

Einfacher Bebauungsplan Nr. V (Textbebauungsplan) „Erweiterung Lebensmittelmarkt Rudolf-Breitscheid-Straße“ der Stadt Fürstenwalde/Spree



Begründung zum Entwurf gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 19. Januar 2026

Aufstellung:
Stadt Fürstenwalde/Spree
Am Markt 4
15517 Fürstenwalde/Spree
Dezernat 2 - Stadtentwicklung
Amt 21 - Stadtplanung
Tel.: 03361/ 557-0
stadtplanung@fuerstenwalde-spree.de

Mitwirkung:
Planungsgruppe Stadt + Dorf
Prof. Dr. Rudolf Schäfer & Partner GbR
Lützowstraße 102-104, Aufgang E, 10785 Berlin
Tel.: 030 / 300 24 600; buero@pgruppe.de

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Ziele	3
1.1 Planungsanlass und –erfordernis	3
1.2 Ziele und Zwecke	4
1.3 Rechtsgrundlagen	4
1.4 Ausgangssituation	4
1.4.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches, Eigentumsverhältnisse	4
1.4.2 Umweltsituation	5
1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben	5
1.5.1 Raumordnung und Landesplanung	5
1.5.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017	8
1.5.3 Lärmaktionsplan	10
1.5.4 Flächennutzungsplan	11
1.5.5 Planungsrechtliche Ausgangslage	12
2. Festsetzungen des Bebauungsplans	13
3. Auswirkungen der Änderungen	15
3.1 Städtebauliche Auswirkungen	15
3.2 Kosten und Finanzierung	16
3.3 Verträglichkeit der Einzelhandelsentwicklung	16
3.4 Umweltbelange	17
4. Verfahren	18
4.1 Verfahrenswahl § 13a BauGB	18
4.2 Verfahrensübersicht	19
4.3 Verfahrensdurchführung	20
4.3.1 Aufstellungsbeschluss	20
4.3.2 Öffentliche Auslegung	20
4.3.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	21
4.3.4 Gesamtabwägung, Abschluss der Verfahrens	25

1. Grundlagen und Ziele

1.1 Planungsanlass und –erfordernis

Die Stadt Fürstenwalde/Spree hat als ausgewiesenes Mittelzentrum unter anderem die Aufgabe, Funktionen der Einzelhandelsversorgung für die Stadt sowie teilweise auch im mittelzentralen Verflechtungsbereich wahrzunehmen. Zur Sicherung und Steuerung dieser Aufgabe hat die Stadt ein Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen, das in der Fassung der 1. Fortschreibung vom November 2017 vorliegt und den Rahmen für eine stadtverträgliche Einzelhandelsentwicklung bildet.

Anlass für die vorliegende Planung ist der Wunsch der Vorhabenträgerin, der Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG, eine Umstrukturierung und Neuordnung der Einzelhandelsflächen in der Rudolf-Breitscheid-Straße Nr. 13 (Lebensmittel-Discounter), Flurstück 147 der Flur 118 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree durchzuführen. Hierbei soll eine bestehende Trennwand innerhalb des Marktgebäudes entfernt werden. Dadurch vergrößert sich die Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m² auf dann insgesamt ca. 1.000 m². Der bestehende Getränkemarkt sowie der Backshop/Imbiss ist von den geplanten Änderungen nicht betroffen. Die zulässige, im Jahr 2019 genehmigte und bereits gebaute Geschossfläche der baulichen Anlagen auf dem Grundstück beträgt ca. 2.100 m² und die Nutzfläche ca. 1.950 m². Beide Flächengrößen bleiben von der geplanten Änderung ebenfalls unberührt. Das Vorhaben dient in erster Linie einer zeitgemäßen Warenpräsentation, einer Verbesserung der Kundenführung und der Betriebsabläufe und damit einem Erhalt der Kaufkraftbindung für die Nahversorgung an diesem Standort.

Die äußere Kubatur der baulichen Anlagen, der Gesamteindruck des Standortes, die Angebotsstruktur, die technische Infrastruktur und die Anzahl der Stellplätze (derzeit 60) und Zufahrten bleiben ebenfalls unverändert bestehen.

Mit dem Vorhaben greift die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit über 1.200 m² Geschossfläche in der Regel nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die „städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ (insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich) haben können. Zwar wird durch das geplante Vorhaben die Geschossfläche von über 1.200 m² nicht erstmalig überschritten, nach der gängigen Rechtsprechung korrespondiert diese in der Regelvermutung jedoch mit einer Verkaufsfläche von über 800 m².

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist zur Erreichung der Planungsziele zwingend erforderlich, da aufgrund der Großflächigkeit des Einzelhandelsstandortes sich das Vorhaben nach § 34 BauGB nicht in die nähere Umgebung einfügt. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens sollen die Auswirkungen der Verkaufsflächenvergrößerung geprüft werden.

Die Stadtvertretung von Fürstenwalde/Spree hat in ihrer Sitzung am 27. Februar 2025 die Aufstellung des einfachen Text-Bebauungsplans Nr. V „Erweiterung Lebensmittelmarkt Rudolf-Breitscheid-Straße“ beschlossen. Dieser soll ausschließlich die Art der baulichen Nutzung (hierzu gehört auch die zulässige Verkaufsfläche) auf dem bestehenden Grundstück regeln. Das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Erschließung werden weiterhin gemäß § 34 BauGB geprüft und bleiben somit unverändert bestehen (vgl. § 30 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Hierbei sind die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens insgesamt einzuhalten (vgl. Punkt 4.1).

1.2 Ziele und Zwecke

Ziel und Zweck des einfachen Text-Bebauungsplans Nr. V ist es, das Vorhaben der Verkaufsflächenerweiterung um 200 m² für den Lebensmittelmarkt zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung sicherzustellen und denkbare negative Auswirkungen auf das Stadtgefüge und auf die Versorgung der Bevölkerung auszuschließen.

1.3 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen im Wesentlichen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) 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])

1.4 Ausgangssituation

1.4.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst lediglich das Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße Nr. 13, Flurstück 147 der Flur 118 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree.

Es liegt im Südwesten von Fürstenwalde in der sogenannten Spreevorstadt und hat eine Größe von ca. 0,54 ha. Die Rudolf-Breitscheid-Straße ist eine Landesstraße L36) und verbindet die Innenstadt von Fürstenwalde/Spree (Spreebrücke) mit der ländlichen Gemeinde Spreenhagen (u.a. Ortsteil Markgrafpieske) sowie der Autobahnanschlussstelle Storkow der BAB 12. Die ÖPNV-Anbindung wird über die Bushaltestelle „Fürstenwalde/Spree, Hans-Thoma-Straße“ mit den Linien 416 und 436 unmittelbar am Projektstandort sichergestellt. Eine gute Erreichbarkeit des Standortes ist auch für den nicht-motorisierten Kundenverkehr aus dem Standortumfeld über straßenbegleitende Fußwege sowie über die Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die Spree gewährleistet.

Als Lebensmittelmarkt im westlichen Stadtgebiet hat der Standort eine wichtige Nahversorgungsbedeutung für die Bevölkerung in diesem Bereich.



Abbildung: Lage der bestehenden Bebauungspläne im Umfeld

1.4.2 Umweltsituation

Bei der Fläche, die von dem einfachen Bebauungsplan betroffen ist, handelt es sich um die Fläche eines bestehenden Lebensmitteldiscounters und Getränkemarktes, der von seinen Kubaturen und sonstigen Nutzungsmaßen nicht verändert wird. Das Grundstück ist weitgehend versiegelt und weist neben den zwei Baukörpern Stellplätze und Nebenanlagen sowie - in den Randbereichen - Bepflanzungen auf. Zu der geschützten Baumallee in der Hans-Thoma-Straße bestehen Abstände der Baukörper. Zufahrten bestehen ausschließlich zur Rudolf-Breitscheid-Straße.

