.

Die Lärmimmissionsprognose legt einen worst-case-Ansatz zugrunde. Daher liegen die Ergebnisse zur Unterschreitung der TA Lärm-Richtwerte auf der „sicheren Seite“.

Da das Plangebiet erstmalig bebaut werden soll und zum Zeitpunkt der Planaufstellung als Bolzplatz oder zum Hundeauslauf genutzt wird, sind keine gewerblichen Lärmbelastungen vorhanden, die als Vorbelastung ermittelt werden können. Entsprechend kann das Ausmaß der Zunahme einer gewerblichen Lärmbelastung auch nicht verglichen werden. Es ist sachgerecht, dass lediglich die planbedingte Lärmbelastung betrachtet wird. Hinsichtlich der Lärmimmissionen ist für die hier vorliegende Planung von Bedeutung, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden. Für den Plangeber ist damit geklärt, dass der B-Plan Nr. 4g vollziehbar ist. Es müssen keine Festsetzungen über aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Der Nachweis für das konkrete Bauvorhaben muss mit dem Baugenehmigungsantrag erbracht werden. Sofern erforderlich können Betriebsorganisatorische Maßnahmen beauftragt werden.

Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Wirkung des planbedingten Zusatzverkehrs wurden die zu erwartenden Lärmbelastungen als Beurteilungspegel für den Prognose-Nullfall (ohne Neuverkehr Nahversorger) und als Prognose-Planfall (mit Neuverkehr Nahversorger) als Einzelpunktnachweis rechnerisch ermittelt und in den Varianten mit und ohne Zusatzverkehr aus dem Wohnpark Teupitzer Höhe gegenübergestellt. Eine spürbare Erhöhung des Lärms setzt voraus, dass sich mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch den Lebensmittelmarkt die Lärmsituation um mindestens 3 dB(A) verschlechtert.

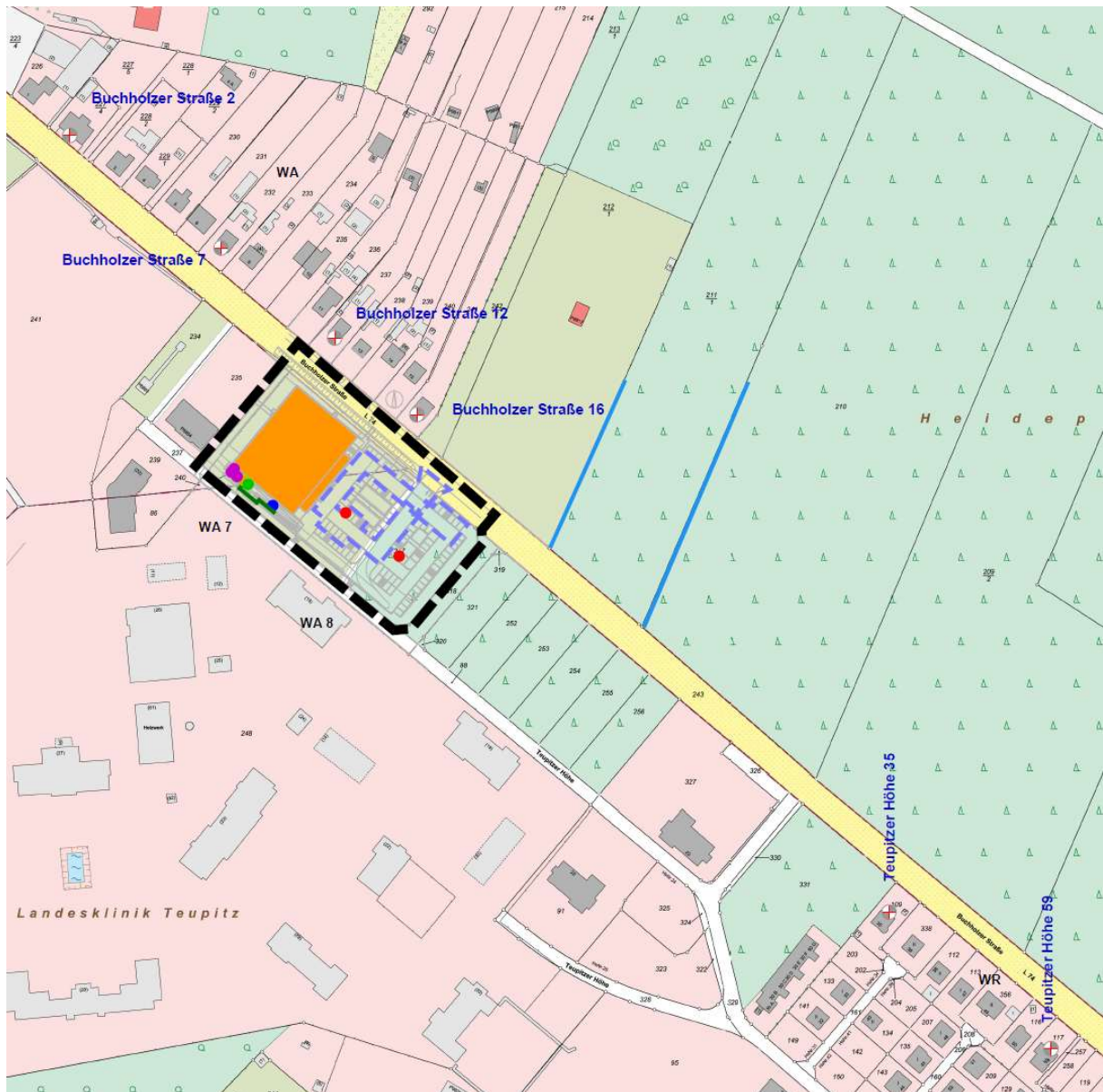


Abbildung 24: Lage der Immissionsorte Verkehrslärm

Quelle: Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, 2025

Die Berechnungen zeigen, dass bereits im Bestand die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, jedoch liegen die vorhabenbedingten Pegelerhöhungen gegenüber dem Ist-Zustand unterhalb der