Der vorgesehene einfache Bebauungsplan mit der ausschließlichen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung hat keine Auswirkungen auf die zulässigen Maße der baulichen Nutzung oder die überbaubaren Grundstücksflächen. Auch bietet der Bebauungsplan nicht die Grundlage, zusätzliche Eingriffe in die maßgeblichen Schutzgüter zu begründen. Die einzelnen Umwelt-Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sind von dem Bebauungsplan daher nicht betroffen.

1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben

1.5.1 Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese werden in den Ländern Berlin und Brandenburg durch die auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages festgelegten Instrumente bestimmt: dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm und den gemeinsamen Landesentwicklungsplänen sowie festgelegten Regionalplänen.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde am 1. Juli 2019 wirksam.

Aus dem **Landesentwicklungsprogramm** sind für die vorliegende Planung insbesondere folgende Grundsätze von Bedeutung:

Nach § 5 (1) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.

Nach § 5 (2) soll die Innenentwicklung 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. Die vorrangige Nutzung dieser Potenziale erlaubt ein in das vorhandene Siedlungsgefüge integriertes und differenziertes Nutzungsangebot.

Nach § 5 (4) soll der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbraucher-nahe 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.

Der **Landesentwicklungsplan** LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung erlassen. Folgende, für den vorliegenden Plan besonders relevante verbindliche Ziele und zu berücksichtigende Grundsätze sind in ihm konkretisiert:

In der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Fürstenwalde/Spree als Mittelzentrum ausgewiesen. Dort sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung - unter anderem auch die Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen - konzentriert werden (Ziel 3.6).

Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. (Grundsatz 5.1). Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. (Grundsatz 5.2).

Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase soll unter anderem eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden (Grundsatz 8.1).

Neben diesen generellen Vorgaben bestehen im LEP HR spezifische Ziele und Grundsätze für die Entwicklung von Einzelhandelsstandorten. Hierbei sind insbesondere zu nennen:

Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

Großflächiger Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs.3 BauNVO ist nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot)

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung benachbarter Orte nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot).

G 2.8 Angemessene Dimensionierung

Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

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.

Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte

(1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (Anmerkung: hier relevant - Fürstenwalder Liste) sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).

Z 2.14 Einzelhandelsagglomerationen

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

Die Einhaltung der vorgenannten einzelhandelsbezogenen Ziele und Grundsätze der Landesplanung wurden durch ein Fachgutachten überprüft. Das Büro BBE Handelsberatung GmbH hat mit Datum 5. Februar 2025 eine Verträglichkeitsanalyse („Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes NORMA am Standort Rudolf-Breitscheid-Str. 13 in 15517 Fürstenwalde, Aktualisierung 2025“) gemäß § 11 Abs.3 BauNVO“ vorgelegt. Die Verträglichkeit mit den oben benannten Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wurde vollumfänglich bestätigt (vgl. Punkt 3.3).

Träger der Regionalplanung die Stadt Fürstenwalde/Spree betreffend ist die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree.

Der sachliche Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" Oderland-Spree ist am 27.10.2021 in Kraft getreten. Der angestrebte „Integrierte Regionalplan Oderland-Spree 2030“ befindet sich in Aufstellung, ebenso wie der sachliche Teilregionalplan "Erneuerbare Energien". Über die in der Landesentwicklungsplanung benannten Ziele und Grundsätze hinaus bestehen keine weiteren oder abweichenden regionalplanerisch anpassungspflichtigen Vorgaben.

Die vorgenannten Belange der Raumordnung und Landesplanung werden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Insgesamt ist die beabsichtigte Entwicklung mit den Zielen und Grundsätzen der Raum- und Landesplanung vereinbar.

Die Vereinbarkeit wurde auch in den Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 14. Mai 2025 und der Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Regionale Planungsstelle vom 6. Mai 2025 bestätigt.

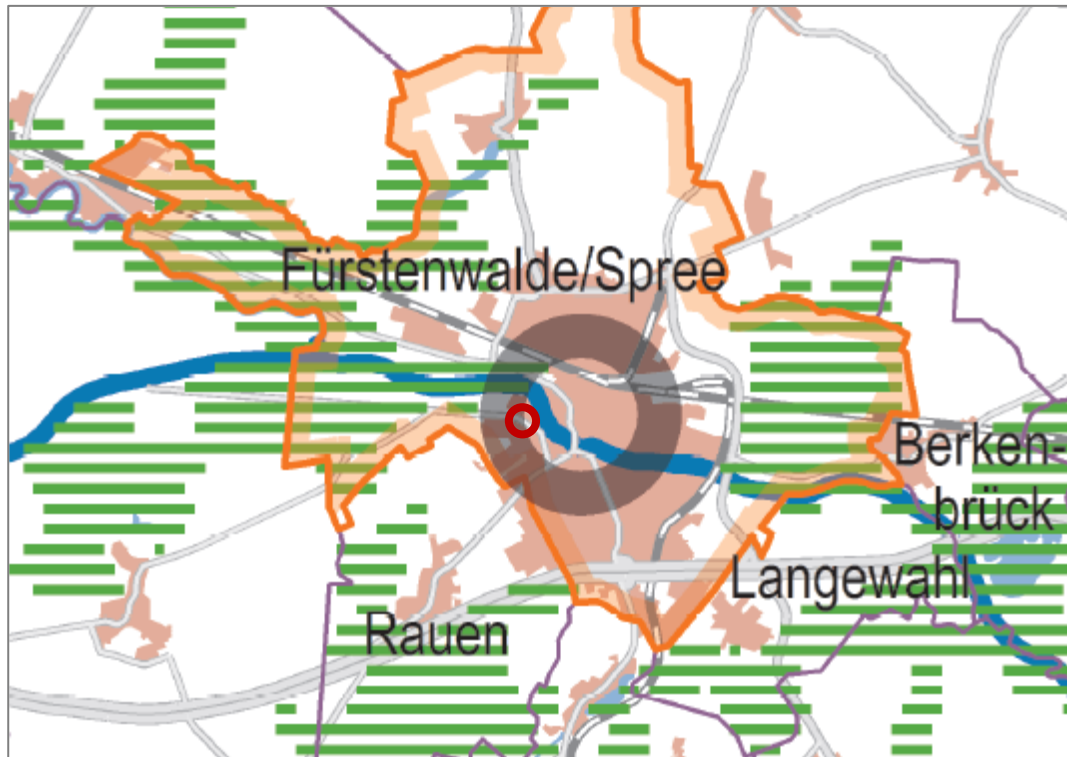


Abbildung: Auszug (LEP HR 2019), Standort roter Kreis: eigene Darstellung.

1.5.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017

Die Stadt Fürstenwalde/Spree hat im Jahr 2009 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeiten lassen, das mit Stand der 1. Fortschreibung vom 21. November 2017 vorliegt (Bearbeitung: Stadt+Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH). Es hat zum Ziel, die gesamtstädtische Zentrenstruktur zu stärken und Fehlentwicklungen zu vermeiden. Es soll eine bestmögliche Vitalität und eine nachfragewirksame Attraktivität des Innenstadtzentrums und der nachgeordneten Zentren in Fürstenwalde-Süd und Fürstenwalde-Nord gewährleistet werden. Vorhaben, die schädliche Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungszentren haben können, sollen vermieden werden. Zudem soll eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gesichert und ausgebaut sowie die Bereitstellung von Flächen für den nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel verträglich gesteuert werden.

Die im Gutachten abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche übernehmen aufgrund ihres Angebotsspektrums unterschiedliche Versorgungsfunktionen. Das Hauptzentrum befindet sich in etwa einem Kilometer Entfernung westlich des Plangebiets, das Nebenzentrum Süd in etwa 1,5 Kilometer südwestlich des Plangebiets. Der Lebensmittelmarkt NORMA in der Rudolf-Breitscheid-Straße, der nach Erstellung des Einzelhandelskonzept im Jahr 2019 eröffnet hat und somit noch nicht im Konzept berücksichtigt werden konnte, befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs im westlichen Stadtgebiet. Im Einzelhandelskonzept wird hier noch eine Unterversorgung der fußläufigen Erreichbarkeit dargestellt. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, dies gilt auch für das vorliegende Plangebiet, ist grundsätzlich ein restriktiver Umgang mit Neuansiedlungen geboten.

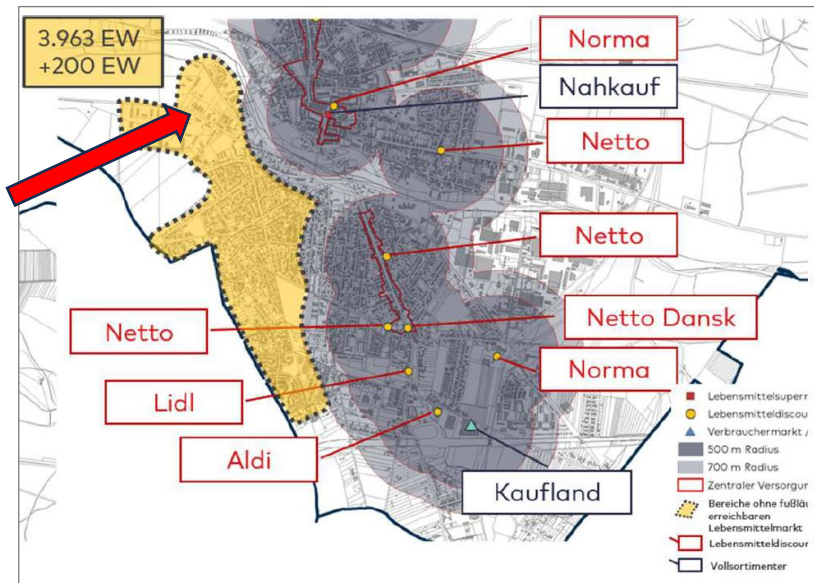


Abbildung: Auszug 1. Fortschreibung EHK 2017, Seite 41 – Bestand Nahversorgungssituation, gelb: Bereiche ohne fußläufige Erreichbarkeit (Hinweis: Situation vor Errichtung der Nahversorger in der Lange Straße und Rudolf-Breitscheid-Str.), roter Pfeil-Eigene Darstellung der Lage des Standortes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes in integrierter Lage angestrebt. Hierfür gelten im EHK folgende Leitsätze (Auszüge):

„Leitsatz II: Zentrenrelevanter Einzelhandel soll als Randsortiment begrenzt zulässig sein.

- (...)
- *Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche: Die Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente sollen sich an Innenstadtstruktur orientieren, max. jedoch 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 800 m² betragen.*

Leitsatz III: Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln.

(...)

- *An sonstigen städtebaulich integrierten Standorten nachgeordnet zur Gewährleistung der Nahversorgung, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot),*
- *In sonstigen integrierten Lagen entsprechend des Prüfschemas zur Nahversorgung*

(...) In den Wohnsiedlungsgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann ein Nahversorgungsangebot nachrangig empfohlen werden. Dabei soll die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen

Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen.“

Als Empfehlungen für Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben für die gebietsbezogene Nahversorgung in städtebaulich integrierten Lagen werden folgende Grundvoraussetzungen benannt:

- *„Das Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung (90 % nahversorgungsrelevantes Sortiment, angemessene Verkaufsflächendimensionierung)*
- *Vorhabenstandort ist städtebaulich integriert und von Wohnsiedlungsbereichen aus fußläufig erreichbar*
- *Keine mehr als unwesentliche Überschneidung des 500 m Radius mit dem 500 m Pufferraum des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiches (Von einer unbedenklichen Situation ist i. d. R. dann auszugehen, wenn sich weniger als 10 % der Einwohner in den Einzugsbereichen überschneiden.)*
- *Standort weist möglichst eine ÖPNV-Anbindung auf*
- *Eine Auswirkungsanalyse zur städtebaulichen Verträglichkeit weist gutachterlich nach, dass vom Planvorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind. Dabei sind kumulative Auswirkungen von geplanten mit bereits realisierten Vorhaben zu berücksichtigen.“*

Die Einhaltung der vorgenannten einzelhandelsbezogenen Ziele und Grundsätze wurden durch ein Fachgutachten überprüft. Das Büro BBE Handelsberatung GmbH hat mit Datum 5. Februar 2025 eine Verträglichkeitsanalyse („Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes NORMA am Standort Rudolf-Breitscheid-Str. 13 in 15517 Fürstenwalde, Aktualisierung 2025“) gemäß § 11 Abs.3 BauNVO“ vorgelegt und die Verträglichkeit mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Fürstenwalde/Spree bestätigt (vgl. Punkt 3.3).

Ein Zusammenwirken mit anderen Vorhaben ist nicht gegeben. Geplante Ergänzungen der Wohnbauflächen westlich und nördlich des Plangebietes würden eher zu einer Stärkung der Versorgungsfunktion des Standortes führen. Es bestehen hinsichtlich des Zusammenwirkens mit den Auswirkungen anderer, bestehender Vorhaben keine kumulativen Wirkungen oder Bedenken.

1.5.3 Lärmaktionsplan

Die Lärmaktionsplanung dient im Wesentlichen der Gesundheitsvorsorge mit dem Ziel, die Betroffenheit in der Bevölkerung durch schädlichen Lärm aus dem Verkehrsbereich zu vermeiden oder zumindest zu mindern. Sie liegt in Fürstenwalde/Spree in der dritten Stufe vom Januar 2019 vor. Die Lärmbelastung bzw. Lärmbetroffenheit von Einwohnern wird ausgedrückt durch die Anzahl der Einwohner, bei denen der Immissionspegel an der Wohnungsfassade in ein bestimmtes Pegelintervall fallen.

Die Ausgangsbasis für die Lärmaktionsplanung bildete die Lärmkartierung durch das Landesamt für Umwelt (LfU) aus dem Jahr 2017. Im Zuge dieses Verfahrens wurden die Immissionspegel aus den wesentlichen Lärmquellen (insbesondere Verkehrslärm von Hauptverkehrsstraßen) bei gleichzeitiger Abschätzung der Anzahl von Betroffenen ermittelt.

Die Rudolf-Breitscheid-Straße zählt nicht zu den „Hauptlärmquellen“, das heißt zu den „Hauptverkehrsstraßen, deren Verkehrsbelastung über den Untersuchungsgrenzen von 8.000 Kfz/24 h liegt und für die somit eine Pflicht zur Lärmkartierung und Lärmaktionsplanung besteht. Eine relevante Erhöhung des Verkehrslärms im Umfeld des bestehenden Lebensmitteldiscounters durch die Erweiterung der Verkaufsfläche ist nicht zu erwarten. Die Umweltschutzgüter bleiben von dem geplanten Vorhaben unberührt.

1.5.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist im Jahr 1998 wirksam geworden und wurde seitdem in Teilbereichen mehrfach geändert.