mit 1 dB(A) definierten Hörbarkeitsschwelle. Für die im Untersuchungsraum repräsentativ überprüften baulichen Anlagen wird die *als gesundheitsgefährdende Schwelle* von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts in Verbindung mit einer Lärmerhöhung durch den planbedingten Zusatzverkehr nicht erreicht.

Die vorhabenbedingten Pegelerhöhungen liegen bei max. 0,6 dB(A) tags bzw. 0,2 dB(A) nachts im Planfall 1 (Ansiedlung Nahversorger und Wohnpark Teupitzer Höhe) und im Planfall 2 (nur Ansiedlung Nahversorger) bei 0,8 dB(A) tags und 0,3 dB(A) nachts.

HFront	SW	Nutz	Prog. NULLfall 1		Prog. PLANfall 1		AW-Überschr.		Diff. P PLAN/ NULL	
1	2	3	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	S6-4	S7-5
			[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
4	5	6	7	8	9	10	11			
Buchholzer Straße 2			Auslösewert Tag: 70				Nacht: 60 [dB(A)]			
SW	EG	WA	64	55	65	55	-	-	0,3	0,2
	1.OG	WA	64	55	65	55	-	-	0,3	0,2
Buchholzer Straße 7			Auslösewert Tag: 70				Nacht: 60 [dB(A)]			
SW	EG	WA	62	52	63	53	-	-	0,4	0,1
	1.OG	WA	63	53	63	53	-	-	0,4	0,1
Buchholzer Straße 12			Auslösewert Tag: 70				Nacht: 60 [dB(A)]			
SW	EG	WA	61	51	62	52	-	-	0,4	0,1
	1.OG	WA	62	52	62	52	-	-	0,4	0,1
Buchholzer Straße 16			Auslösewert Tag: 70				Nacht: 60 [dB(A)]			
SW	EG	WA	62	53	63	53	-	-	0,4	0,1
	1.OG	WA	63	53	63	53	-	-	0,4	0,1
Teupitzer Höhe 35			Auslösewert Tag: 70				Nacht: 60 [dB(A)]			
NO	EG	WR	61	52	62	52	-	-	0,6	0,2
	1.OG	WR	63	53	63	53	-	-	0,6	0,2
Teupitzer Höhe 59			Auslösewert Tag: 70				Nacht: 60 [dB(A)]			
NO	EG	WR	62	52	62	52	-	-	0,5	0,1
	1.OG	WR	63	53	64	54	-	-	0,5	0,1

Abbildung 25: Gegenüberstellung der Lärmbelastungen Prognose 2030 Nullfall zu Planfall 1 - Ansiedlung Nahversorger und Umsetzung Wohnpark Teupitzer Höhe

Quelle: Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, 2025

HFront	SW	Nutz	Prog. NULLfall 2		Prog. PLANfall 2		AW-Überschr.		Diff. P PLAN/ NULL	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	S6-4	S7-5
			[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Buchholzer Straße 2			Auslösewert Tag: 70					Nacht: 60 [dB(A)]		
SW	EG	WA	63	53	63	53	-	-	0,5	0,2
	1.OG	WA	63	53	63	53	-	-	0,5	0,3
Buchholzer Straße 7			Auslösewert Tag: 70					Nacht: 60 [dB(A)]		
SW	EG	WA	61	51	61	51	-	-	0,5	0,2
	1.OG	WA	61	51	62	51	-	-	0,5	0,2
Buchholzer Straße 12			Auslösewert Tag: 70					Nacht: 60 [dB(A)]		
SW	EG	WA	60	50	60	50	-	-	0,5	0,2
	1.OG	WA	60	51	61	51	-	-	0,5	0,2
Buchholzer Straße 16			Auslösewert Tag: 70					Nacht: 60 [dB(A)]		
SW	EG	WA	61	51	61	51	-	-	0,5	0,2
	1.OG	WA	61	51	62	52	-	-	0,5	0,2
Teupitzer Höhe 35			Auslösewert Tag: 70					Nacht: 60 [dB(A)]		
NO	EG	WR	60	50	60	50	-	-	0,8	0,2
	1.OG	WR	61	51	62	52	-	-	0,8	0,3
Teupitzer Höhe 59			Auslösewert Tag: 70					Nacht: 60 [dB(A)]		
NO	EG	WR	60	51	61	51	-	-	0,7	0,2
	1.OG	WR	62	52	62	52	-	-	0,7	0,2

Abbildung 26: Gegenüberstellung der Lärmbelastungen Prognose 2030 Nullfall zu Planfall 2 - nur Ansiedlung Nahversorger

Quelle: Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, 2025

Abwägung zum Verkehrslärm:

Das Plangebiet und seine Umgebung sind bereits im Zeitpunkt der Planaufstellung einer hohen Vorbelastung durch Verkehrslärm ausgesetzt. Die gutachterlichen Berechnungen zeigen, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. In Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 – Schallschutz im Städtebau heißt es zur Problematik der Überschreitung der Orientierungswerte: *„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten.“*

Die Nichteinhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau kann im Rahmen der Abwägung überwunden werden, sofern andere Belange überwiegen. Das ist hier der Fall.