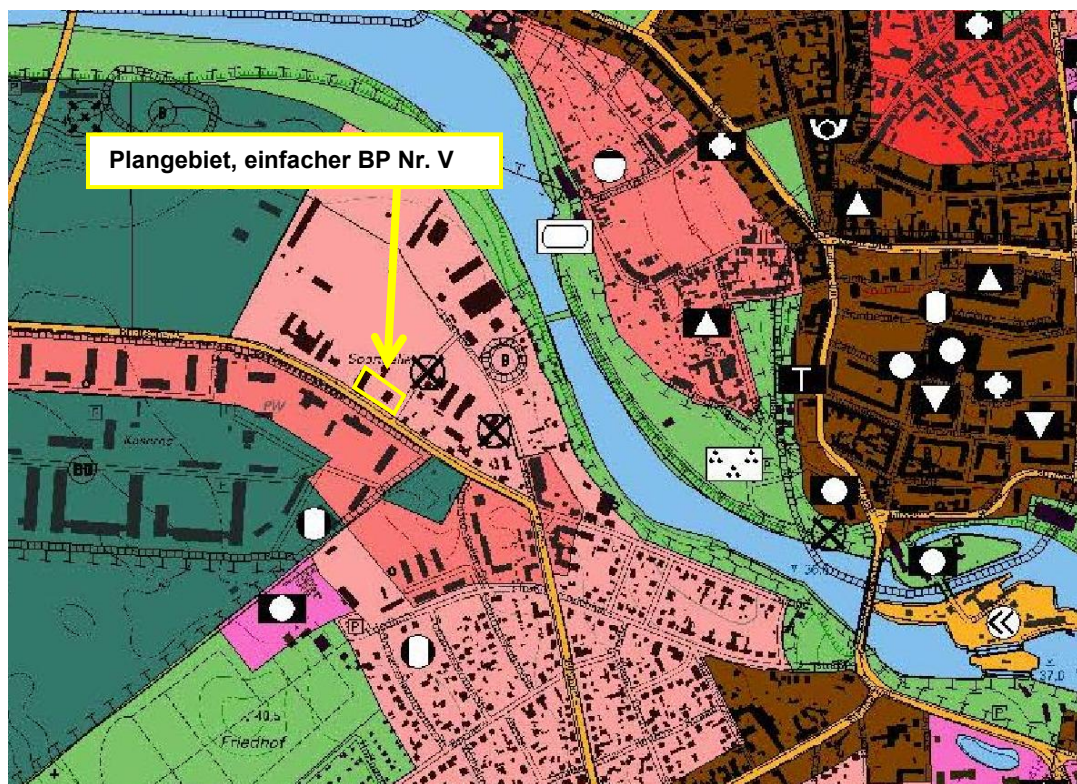


Abbildung: Auszug Flächennutzungsplan 1998 mit Änderungen und Berichtigungen, eigene Darstellung: Abgrenzung des einfachen Bebauungsplans Nr. V

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Fürstenwalde/Spree sind in diesem Bereich eine Wohnbaufläche Typ 3 dargestellt. Der bestehende Lebensmitteldiscounter (NORMA) hat bei einer Grundstücksgröße von 0,54 ha aufgrund der Generalisierungsklausel des FNP (keine gesonderte Darstellung von Flächen <1 ha, vgl. Erläuterungsbericht FNP, Punkt 1.5 Darstellungssystematik) keine eigene Darstellung.

Der vorliegende Bebauungsplan kann demnach aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Eine Berichtigung des FNP gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht notwendig. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

1.5.5 Planungsrechtliche Ausgangslage

Die Fläche des bestehenden Norma-Marktes befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB auf der nördlichen Seite der Rudolf-Breitscheid-Straße und ist weitgehend von Baugebieten umgeben.

Das Plangebiet entspricht dem Baugrundstück und hat eine Größe von ca. 5.400 m². Es bestehen zwei Baukörper, der Norma-Markt mit angegliedertem Backshop/Café/Gastronomiebetrieb (Geschossfläche ca. 1.500 m²) und der Getränkemarkt (Geschossfläche ca. 600 m²). Die genehmigten Verkaufsflächen betragen 799,85 m² (Lebensmittelmarkt), 479,48 m² (Getränkemarkt) sowie 122,56 m² (Backshop/Imbiss inkl. Gastraum). Die Anlagen wurden mit Schreiben vom 20.03.2019 (AZ: 03977 – 17 – 04) genehmigt und im Anschluss errichtet und in Betrieb genommen.

Die Außenanlagen werden überwiegend als Stellplätze mit ihren Zufahrten genutzt. Insgesamt besteht eine Flächenbelegung von etwa 80% des Grundstückes.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Norma-Marktes um 200 m² Verkaufsfläche durch den Abbruch einer Innenwand soll der einfache Bebauungsplan Nr. V „Erweiterung Lebensmittelmarkt Rudolf-Breitscheid-Straße“ aufgestellt werden.

2. Festsetzungen des Bebauungsplans

Zielstellung Sondergebiet	<p>Ziel ist es, gemäß des Aufstellungsbeschlusses der Stadt Fürstenwalde/Spree das geplante Vorhaben der Ergänzung der Verkaufsfläche des bestehenden Nahversorgungsmarktes planungsrechtlich zu ermöglichen. Da das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche nach § 34 BauGB zulässig ist und nicht verändert werden soll, erfolgt lediglich eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Diese soll in rein textlicher Form ohne Planzeichnung erfolgen. Es wird ein „Sondergebiet Nahversorgung“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.</p>
Trennungsgrundsatz	<p>Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der durch Wohnbebauung und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe geprägt ist. Da die bestehende Anordnung der Gebäude und Stellplätze und Zufahrten unverändert bleiben und auch die Kundenfrequenz nicht maßgeblich verändert wird, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben weiterhin verträglich ist und kein diesbezüglicher Planungsbedarf gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation besteht. Ein Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung dient der wohnortnahen Versorgung, sodass die Lage in Wohngebieten zu dieser Art des Einzelhandels dazugehört. Die Lage mit direkter Anbindung an die Haupterschließungsstraße wirkt dabei konfliktminimierend. Der Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), nach dem die für eine Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Auswirkungen soweit wie möglich vermieden werden, wird am vorliegenden Standort mit der Festsetzung eines „Sondergebiet Nahversorgung“ vollständig berücksichtigt. Dies wird zusätzlich durch die bestehende Anordnung der baulichen Anlagen unterstützt.</p> <p>Störfallbetriebe</p>
kein Störfallbetrieb im Umfeld	<p>Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind zur Erfüllung der Anforderungen zur Umsetzung der europäischen SEVESO-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betrieben in schutzbedürftigen Gebieten soweit wie möglich vermieden werden. Das Sondergebiet selber bietet keine Möglichkeiten von Anlagen und Betrieben, die unter die Störfallverordnung fallen. Ebenfalls sind im näheren Umfeld keine Betriebe bekannt, welche dem Anhang I der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (12. BImSchV/Störfall-Verordnung) zuzuordnen wären und die Mengenschwellen der Spalte 4 des Anhang I der 12. BImSchV überschreiten würden. Unvereinbarkeiten unter diesem Gesichtspunkt sind daher nicht bekannt.</p>
Sondergebiet Einzelhandel	<p>Bei der Umsetzung des Vorhabens der Vergrößerung der Verkaufsfläche ist es von entscheidender Bedeutung, dass die Ansiedlungsgrundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gewahrt bleiben, schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere Innenstadt) vermieden werden und die</p>

Nahversorgung der Wohnbevölkerung nicht beeinträchtigt wird.

Insofern sollen die Verkaufsflächen konkret für die spezifisch ermittelten Sortimente der Fürstenwalder Liste so begrenzt werden, dass entsprechende negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Für die Nachvollziehbarkeit und Klarheit der Satzung ist es deshalb auch erforderlich, die Sortimentsliste auf der Satzungsunterlage zu integrieren (Anlage 1 zur Satzung).

Zugelassen werden sollen weiterhin ausschließlich Sortimente der Nahversorgung, und hierbei im Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel. Regelmäßig vorhandene Randsortimente eines Discounters sollen auf jeweils 10% für sonstige Artikel der Nahversorgung¹ sowie für sonstige Sortimente (meist Aktionsware aus zentrenrelevanten Sortimenten) beschränkt werden. Durch die Beschränkung dieser Randsortimente werden relevante zentrenschädigende Auswirkungen ausgeschlossen. Der Getränkemarkt wird als eigene Betriebsform separat festgesetzt.

Neben dem Lebensmittelmarkt besteht zudem eine Fläche für einen Backshop mit Café bzw. Imbiss. Aufgrund der dynamischen Entwicklungen im Einzelhandel und der Nachfrage wird dieser Bereich derzeit durch einen Pizzabäcker (sonstiger, kleiner Gastronomiebetrieb, planungsrechtlich: „Schank- und Speisewirtschaft“) genutzt, der sowohl als Imbiss mit Sitzplätzen als auch für den Außer-Haus-Verkauf ein Angebot bereithält. Planungsrechtlich sollen diese Nutzungsmöglichkeiten erhalten bleiben. Eine Nutzungsbeschränkung nach bestimmten Betriebstypen ist hier nicht erforderlich. Eine Beschränkung ergibt sich über das Maß der baulichen Nutzung, dass weiterhin nach § 34 BauGB ermittelt wird.

Folgende textliche Festsetzungen zur Definition des Sondergebietes wird aufgenommen.

Textliche Festsetzung 1:
Räumlicher
Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße Nr. 13, Flurstück 147 der Flur 118 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree.

Textliche Festsetzung 2:
Art der baulichen
Nutzung

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Art der Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Nahversorgung festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 11 BauNVO). Das Sondergebiet Nahversorgung dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Zulässig sind:

- Großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel,
- Getränkemarkt mit maximal 480 m² Verkaufsfläche,
- Backshop / Schank- und Speisewirtschaften.

Im SO Nahversorgung sind als Randsortimente jeweils bis zu 10 % der Verkaufsfläche für sonstige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste "Fürstenwalder Liste" und für sonstige Sortimente zulässig.

¹ Gemäß Fürstenwalder Liste sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente: Zeitungen/Zeitschriften, pharmazeutische Artikel, Drogeriewaren/Parfümerieartikel/Kosmetika und Schnittblumen

Verhältniszahlen der Verkaufsflächen	<p>Im Vorfeld wurde alternativ überlegt, ob es im Sinne der Eindeutigkeit erforderlich ist, die Verkaufsflächen zur Gliederung und zur näheren Bestimmung des Sondergebietes über Verhältniswerte (z.B. maximal 0,185 m² Verkaufsfläche pro m² Grundstücksfläche) festzusetzen. Dies erscheint aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der planungsrechtlich nicht möglichen Errichtung weiterer Einzelhandelsbetriebe (Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche nach § 34 BauGB) nicht erforderlich. Weder ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt noch ein zusätzlicher Getränkemarkt könnten auf dem Grundstück Platz finden. Die theoretische Möglichkeit, mehrere Backshops, Cafés, Imbisse, Schank- und Speisewirtschaften zu errichten, wird im Rahmen der zulässigen Nutzungsmaße in Kauf genommen. Für die bessere Lesbarkeit und Anwendbarkeit konnten die Absolutwerte – gestützt auf § 11 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 BauNVO - verwendet werden, da nur „ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist“ und damit „die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch.“ ist (vgl. BVerwG 4 BN 43.10, Urteil vom 9.2.2011). Damit geht in der textlichen Festsetzung auch die sprachlich verwendete Einzahl bei der Angabe der zulässigen Nutzungen einher. Eine Beschränkung der Anzahl von Betrieben (wäre unzulässig) wird hiermit nicht impliziert.</p>
Städtebauliche Verträglichkeit	<p>Das geplante Vorhaben wurde bezüglich seiner Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO geprüft (vgl. Punkt 3.3).</p>
Anlage 1: Fürstenwalde Liste	<p>Für die Stadt Fürstenwalde/Spree ist die Fürstenwalder Liste aus der 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zur Feinsteuerung des Einzelhandels maßgeblich. Da in der textlichen Festsetzung zur Bestimmung der zulässigen Nutzung im sonstigen Sondergebiet auf die Fürstenwalder Liste verwiesen wird, ist diese dem Satzungstext angehängt (Anlage 1).</p>
Unterscheidung von sonstigen Baugebieten nach BauNVO	<p>Wie in § 11 Abs. 1 BauNVO gefordert, unterscheidet sich das festgesetzte Sonstige Sondergebiet mit seiner allgemeinen Zweckbestimmung wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO. In keinem der benannten Gebiete sind durch eine Gliederung vergleichbare Ziele zu erreichen.</p>
Anlagen 2 und 3	<p>Für die bessere Nachvollziehbarkeit wird eine Übersichtskarte der Lage im Stadtgebiet sowie ein Auszug aus der aktuellen Liegenschaftskarte der Satzung beigelegt.</p>

3. Auswirkungen der Änderungen

3.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird der Nahversorgungsstandort in der Rudolf-Breitscheid-Straße qualifiziert und gesichert. Auch unter Zugrundelegung der geplanten Wohngebietserweiterung der Spreevorstadt bildet dieser Standort eine

wichtige Aufgabe für die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

3.2 Kosten und Finanzierung

Der einfache Text-Bebauungsplan wird durch die Stadt Fürstenwalde/Spree als Angebots-Bebauungsplan aufgestellt. Anlass ist ein Vorhaben, dass an dem Standort umgesetzt werden soll. Kosten für Planung und Umsetzung werden vollständig durch die Vorhabenträgerin getragen. Der Stadt Fürstenwalde/Spree entstehen Kosten durch die Bindung von Verwaltungskapazitäten.

3.3 Verträglichkeit der Einzelhandelsentwicklung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind u.a. auch die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und eine „verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung“ (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) zu berücksichtigen. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit über 1.200 m² Geschossfläche wird in der Regel von wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgegangen (vgl. § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO). Zur Ermittlung und Berücksichtigung der spezifischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH eine Auswirkungsanalyse² erarbeitet, die die Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmitteldiscounters um 200 m² berücksichtigt. Die städtebaulichen Zielvorstellungen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürstenwalde/Spree wurden in dieser Analyse einbezogen und ebenfalls berücksichtigt.

Im Ergebnis wird aufgezeigt, dass infolge der in der Rudolf-Breitscheid-Straße vorgesehenen Erweiterung eines NORMA-Lebensmitteldiscountmarktes keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten, beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind. In der Beurteilung werden folgende Punkte zusammengefasst:

- *„Der Verkaufsflächenerweiterung zielt auf eine großzügigere Warenpräsentation und eine verbesserte Kundenführung ab. Das Angebotskonzept bleibt unverändert primär auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet, die auch zukünftig einen Verkaufsflächenanteil von mehr als 90% einnehmen werden.“*
- *Der Standort verfügt über eine allumfassend gute Erreichbarkeit. So befindet sich direkt vor dem Lebensmittelmarkt die Bushaltestelle „Fürstenwalde/Spree, Hans-Thoma-Straße“. 60 Stellplätze werden auch weiterhin die Erreichbarkeit mit dem Pkw sicherstellen.*
- *Zusammen mit dem Getränkemarkt am Projektstandort kann der Standort wohnungsnah Versorgungsfunktionen im westlichen und südwestlichen Bereich von Fürstenwalde/Spree wahrnehmen. Das neue Wohnquartier Spreevorstadt erweitert perspektivisch die Nahversorgungsfunktionen.*
- *Mit dem vergrößerten Lebensmitteldiscounter ist es teilweise möglich bisher aus dem Kerneinzugsgebiet abfließende Kaufkraft stärker zu binden. Darüber hinaus wird sich die Aufenthaltsqualität beim Lebensmittelmarkt*

² „Auswirkungsanalyse – Erweiterung NORMA Rudolf-Breitscheid-Straße in Fürstenwalde/Spree in Fürstenwalde/Spree (Aktualisierung 2025)“, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, 5. Februar 2025

mit vergrößerter Verkaufsfläche erhöhen, was zu einer Qualifizierung der Nahversorgung beiträgt.