Im Rahmen der Abwägung sind Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung von Lärmkonflikten zu prüfen. Dies erfolgt in Form einer Prüfkaskade mit folgenden Schritten: 1) Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG, 2) Aktive Schallschutzmaßnahmen, 3) Passive Schallschutzmaßnahmen.

- 1.) Der Trennungsgrundsatz in § 50 BImSchG zielt darauf ab, eine ausreichende räumliche Trennung zwischen schallemittierenden auf der einen und schutzbedürftigen Nutzungen

auf der anderen Seite zu erreichen. Die räumliche Trennung von vorhandener Wohnbebauung und der verkehrslärmemittierenden Buchholzer Straße ist nicht möglich. Die Errichtung neuer Wohngebäude im Lärmeinflussbereich der Buchholzer Straße ist kein Gegenstand des vorliegenden B-Plans. Im Plangebiet selbst werden nur gewerbliche Nutzungen planerisch eröffnet. Wohnungsbau wird nicht gestattet.

- 2.) Als aktive Schallschutzmaßnahme käme grundsätzlich die Errichtung einer Lärmschutzwand in Betracht. Eine Lärmschutzwand entlang der Buchholzer Straße scheidet jedoch aus stadtgestalterischen und funktionalen Gründen aus.

Zu möglichen Schallminderungsmaßnahmen auf dem Straßenabschnitt zählen auch a) eine Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h sowie b) die Verwendung von schalltechnisch günstigeren Straßendeckschichten (basierend auf den Straßendeckschichttypen der Tabelle 4a der RLS-19). Diese beiden Maßnahmen können im vorliegenden B-Plan nicht festgesetzt werden. Sie liegen in der Zuständigkeit des Trägers der Straßenbaulast bzw. der für die Anordnung zuständigen Behörde.

- 3.) Passive Schallschutzmaßnahmen, hier konkret der Einbau von Schallschutzfenstern, sind grundsätzlich geeignet, den prognostizierten Lärmkonflikten an den betroffenen Immissionsorten zu begegnen. Die Immissionsorte liegen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 4 g, sodass dieser keine entsprechenden Festsetzungen treffen kann. Die von Verkehrslärm betroffenen Anwohner dürften aufgrund der ermittelten Lärmwerte noch keinen Anspruch auf Lärmsanierung nach der Lärmschutz-Richtlinien-StV haben. Sie müssten die Kosten für den Einbau von Schallschutzfenstern selbst tragen.
- 4.) Durch den planbedingten Zusatzverkehr entsteht eine Zunahme des Verkehrslärms, jedoch ist die vorhabenbedingte Pegelerhöhung zum einem nur sehr gering und zum anderen liegt die Pegelerhöhung unterhalb der Hörbarkeitsschwelle. Die Grenzen der Gesundheitsgefährdung werden ebenfalls nicht erreicht.

Im Ergebnis sieht der Plangeber die planungsrechtliche Eröffnung der gewerblichen Nutzung, die auch zu einer Verkehrslärmzunahme führt, für zulässig und abwägungsgerecht an.

10.7 Auswirkungen auf die Umwelt

Detaillierte Aussagen zu Auswirkungen auf die Umwelt sind dem separaten Umweltbericht⁴⁰ zu entnehmen. Der Umweltbericht basiert auf vorhandenen Planungen, vorhandenen Untersuchungen sowie speziell für den Bebauungsplan bzw. den Umweltbericht erstellten Gutachten und Kartierungen.

⁴⁰ Daber & Kriege GmbH (2024): Bebauungsplan Nr. 4g „Nahversorgungsstandort Buchholzer Straße“ Stadt Teupitz. Umweltbericht mit integriertem Eingriffsgutachten. Stand: 28.04.2025

Um die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe auszugleichen, werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie auf externen Flächen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen geregelt, die für die abwägungsrechte Planaufstellung und -umsetzung erforderlich sind. Über einen städtebaulichen Vertrag werden diese Maßnahmen abgesichert. Ausgleichsmaßnahmen in Form von Anpflanzungen und Begrünung sowie der Schaffung von Ersatzlebensstätten, die im Plangebiet erfolgen können, sind auch durch Festsetzungen gesichert.

Die Umweltprüfung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt, dass es durch das Vorhaben bzw. durch die dauerhafte Flächeninanspruchnahme (zusätzlich zu der Versiegelung im Bestand) für das Schutzgut Boden zu einer ausgleichspflichtigen Neuversiegelung kommt.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biotope) ergeben sich mit Umsetzung der Planung Veränderungen durch den dauerhaften Verlust von Vegetationsflächen insbesondere durch den Verlust der Ruderalfläche. Durch Festsetzung von Anpflanzgeboten innerhalb des Geltungsbereichs werden die Eingriffe in den Vegetationsbestand vermindert.