- *Der 2019 eröffnete Lebensmittelmarkt befindet sich außerhalb eines in der 1. Fortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Stand: 11/2017) ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches, liegt jedoch in einem Bereich, in dem laut Einzelhandelskonzept kein fußläufig erreichbarer Lebensmittelmarkt existiert. Dies zeigt bereits im Einzelhandelskonzept die später folgende wohnungsnah Versorgungsfunktion. Das Erweiterungsvorhaben ist mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürstenwalde/Spree kompatibel.*
- *Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in der Stadt Fürstenwalde/Spree sowie umliegender Kommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können nach den Ergebnissen der Analyse ausgeschlossen werden.*
- *Zudem entspricht die geplante Erweiterung den Zielen der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.*
- *Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die Erweiterung in die örtlichen Versorgungsstrukturen von Fürstenwalde/Spree einordnet. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgungsfunktion im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.“*

3.4 Umweltbelange

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kann auf die Umweltprüfung und auf einen Ausgleich nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung verzichtet werden. Die abwägungserheblichen Belange insbesondere nach § 1 Abs. 6 BauGB sind dennoch bei der Planung zu berücksichtigen.

Der vorliegende einfache Bebauungsplan betrifft nur eine geringfügige Änderung der Art der baulichen Nutzung und greift in das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Versiegelung auf dem Grundstück nicht ein. Auch die bestehenden bzw. zulässigen Begründungsmaßnahmen auf dem Grundstück sind von den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans nicht betroffen. Sie werden weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen sein.

Aufgrund der geplanten Baumaßnahme (Abbrechen einer Innenwand und Einbeziehung der bisherigen Lagerfläche in die Verkaufsfläche) ist nicht mit erheblichen Umweltverschmutzungen zu rechnen. Mögliche Belästigungen sind in der Bauphase durch Baulärm und Staubemissionen zu erwarten. Diese Belästigungen sind zeitlich und räumlich begrenzt und nicht dauerhaft und somit nicht als erheblich einzustufen.

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche ist nicht mit Lärm- und Abgasbelastungen durch die planbedingten Verkehrszunahmen zu rechnen. Es wird bei der unveränderten Anzahl von Stellplätzen und Stellplatzumschlägen nicht mit einer relevanten Zunahme der Verkehre gerechnet. Die Rudolf -Breitscheid-Straße weist zudem einen werktäglichen DTVw von rund 3.600 Kfz/24h auf und böte daher ausreichende Kapazitäten auch im Falle einer Verkehrszunahme.

Das Plangebiet befindet sich nicht in räumlicher Nähe von festgelegten Schutzge-

bieten des Natur- und Umweltschutzes (insbesondere Landschafts- und Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Vorranggebiete für Luftreinhaltung und Klimaschutz, europarechtlich geschützte Gebieten). Etwa 800 m nordwestlich vom Plangebiet entfernt befindet sich das FFH-Gebiet „Spree“. (DE 3651-303) sowie das Landschaftsschutzgebiet „Mügelspree – Löcknitzer Wald- und Seengebiet“. Biosphärenreservate sind nicht vorhanden. Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf diese Schutzgebiete. Ebenfalls sind keine Auswirkungen (durch die Planung verursachte Änderungen) durch Quell-/Zielverkehre auf die Schutzgebiete und die Umgebung zu erwarten.

Insgesamt sind die Schutzgüter Flora und Fauna (auch besonderer Artenschutz), Biotope, Luft/Klima, Fläche, Boden, Wasser nicht von den Festsetzungen des Bebauungsplans betroffen.

4. Verfahren

4.1 Verfahrenswahl § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Voraussetzungen des § 13a Abs.1 BauGB erfüllt sind. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind folgende:

1. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn sie Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel haben. Durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung werden solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Dies ist beim vorliegenden Bebauungsplan der Fall.

2. Größe der festgesetzten Grundfläche kleiner 20.000 m²

Durch den Bebauungsplan werden keine Maße der baulichen Nutzung und somit auch keine zulässige Grundfläche festgesetzt. Da das Plangebiet nur eine Größe von etwa 5.400 m² aufweist, liegt auch die tatsächliche Grundfläche deutlich unter dem vorgegebenen Schwellenwert. Eine Kumulation mit anderen Vorhaben im sachlichen oder räumlichen Zusammenhang besteht nicht.

3. Keine Begründung der Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

In der Anlage 1 des UVPG sind die Vorhaben benannt, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung erfordern. Die Nr. 18 (Bauvorhaben) gilt insbesondere für Vorhaben im Außenbereich. Nach Nr. 18.8 ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG jedoch auch in „sonstigen Gebieten“ durchzuführen, wenn der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Im vorliegenden Plangebiet ist dies der Fall, da das geplante Vorhaben der Nummer 18.6.2 i.V.m. Nr. 18.8 der Anlage 1 Spalte

2 zum UVPG „Bau eines (...) großflächigen Einzelhandelsbetriebes (...) im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung“ entspricht. Der Wert für eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls liegt hier bei einer zulässigen Geschossfläche von „1.200 m² bis weniger als 5.000 m², so dass der untere Prüfwert überschritten wird. Die Prüfung ist auch erforderlich, wenn ein wegen seiner Größe oder Leistung bisher nicht UVP-pflichtiges Vorhaben die Schwellenwerte durch die Änderung oder Erweiterung erreicht oder überschreitet.

Im Januar 2025 wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt. Im Ergebnis können nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden. Das Kriterium steht daher der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht entgegen.

4. Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter von Natura-2000-Gebieten

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter von Natura-2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) gibt. Dies kann im vorliegenden Plan aufgrund der Entfernungen (ca. 800 m) zu diesen Schutzgebieten ausgeschlossen werden.

Insgesamt werden alle Voraussetzungen erfüllt. Für den einfachen Bebauungsplan Nr. V (Textbebauungsplan) kann deshalb das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird auf der Grundlage des § 13 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich wird daher nicht erbracht.

4.2 Verfahrensübersicht

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

27. Februar 2025	Aufstellungsbeschluss des einfachen Bebauungsplans Nr. V
14. März 2025	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des einfachen Bebauungsplans Nr. V und der UVP-Vorprüfung
10. April 2025	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfes des einfachen Text-Bebauungsplans Nr. V mit Stand vom 3. März 2025
30. April 2025	Anschreiben der Behörden und sonstigen TÖB, Entwurf des einfachen Text-Bebauungsplans Nr. V mit Stand vom 3. März 2025
30. April 2025	Bekanntmachung der öffentlichen Auslage des Entwurfes des einfachen Text-Bebauungsplans Nr. V mit Stand vom 3. März 2025

20. Juni 2025	Erneute, korrigierte Bekanntmachung der öffentlichen Auslage des Entwurfes des einfachen Text-Bebauungsplans Nr. V mit Stand vom 3. März 2025
23. Juni 2025 bis einschl. 25. Juli 2025	Öffentliche Auslage des Entwurfes des einfachen Text-Bebauungsplans Nr. V mit Stand vom 3. März 2025
	Erneute Öffentliche Auslage des Entwurfes des einfachen Text-Bebauungsplans Nr. V mit Stand vom 19. Januar 2026

4.3 Verfahrensdurchführung

4.3.1 Aufstellungsbeschluss

Für den einfachen Bebauungsplan Nr. V (Textbebauungsplan) „Erweiterung Lebensmittelmarkt Rudolf-Breitscheid-Straße“ wurde am 27. Februar 2025 der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung (SVV) gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Fürstenwalde/Spree Nr. 14, 25. Jahrgang vom 14. März 2025.