Aufgrund der geringen bis mittleren Bedeutung der Fläche für eine Grundwasserneubildung sowie dem Umstand, dass anfallendes Regenwasser vor Ort versickert und ein Großteil der Fläche versiegelt werden soll, ergeben sich leichte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser. Die Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Wasser erfolgt über den Ausgleich für das Schutzgut Boden.

Für das Schutzgut Klima und Lufthygiene sind Beeinträchtigungen der örtlichen Klimaverhältnisse durch die Bebauung und Nutzung ebenso wenig zu erwarten wie die Gefahr von erheblichen Luftverunreinigungen.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind, unter Berücksichtigung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs oder getroffenen örtlichen Bauvorschriften keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die planerisch eröffneten Eingriffe können nur zum Teil innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Daher sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich; diese werden vertraglich vereinbart.

Die verschiedenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sind nach Art und Umfang geeignet, die durch den Bebauungsplan Nr. 4g „Nahversorgungsstandort Buchholzer Straße“ hervorgerufenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu kompensieren. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können vermieden werden. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, ist die vorgezogene Vermeidungsmaßnahme zur Anbringung von Nistkästen für Brutvogelarten festgesetzt. Der Artenschutzfachbeitrag sieht darüber hinaus weitere Vermeidungsmaßnahmen vor, um Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG vorzubeugen. Diese werden durch den städtebaulichen Vertrag gesichert und als

Auflage in der Baugenehmigung verankert. Die Prüfung der Ausnahme nach § 45 Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich. Damit ist geklärt, dass der B-Plan vollzugsfähig ist.

10.8 Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB fordert den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Planung trägt diesen Vorgaben Rechnung, auch wenn die zulässige Bodeninanspruchnahme gegenüber dem bislang geltenden Planrecht erweitert wird:

- Das Planvorhaben sieht eine festgesetzte GRZ von 0,8. Dies entspricht auch dem in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswert für sonstige Sondergebiete.
- Der Bebauungsplan gestattet nur die für das Vorhaben benötigte Flächeninanspruchnahme.
- Die Sondergebietsflächen wurden bereits planerisch für eine Bebauung eröffnet.
- Die Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung sowie zur Niederschlagswasserversickerung dienen dem Boden.
- Der Inanspruchnahme dezentraler Flächen wird vorgebeugt.

Gemäß der „Umwidmungssperrklausel“ in § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB ist die Umwandlung von Wald zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Die Umwandlung der kleinen Waldfläche ist erforderlich für die Realisierung des Vorhabens. Wie aus der Standortalternativenprüfung hervorgeht, gibt es keinen geeigneteren Standort. Brachflächen, Gebäudeleerstände und Baulücken auf denen das Vorhaben umgesetzt werden könnte, sind in der Stadt Teupitz nicht vorhanden.

10.9 Klimaschutz, Lufthygiene

Nach der „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sind z. B. die Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen durch die Schaffung und Optimierung der Voraussetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien oder die Umsetzung eines Konzepts der „Stadt der kurzen Wege“, wodurch das Verkehrsaufkommen und der dadurch verursachte CO₂-Ausstoß gering gehalten wird.⁴¹

Das Vorhaben befindet sich in integrierter Lage an der L 74 und in unmittelbarem Anschluss an bestehende Siedlungsflächen und bildet einen Schwerpunkt für Nahversorgung im zentralen

⁴¹ vgl. Begr. des Entw. zum BauGB-ÄndG 2011 - BT-Drs. 17/6072 S. 9

Versorgungsbereich. Der Standort grenzt direkt an den zukünftigen Wohnpark „Teupitzer Höhe“, wodurch für Anwohner der Standort einfach zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen ist. Darüber hinaus ist der Mitnahmeeffekt zu berücksichtigen. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist zudem nicht gleichzusetzen mit einer Erhöhung des Treibhausgasausstoßes. Denn aktuell gibt es ein Versorgungsdefizit in Teupitz, wodurch die Kundschaft an Standorten außerhalb von Teupitz einkauft und längere Fahrtwege in Anspruch genommen werden müssen. Mit dem Planvorhaben können Bewohner kürzere Wege zurücklegen.

Der Wechsel von unversiegelter zu versiegelter Fläche wirkt sich insgesamt negativ auf das Mikroklima auswirken. Die vorgegebenen grünordnerischen Maßnahmen (Begrünung der Stellplätze, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Fassadenbegrünung, Versickerung von Niederschlagswasser) gleichen Beeinträchtigungen aus. Damit wird den Belangen des Klima- und Bodenschutzes Rechnung getragen. Durch die Umsetzung der Planung sind keine wesentlichen klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten; auch der Klimaschutzklausel gemäß § 1a Abs. 5 BauGB wird somit Rechnung getragen. Im Sinne einer nachhaltigen Energiegewinnung werden Photovoltaikanlagen gemäß § 32a BbgBO auf der Dachfläche der Hauptanlage installiert.

Die gewerbliche Bebauung selbst und die von ihr erzeugten Verkehre werden zur Freisetzung von Treibhausgasen (THG) beitragen. Grundsätzlich ist es möglich, für den prognostizierten zusätzlichen Verkehr die zusätzlichen THG-Emissionen zu ermitteln. Für die Abwägung gilt aber, dass aus dem rechnerisch ermittelbaren Wert der verkehrsbedingten CO₂-Zunahme keine in der Realität wahrnehmbare Veränderung für das Schutzgut Klima beschrieben werden kann. Es gibt keine anerkannten Maßstäbe zur Bewertung der tatsächlichen Auswirkungen. Jede bauliche Entwicklung ist unmittelbar mit einer CO₂-Zunahme verbunden; sie ist quasi zwingende Folge des Städtebaus. Im vorliegenden Planfall ist die Qualifizierung und langfristige Sicherung des Nahversorgungsangebots an der Buchholzer Straße gewünscht, sodass die CO₂-Zunahme hingenommen wird.

Durch das erzeugte Verkehrsaufkommen und die Zunahme der Versiegelung im Plangebiet als Folge der Bebauung sind lokale Veränderungen der Luftqualität anzunehmen. Aufgrund der Flächengröße des Plangebiets und der Nähe zur offenen Landschaft sind jedoch keine lufthygienisch bedeutsamen Veränderungen zu erwarten.

Hinweis: Der B-Plan Nr. 4e trifft eine Festsetzung zur Beschränkung und zum Verbot Luft verunreinigender Stoffe. Die Übernahme der Regelung in den vorliegenden B-Plan ist nicht erforderlich. Im Zeitpunkt der Planaufstellung ist keine konkrete Belastungssituation inner- oder außerhalb des Plangebiets bekannt. Es liegt auch kein städtisches Konzept zur Lufthygiene vor, sodass die die Verwendung bestimmter Luft verunreinigender Stoffe beschränkt oder verboten werden müsste. Weiterhin ist in die Abwägung einzustellen, dass das Neubauvorhaben den Vorschriften des GEG entsprechen muss und der Vorhabenträger gar ein zertifiziertes Green-Building-Konzept vorsieht: Durch den Einsatz von Wärmepumpen und die Abwärmennutzung aus den Kälteanlagen wird auf fossile Energieträger verzichtet. Die Green-Building-

Märkte des Handelsunternehmens werden zu 100 Prozent mit zertifiziertem Grünstrom versorgt. Zusätzlich werden Photovoltaikanlagen installiert.

10.10 Formelle Auswirkungen: Waldumwandlung

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer Umwandlung von 2.326 m² Waldfläche in Siedlungsfläche (Lage der umzuwandelnden Fläche siehe nachstehende Abbildung). Die Fläche weist keine besonderen Waldfunktionen auf.