Es wurde zugleich bekannt gemacht, dass das Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es erfolgte daher zugleich die Bekanntmachung der Ergebnisse der UVP-Vorprüfung nach § 5 Abs. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G).

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB abgesehen. Die Unterlagen, aus denen sich die Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten konnte, wurden vom 17. März 2025 bis einschließlich 28. März 2025 zur Einsicht bereitgehalten. Während dieses Zeitraums bestand auch die Möglichkeit sich zu der Planung frühzeitig zu äußern. Hiervon wurde im vorliegenden Verfahren kein Gebrauch gemacht.

4.3.2 Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenwalde/Spree beschloss in ihrer Sitzung am 30. April 2025 die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans.

In der Zeit vom 23. Juni 2025 bis einschließlich 25. Juli 2025 wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. V (Textbebauungsplan) „Erweiterung Lebensmittelmarkt Rudolf-Breitscheid-Straße“ (Stand: 3. März 2025) nach § 3 Abs. 2 und § 4a BauGB öffentlich ausgelegt. (Satzungstext, Begründung, Auswirkungsanalyse Einzelhandel, UVP-Vorprüfung).

Die Bekanntmachung erfolgte gemäß § 15 Hauptsatzung der Stadt Fürstenwalde/Spree im Amtsblatt Nr. 31, 25. Jahrgang vom 20. Juni 2025.

Die Unterlagen, die Gegenstand der Veröffentlichung sind, konnten während der

oben genannten Dauer der Veröffentlichung auf der Beteiligungsseite im Internet unter <https://www.fuerstenwalde-spree.de/beteiligungen> sowie im zentralen Internetportal „DiPlanBeteiligung“ des Landes Brandenburg https://bb.beteiligung.diplanung.de/plan/fw_vbp_68 eingesehen werden.

Als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zu den im Internet eingestellten Unterlagen wurde im Rathaus zusätzlich zu folgenden Zeiten eine Einsichtnahme der Planunterlagen ermöglicht:

Montag 8:30 – 12:00 Uhr und 13:00 – 16:00 Uhr,

Dienstag 8:30 – 12:00 Uhr und 13:00 – 17:00 Uhr,

Mittwoch 8:30 – 12:00 Uhr und 13:00 – 16:00 Uhr,

Donnerstag 8:30 – 12:00 Uhr und 13:00 – 16:00 Uhr sowie

Freitag 8:30 – 11:30 Uhr

Zu diesen Zeiten konnten auch Auskünfte zur Planung telefonisch eingeholt sowie Termine zur Einsichtnahme vereinbart werden. Es bestand bei vereinbarten Terminen die Möglichkeit zur Erörterung der Planung. Während der Veröffentlichungsfrist konnten Stellungnahmen schriftlich digital und analog oder auch per Niederschrift im Amt abgegeben werden.

Zu dem Entwurf wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

4.3.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Anschreiben vom 30. April 2025 erfolgte per E-Mail die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. mit § 4a BauGB.

Angeschrieben wurden neben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und der Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree insgesamt 41 Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange sowie vier Nachbargemeinden/Amtsverwaltungen. Zusätzlich wurden im Rahmen der internen Abstimmung fünf Ämter der Stadt Fürstenwalde/Spree mitbeteiligt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden die die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals angeschrieben und auch über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Insgesamt sind 24 Stellungnahmen zzgl. zwei Stellungnahmen von Nachbargemeinden eingegangen. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht vorgebracht. Folgende Belange wurden geäußert:

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung sowie die Regionale Planungsgemeinschaft bestätigen die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum stellte zum Thema Bodendenkmalpflege klar, dass im Vorhaben-gebiet keine Bodendenkmale bekannt sind und keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wurde nochmals auf die Regelungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht. Danach gilt: Sollten bei

Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, unter der o.g. Adresse und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Im Bereich der Bau- und Kunstdenkmalpflege wurde darauf aufmerksam gemacht, dass in unmittelbarer Nähe des Plangebietes sich das Denkmal: „Fürstenwalde/Spree, Rudolf-Breitscheid-Straße 16, 16a-b, 17, 17 a-b, 18, Lützowring 2-40 (gerade), Kasernenanlage mit fünf Mannschafts- und zwei Wirtschaftsgebäuden, Stabsgebäude, Kommandantenhaus, Sanitätshaus (heute Wohnanlage), ID-Nummer: 09115488“ befindet. Der betreffende Lebensmittelmarkt befindet sich in unmittelbarer Nähe, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der ehemaligen Kasernenanlage, die heute zu Wohnzwecken genutzt wird. Grundsätzlich bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine Bedenken gegen den Fortbestand und die Entwicklung des Marktes an dieser Stelle. Aufgrund der großen Nähe zu dem städtebaulich wirksamen Denkmal sind Veränderungen, wie ein Neubau mit Vergrößerung oder Veränderung der Lage, und insbesondere auch Beschilderung bzw. Errichtung von Werbeanlagen frühzeitig im weiteren Verfahren mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Abwägung:

Der grundsätzliche Hinweis auf die Regelungen des BbgDSchG werden zur Kenntnis genommen. Derzeit sind keine Änderungen bezüglich Erdarbeiten (Bodendenkmalpflege) oder am äußeren Erscheinungsbild geplant. Der einfache Bebauungsplan konkretisiert lediglich die Art der Baulichen Nutzung, so dass hier nicht mit Konflikten zu rechnen ist.

Das Landesamt für Umwelt hat die Unterlagen zur Kenntnis genommen und geprüft. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich zum vorliegenden Text-Bebauungsplan-Entwurf, Stand 03.03.2025, keine Bedenken. Unter Berücksichtigung der in der Begründung genannten Angaben (u.a. Umstrukturierung, keine Erweiterung Gebäude bzw. Stellplatzanlage) sind keine Immissionskonflikte mit den umliegenden Wohnbebauungen zu erwarten. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR merkt an, dass großflächigere Einkaufszentren am Stadtrand auch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens mit entsprechenden Umweltbelastungen bewirken und ein „Sterben der kleineren Läden im Stadtzentrum“ verhindert werden sollte. Im vorliegenden Bebauungsplan werden Bedenken zurückgestellt und keine Einwände erhoben.

Abwägung:

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. Der benannte

vereinfachte Kausalzusammenhang wird fachlich so nicht geteilt. Nahversorgungsbetriebe dienen der wohnortnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und führen nicht zu einem „Sterben der kleineren Läden im Stadtzentrum“. Sie führen in der Regel - bei einem entsprechenden fußläufigen Einzugsbereich - zu einer Erhöhung der Wohnqualität durch Versorgungssicherheit und zu einer Minimierung des Verkehrsaufkommens.