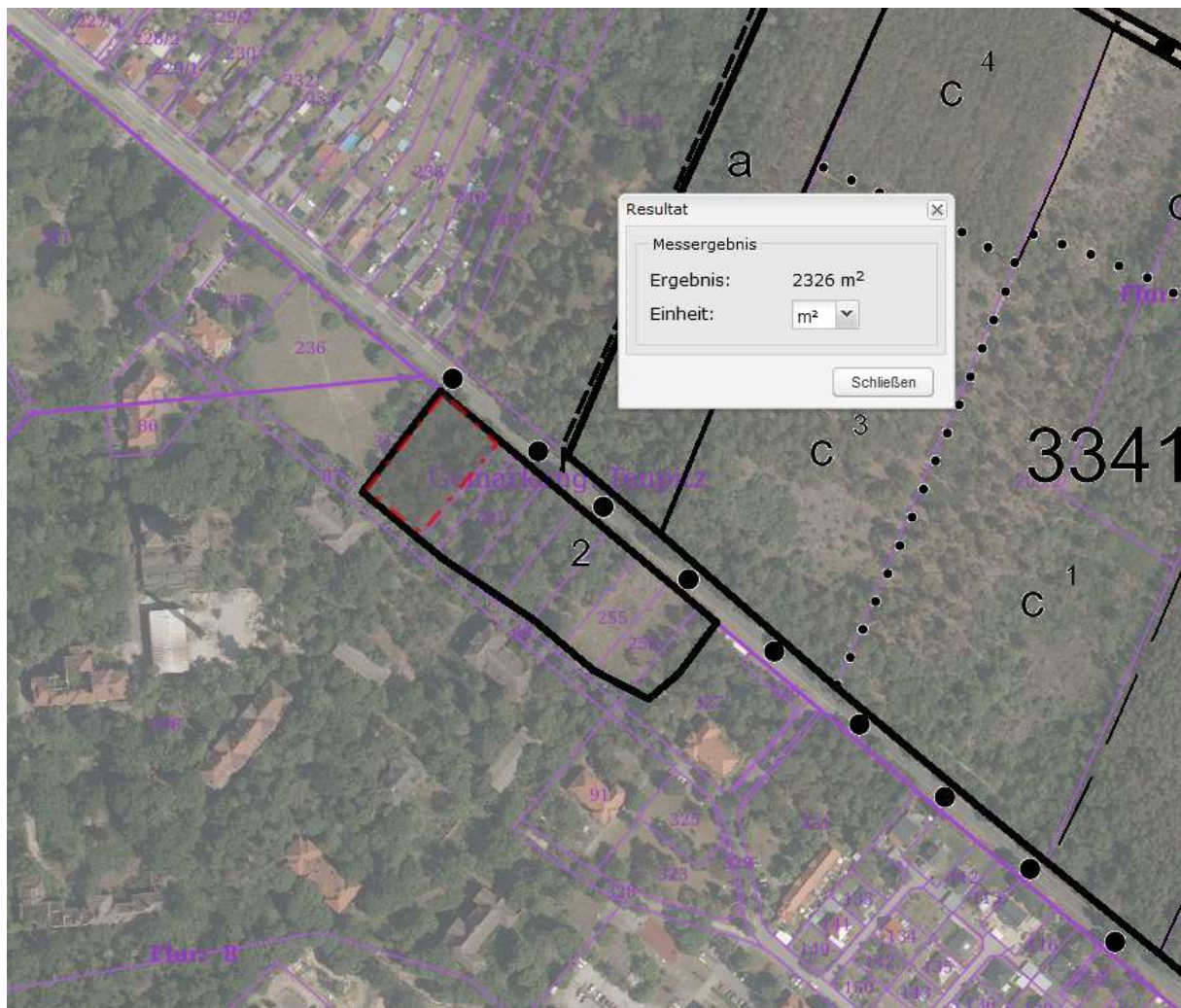


Abbildung 27: Abgrenzung der Fläche nach § 2 LWaldG (rot umrandet)

Quelle: Forstamt Dahme-Spreewald, Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Die untere Forstbehörde (Landesbetrieb Forst Brandenburg, Forstamt Dahme-Spreewald) hat mitgeteilt, dass bei Beachtung der forstrechtlichen Bestimmungen seitens der unteren Forstbehörde gegen die Planung keine Einwände bestehen. Eine Waldumwandelungsgenehmigung gemäß § 8 LWaldG kann bei entsprechender Beantragung in Aussicht gestellt werden. Der Eingriff in den Waldbereich des Flurstücks 317 ist ersatz- und ausgleichspflichtig.

Das erforderliche forstrechtliche Kompensationserfordernis gemäß Verwaltungsvorschrift (VV) zu § 8 LWaldG ergibt eine Grundkompensation im Verhältnis 1:1 durch eine Erstaufforstung von 2.326 m². Da keine Waldfunktionen vorhanden sind, ergibt sich kein über die Erstaufforstung hinausgehendes Kompensationserfordernis.

Der Waldausgleich soll bereits abschließend im Bebauungsplanverfahren mitgeregelt werden. Die forstrechtliche Kompensationsmaßnahme wird durch städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan gesichert. Durch die Klärung der vollständigen Waldumwandlung im Bebauungsplan besteht grundsätzlich keine Notwendigkeit für ein gesondertes Verfahren zur Genehmigung einer Waldumwandlung mit entsprechenden Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung. Sobald der Bebauungsplan mit der vollständigen Regelung des Waldausgleichs rechtsverbindlich geworden ist, „steht dies der Waldumwandlungsgenehmigung gleich“ (§ 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG Bbg). Der Bebauungsplan ersetzt die Waldumwandlungsgenehmigung sobald er rechtsverbindlich ist.

Für das hier in Rede stehende Vorhaben werden die Waldverluste durch eine Erstaufforstung einer Fläche in der Gemarkung Langewahl, Flur 3, Flurstück 60 u. 61 kompensiert. Die Aufforstungsfläche inklusive Waldrandgestaltung umfasst rund 1,47 ha davon sind 2.326 m² dem Bebauungsplan Nr. 4g zugeordnet. Bei der Maßnahme handelt es sich um eine Flächenpoolmaßnahme der RENATURIS - GEMEINSCHAFT FÜR ERSATZMAßNAHMEN e.G. Die Ersatzmaßnahme ist zivilrechtlich zwischen der RENATURIS - GEMEINSCHAFT FÜR ERSATZMAßNAHMEN e.G. und dem Vorhabenträger gesichert.

Mit der vorgesehenen Maßnahme wird der erforderliche Kompensationsbedarf vollständig erbracht. Damit wird der Anwendung von § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne entsprochen (Aufstellung eines sog. forstrechtlich qualifizierten B-Plans).

11. Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächengröße in m²	Flächenanteil in %
Sondergebiet	9.048,1	89,1
Öffentliche Verkehrsflächen	1.106,4	10,9
Gesamtfläche	10.154,5	100

12. Haushalt der Stadt, Kosten der Planung

Der private Vorhabenträger hat sich gegenüber der Stadt verpflichtet, die Planungskosten sowie die Kosten zur Umsetzung der Planung zu tragen. Die Absicherung der Kostenübernahme erfolgt in einem zugehörigen städtebaulichen Vertrag.

F. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG, SCHLUSSABWÄGUNG

13. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

13.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 1 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.03.2024. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde bis zum 19.04.2024 die Möglichkeit gegeben, zum anstehenden Bebauungsplan frühzeitig Stellung zu nehmen. Grundlage der Beteiligung bildete ein zehnteiliges Informationsblatt mit folgenden Anlagen:

- Vorentwurf der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen,
- Biotopkartierung,
- Geotechnischer Bericht,
- Auswirkungsanalyse,
- Lageplan,
- Standortalternativenprüfung,
- Baumliste.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehende Belange geltend gemacht.

Es wurden 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 7 Gemeinden und Städte angeschrieben. Insgesamt haben sich 28 Beteiligte geäußert.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung.

Folgende redaktionelle Änderungen wurden an der Planurkunde vorgenommen:

- Gemarkung und Flur wurden in der Plangrundlage ergänzt.
- Ein Katastervermerk entsprechend Punkt 4.4 der Planunterlage W vom 16. April 2018 wurde ergänzt.
- Die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen sind in der Plangrundlage dargestellt und bezeichnet.
- Die wesentlichen Rechtsgrundlagen sind in ihrer aktuellen Fassung angegeben.
- Ein Übersichtsplan ist auf der Planurkunde des Bebauungsplans ergänzt worden.
- Das Planzeichen für die Maßnahmeflächen D, E, F wurde für die Lesbarkeit eingefärbt.

Folgende materielle Änderungen erfolgten in der Planzeichnung:

- Die Ausdehnung des Baufensters wurde reduziert.
- Die Festsetzungen zum Nutzungsmaß wurden angepasst: Z=1 ergänzt, OK max. reduziert um 2,1m.

Folgende Änderungen wurden an den textlichen Festsetzungen und den Hinweisen ohne Normcharakter vorgenommen:

- Anpassung von Absatz 3, 4 und 5 der TF 1 zur Art der baulichen Nutzung aus eigener Sachkenntnis im Hinblick auf Werbeanlagen, Kioske und Sitzflächen gastronomischer Angebote.
- Redaktionelle Klarstellung der TF 2 zur Höhe baulicher Anlagen. Bezugspunkt ist die Oberkante (OK max.).
- Ergänzung der TF 3 zum Ausschluss der Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO.
- Anpassung der TF 5 zur Zulässigkeit baulicher Anlagen außerhalb der Baugrenzen.
- Anpassung der TF 6 zur Fassadenbegrünung; Ergänzung der Sichtschutzwand und Verzicht auf die Festsetzung einer Mindestfläche.
- Ergänzung der TF 7 zum Anpflanzen von Bäumen; festgesetzte Baumpflanzungen können auf der Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung angerechnet werden.
- Teilweise Anpassung der Pflanzlisten auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde.
- Verzicht auf die Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Befestigungen, um Konflikte mit dem Vorhaben zu vermeiden. Stattdessen Aufnahme der TF 8 zur Begrünung und Bepflanzung von nicht überbauten Flächen sowie der TF 18 zur Aufnahme der Versickerungspflicht für Niederschlagswasser.
- Aufnahme der TF 9 zum Anbringen von Nistkästen für Vögel gemäß Artenschutzfachbeitrag.
- Anpassung der TF 12 bis 14, um den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen.
- Verzicht auf die Festsetzung zur zulässigen Dachformen auf Anregung der unteren Denkmalschutzbehörde.
- Die Überdachung der Stellplatzanlagen durch Solarmodule wird aus Denkmalschutzgründen mittels Festsetzung ausgeschlossen. Die Anlieferzone des Lebensmittelmarktes muss über einen Sichtschutz verfügen, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes / Denkmals zu vermeiden.
- Durch Hinweis ohne Normcharakter wird klargestellt, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4e „Buchholzer Straße/Teupitzer Höhe“ mit dem Inkrafttreten des hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans in einem Teilbereich durch Überlagerung geändert wird.

Folgende Hinweise und Anregungen wurden in die Begründung aufgenommen:

- **Landkreis Dahme-Spreewald/ Bauordnungsamt – Untere Naturschutzbehörde:** Der Artenschutzfachbeitrag war im Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch ausstehend. Es wurden Hinweise/Anregungen zum Untersuchungsumfang des Umweltberichts, zu Überwachungsmaßnahmen, schutzgutbezogenen Betrachtung der Auswirkungen, zum Artenschutz, zur Pflanzliste, zur Eingriffsregelung, zu Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen und zu Ausgleichs-, Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen gegeben, die an den Fachplaner weitergegeben wurden. Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Teupitz sind bei der Eingriffs- und Ausgleichsplanung zu berücksichtigen. Die Aussagen des Artenschutzfachbeitrags sind in die Begründung und den Umweltbericht in der Entwurfsfassung eingeflossen.
- **Landkreis Dahme-Spreewald/ Bauordnungsamt –Untere Wasserbehörde:** Es ging der Hinweis ein, dass ohne Aussagen zur Niederschlagsverbringung sich die wasserwirtschaftlichen Belange nicht hinreichend beurteilen lassen. Zur Herstellung der Entwurfsunterlagen wurde die Versickerung geprüft und ein Versickerungsnachweis und Regenwasserkonzept für das Plangebiet eingeholt bzw. erstellt. Die Ergebnisse sind in die Begründung und den Umweltbericht eingeflossen. Eine Festsetzung zur Versickerungspflicht wurde ergänzt. Auf Anregung wurden Aussagen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung in der Entwurfsfassung ergänzt. Es ging der Hinweis ein, dass die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten ist. Es wurden Hinweise über angrenzende Altlastenverdachtsflächen gegeben.
- **Landkreis Dahme-Spreewald/ Bauordnungsamt – Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde:** Es wurde mitgeteilt, dass sich keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet, sich jedoch in der Umgebung Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen befinden. Es wurde darauf hingewiesen, wie bei Auffälligkeiten während der Bauarbeiten zu verfahren ist.
- **Landkreis Dahme-Spreewald/ Bauordnungsamt – Untere Denkmalschutzbehörde:** Es wurde mitgeteilt, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig innerhalb des eingetragenen Denkmals „Landesirrenanstalt-Hauptanstalt“ befindet. Um den Denkmalschutzbelangen Rechnung zu tragen, wurden Anpassungen an den Festsetzungen vorgenommen.
- **Landkreis Dahme-Spreewald/ Bauordnungsamt – Bauleit- und strategische Planung:** Es wurden Hinweise gegeben, dass Festsetzungen und Beschreibungen harmonisiert werden müssen. Dem wird mit der Entwurfsfassung zur förmlichen Beteiligung nachgekommen.
- **Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung / Gemeinsame Landesplanungsabteilung Brandenburg:** Es wurde mitgeteilt, dass das Planvorhaben nicht den Zielen der Raumordnung entgegensteht und in Übereinstimmung mit dem Ziel 2.12 LEP HR steht.
- **Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald:** Es gibt keine Einwendungen auf Grundlage der Regionalplanung.
- **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) – Abteilung Technischer Umweltschutz 2:** An den B-Plan Nr. 4g grenzt im Nordwesten der B-Plan