Der Landkreis Oder-Spree hat keine grundsätzlichen Bedenken. Das Umweltamt, SG Untere Naturschutzbehörde wendet ein, dass um die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs.1 Nr.2 und 3 BNatSchG nicht zu verletzen, folgende Festsetzung zu übernehmen wäre (vgl. Baugenehmigung Neubau NORMA-Markt Az. BOA 03977-17-04, Az. uNB 4 67 3 05 2228/17): „Beleuchtungen sind an der nordöstlichen Fassade so zu planen und auszuführen, dass der Lichtkegel ausschließlich das Baugrundstück ausleuchtet“. Inhaltlich wird dies damit begründet, dass das Vorhaben durch Einflüsse auf ein Fledermauswinterquartier auf dem nördlich angrenzenden Grundstück zur Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände führen könnte. Die Prüfung hat ergeben, dass das Fledermausquartier minimal 8,5 m von der nordöstlichen Grundstücksgrenze entfernt liegt. Unmittelbare schädigende Auswirkungen sind ausschließlich aufgrund von Beleuchtungen des Umfeldes zu erwarten, soweit diese das Fledermausquartier und sein unmittelbares Umfeld ausleuchten. Durch die o.g. Festsetzung würde eine solche Beeinträchtigung, die eine Beschädigung der Ruhestätte der Fledermäuse darstellen würde, ausgeschlossen.

Abwägung:

Inhaltlich wird die Stellungnahme vollumfänglich geteilt. Der Artenschutz gilt jedoch unabhängig von der vorliegenden Festsetzung des einfachen Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung. Die Sicherung, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände dann nicht berührt werden, wenn die Beleuchtung des Außenbereichs bestimmte Bedingungen erfüllt, wird zur Kenntnis genommen. Mit der Stellungnahme der UNB wurde bereits bestätigt, dass mit der Baugenehmigung von 2019 eine entsprechende Nebenbestimmung (Auflage/Bedingung) gesichert wurde. Damit erfolgt zugleich der Nachweis, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen insgesamt eingehalten werden können. Der einfache Bebauungsplan wird auch in Zukunft durch ergänzende Regelungen des § 34 BauGB bestimmt. Eine zusätzliche textliche Festsetzung im einfachen Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Das Umweltamt, SG Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde verweist darauf, dass die beim Umbau anfallenden Abfälle einer ordnungsgemäßen, zulässigen und nachweisbaren Verwertung gemäß §§ 7 ff. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zuzuführen sind. Sollte dies nicht möglich sein, sind sie einer ordnungsgemäßen Beseitigung gemäß §§ 15 ff. KrWG zuzuführen.

Abwägung:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wird bei der Umsetzung beachtet bzw. mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

Das Amt für Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz, AG Vorbeugender Brandschutz stimmt der Planung unter Beachtung folgender Punkte zu:

Die Löschwasserversorgung für den Verkaufsstättenstandort ist festzusetzen.

Die Löschwasserbereitstellung ist ein Teilbereich der bauplanungsrechtlichen

Erschließung der Baugrundstücke im Sinne von § 123 BauGB.

Der Träger des örtlichen Brandschutzes hier die Stadt Fürstenwalde hat gemäß § 3 Abs.1 Nr.1 BbgBKG eine angemessene Löschwasserlöschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblatts W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfüllt sind. (Pkt. 3.1 WBbgBKG).

Durch die eingereichte Planung wird für das Baugebiet ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von 96 m³/h für eine Zeitdauer von mindestens 2 Stunden erforderlich.

Die nächste normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) darf sich maximal 300m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden. Das heißt, in Berücksichtigung der Bauflächenausweisungen sind Lage und Anzahl der Löschwasserentnahmestellen zu planen. Die Führung der Versorgungsleitung (Wasser) ist nach § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB festsetzbar. Es bedarf einer Klärung dahingehend, ob der zuständige Zweckverband die erforderliche Löschwassermenge über das öffentliche Trinkwassernetz sicherstellen wird.

Bei alternativen Lösungen wie Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche oder unterirdische Behälter usw. werden in der Regel anderwärtige planungsrechtliche Flächenausweisungen erforderlich. Je nach Flächenbedarf für die vorgesehene Löschwasserbereitstellung bedarf es dann ggf. einer Flächenausweisung nach § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB.

Abwägung:

Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass die Stadt Fürstenwalde gemäß § 3 Abs.1 Nr.1 BbgBKG eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten hat. Mit der Baugenehmigung aus dem Jahr 2019 ist die Stadt Fürstenwalde/Spree hierzu verpflichtet. Der vorliegende einfache Bebauungsplan ändert an dem erforderlichen Löschwasserbedarf nichts. Es wird daher weiterhin davon ausgegangen, dass Anforderungen des DVGW-Arbeitsblatts W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfüllt sind. Unmittelbar angrenzend an das Grundstück befindet sich an der Rudolf-Breitscheid-Straße / Ecke Hans-Thoma-Straße ein Hydrant.

Das Kommunale Wirtschaftsunternehmen Entsorgung sowie einzelne weitere Ver- und Entsorgungsträger haben im Verfahren die grundsätzlichen Anforderungen an die Ver- und Entsorgung benannt.

Abwägung:

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt weiterhin unverändert im Rahmen der bestehenden Einzelhandelsnutzung. Sollten sich hier in der konkreten Umsetzung der Verkaufsflächenerweiterung Änderungen ergeben, so erfolgen diese in Abstimmung mit den Zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern.

Der Zweckverband Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland betreibt im Bereich des Bebauungsplanes öffentliche Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen. Öffentliche Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung betreibt der Zweckverband in diesem Bereich nicht. Der Zweckverband sieht bei dem Vorhaben „keine Berührungspunkte/Bedenken bzw. Einwendungen“. Er verweist aber darauf, dass der Zweckverband als abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft des öffentlichen Rechts auch für die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers

zuständig ist. Für das Bebauungsgebiet lassen die örtlichen Verhältnisse eine schadlose Unterbringung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (§ 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 54 Abs. 4 BbgWG) zu. Dementsprechend ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern, diese Anforderung ist als Festsetzung im B-Plan mit aufzunehmen. Siehe auch Abwasserbeseitigungskonzept des Zweckverbandes (ABK 2020), das auf der Homepage des Zweckverbandes unter www.fuewasser.de eingesehen werden kann. Zudem weist der Zweckverband darauf hin, dass zur Möglichkeit der Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gesondert auf Anfrage kostenpflichtig Stellung bezogen werden kann.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Niederschlagswasser ist gemäß § 54b Abs. 4 Satz 1 BbgWG auf dem Grundstück zu versickern. Der einfache Bebauungsplan regelt lediglich die Art der baulichen Nutzung und verändert an der anfallenden und zu beseitigenden Niederschlagsmenge und dem erforderlichen Umgang auf dem Baugrundstück nichts (das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin nach § 34 BauGB ermittelt). Eine Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist daher nicht erforderlich und im Rahmen des vorliegenden Verfahrens der ausschließlichen Regelung zur „Art der baulichen Nutzung“ nicht sinnvoll. Ebenso bleibt die Löschwasserversorgung von dem einfachen Bebauungsplan unberührt (ein Brandschutzkonzept liegt mit der Baugenehmigung aus dem Jahr 2019 vor).

4.3.4 Gesamtabwägung, Abschluss der Verfahrens

Nach der öffentlichen Auslage und Abwägung der Stellungnahmen erfolgten keine inhaltlichen Änderungen in der Satzung (bestehend aus textlichen Festsetzungen) und der Begründung vom März 2025, so dass der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden kann und mit Bekanntmachung in Kraft tritt.

Nach der öffentlichen Auslage und Abwägung der Stellungnahmen im Frühjahr 2025 erfolgten keine inhaltlichen Änderungen in der Satzung (bestehend aus textlichen Festsetzungen) und der Begründung.

Aufgrund eines Formalfehlers bei dem Beschluss der Stadtvertretung zur Öffentlichkeitsbeteiligung wird die Auslegung unter Einbeziehung des aktuellen Sachstandes wiederholt.