Nr. 4f „Wohnpark Teupitzer Höhe“, wo in Zukunft Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden sollen. Nordöstlich schließen weitere Wohnnutzungen an. Außerdem wurde auf den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauGB hingewiesen. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung lag außerdem noch kein hinreichendes Lärmgutachten vor. Ein Lärmgutachten wurde erstellt und die Ergebnisse in die Begründung in der Entwurfsfassung aufgenommen. Zudem gab es Anregungen/Einwände zur Lage des Bebauungsplans im Naturpark „Dahme-Heideseen“ und zur Inanspruchnahme von Waldfläche und Hinweise/Anregungen zur Begrünung und Errichtung von Photovoltaik-Modulen gemäß § 32a Abs. 1 und Abs. 2 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).

- **Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege Archäologisches Landesmuseum:** Es wurde mitgeteilt, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale betroffen sind.
- **Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg:** Die Behörde stimmt der Planung grundsätzlich zu. Ein Gehweg auf der südlichen Straßenseite kann nicht angelegt werden. Abstimmungen zu einer möglichen Querungshilfe können bei Umsetzung der Planung erfolgen.
- **Regionale Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH:** Es erfolgten Hinweise/Anregungen für eine bessere Erschließung mit dem ÖPNV im Sinne einer Errichtung eines weiteren Bushaltestellenpaars oder einer Verlegung der Bushaltestellen mit Entwicklung eines Gehweges.
- **E.ON edis AG Regionalbereich Ost-Brandenburg:** Es wurden Hinweise zu Stromleitungen gegeben.
- **Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband:** Es wurden Hinweise über die Zuständigkeit zur Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung gegeben.
- **EWE Netz GmbH Bezirksmeisterei Königs Wusterhausen:** Es wurden Aussagen zu Gasleitungen im Plangebiet getroffen. Diese befindet sich im Straßenraum der Buchholzer Straße.
- **Deutsche Telekom Technik GmbH:** Es wurde darauf hingewiesen, dass sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom im Plangebiet befinden.
- **Landesbetrieb Forst Brandenburg:** Es wurde darauf hingewiesen, dass Teilbereiche des Plangebietes die Anforderungen der Waldeigenschaften gemäß § 2 LWaldG erfüllen. Eine Waldumwandlung kann in Aussicht gestellt werden. Bei anderen Teilflächen des Plangebiets handelt es sich um Grünfläche / ehemaligen Sportplatz.
- **Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR – Ergänzende Stellungnahme:** Es erfolgten Hinweise/Einwände zur Lage des Plangebiet im Naturpark „Dahme-Heideseen“. Außerdem erfolgten Anregungen zu Vermeidungsmaßnahmen von Hitzewirkungen und Begrünungsmaßnahmen. Es wurde außerdem Hinweise zur Errichtung von Photovoltaik-Modulen gemäß § 32a Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) gegeben.

- **Betriebsführergesellschaft WTEB /Amt Schenkenländchen:** Es erfolgten Aussagen zur Schmutzwasserentsorgung und Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser. Im Zeitpunkt der Planaufstellung ist das Grundstück nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen, aber die Schmutzwasserentsorgung kann über das Kanalnetz erfolgen.
- **Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg:** Es erfolgten Hinweise über einen benachbarten Landeplatz ca. 1 km südöstlich des Plangebiets. Aufgrund der Höhenentwicklung im Plangebiet sieht der Plangeber keine Betroffenheit des Landesplatzes.
- **LWG Lausitzer Wasser:** Es wurden Hinweise gegeben, dass keine Trinkwasserleitung im Plangebiet verläuft. Die Trinkwasserversorgung ist jedoch voraussichtlich gesichert durch eine Leitung in der Buchholzer Straße. Die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Netz ist nicht möglich.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentliche Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden bei der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt und sind in die Begründung sowie Planzeichnung eingeflossen. Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

13.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit der Öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Schenkenländchen vom 21.03.2024 (XXXIII. Jahrgang, Nummer 06). Der Öffentlichkeit wurde die Möglichkeit gegeben während der Veröffentlichungsfrist vom 25.03.2024 bis einschließlich den 26.04.2024 zum anstehenden Bebauungsplan frühzeitig Stellung zu nehmen. Grundlage der Beteiligung bildete ein zehnteiliges Informationsblatt mit folgenden Anlagen:

- Vorentwurf der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen,
- Biotopkartierung,
- Geotechnischer Bericht,
- Auswirkungsanalyse,
- Lageplan,
- Standortalternativenprüfung,
- Baumliste.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

13.3 Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Wird fortgeschrieben.

13.4 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Wird fortgeschrieben.

14. Schlussabwägung

Wird fortgeschrieben.

G. WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.