

Teil III

FNP-Anpassung im Zuge der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB)

Planzeichnung




Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Berichtungsbereich
M 1:5.000





Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans
M 1:5.000


Planzeichenerklärung

 Kennzeichnung Berichtungsbereichs

bisherige Darstellungen im Berichtungsbereich

 Gemischte Baufläche

 Ruhender Verkehr

 Sanierungsgebiet


berichtigte FNP-Darstellung

 Sondergebiet


SB-Markt Bezeichnung der Zweckbestimmung


umgebende Darstellungen (unverändert)


 Gemeindegrenze


 Wohnbauflächen


 Grünfläche

 Zweckbestimmung Friedhof

 Zweckbestimmung Festplatz

 Zweckbestimmung Spielplatz

 überörtliche / örtliche Hauptverkehrsstraße


 Straßenbahn

 Ruhender Verkehr

 Öffentliche Verwaltung

 Kulturelle Einrichtungen

 Kirche

 Elektrizität

Rechtsgrundlagen

BauGB i. d. F. d. Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

BauNVO i. d. F. d. Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften v. 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

PlanzV 90 v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

BbgBO i. d. F. d. Bekanntmachung v. 15.11.2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung v. 28.09.2023 (GVBl. I/23 Nr. 18)

Hinweis

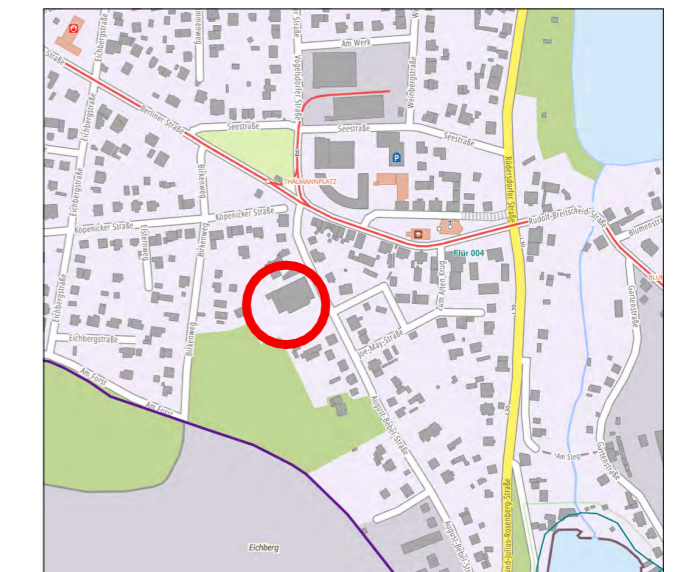
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Woltersdorf ist seit Bekanntmachung vom 08.01.1998 wirksam. In Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird der Flächennutzungsplan im Teilbereich des Bebauungsplangebietes im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf keiner Genehmigung. Die Berichtigung wird bei der nächsten Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes in die Planzeichnung übernommen.

Woltersdorf, den
Bürgermeister

Gemeinde Woltersdorf

Berichtigung des Flächennutzungsplans

i.V.m. der Aufstellung des Bebauungsplans
"SB-Markt August-Bebel-Straße"
im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB)



Übersichtskarte (ohne Maßstab) - Quelle: Brandenburg Viewer, Download vom 29.10.2025

Träger des Planverfahrens
Gemeinde Woltersdorf
Rudolf-Breitscheid-Straße 23
15569 Woltersdorf

Planverfasser
Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen
Architekten + Stadtplaner
Moltzstraße 59
10777 Berlin

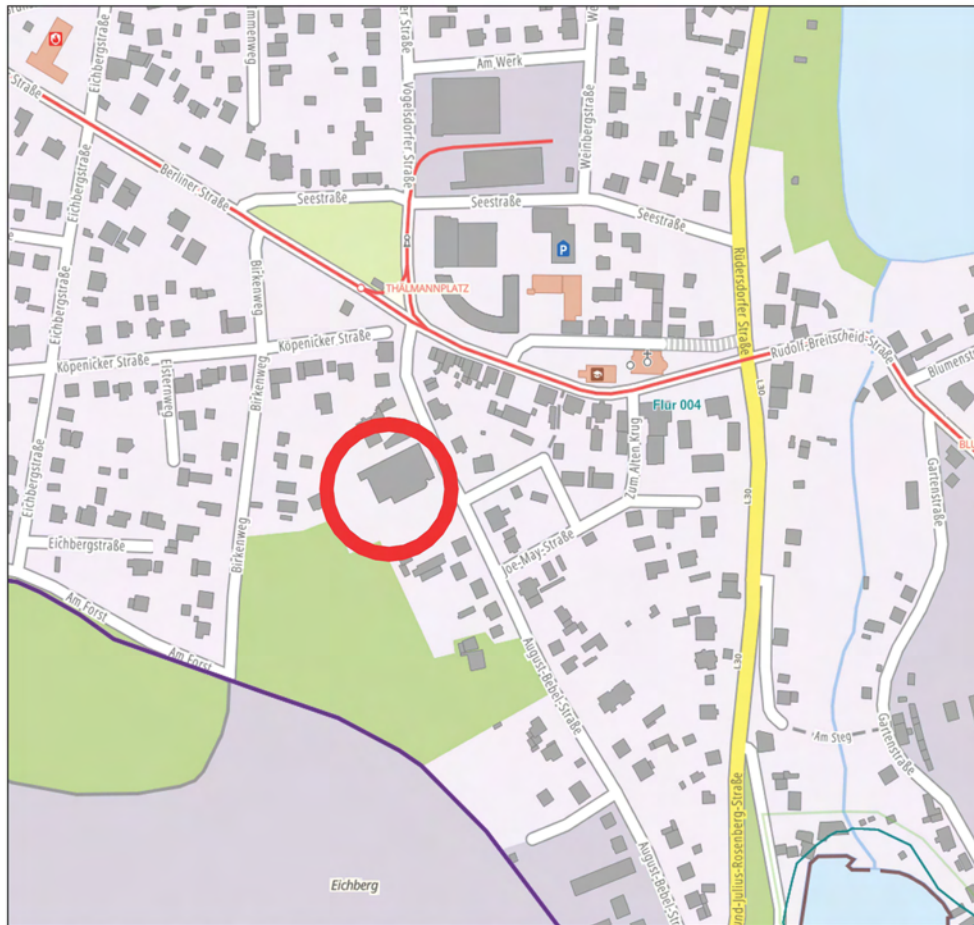
Planungsstand 30. Januar 2026

Gemeinde Woltersdorf

Berichtigung des Flächennutzungsplans

i.V.m.der Aufstellung des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“
im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB)

Begründung



Übersichtskarte (ohne Maßstab) - Quelle: Brandenburg Viewer, Download vom 29.10.2025

Planungsstand: 30. Januar 2026

Impressum:

Träger des Planverfahrens

Gemeinde Woltersdorf
Rudolf-Breitscheid-Straße 23
15569 Woltersdorf

Planverfasser

Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen
Architekten + Stadtplaner
Motzstr. 59
10777 Berlin

(Bauleitplanung)

Büro für Umweltplanungen
Dipl.-Ing. F. Schulze
Kameruner Weg 1
14641 Paulinenaue

(Umweltbelange)

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtliche Grundlagen.....	1
2	Auslösendes Planvorhaben.....	1
3	Umzusetzendes Entwicklungsgebot.....	2
4	FNP-Anpassung im Zuge der Berichtigung.....	2
5	Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung und die Umwelt.....	3

1 Rechtliche Grundlagen

- 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);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2023 (GVBl. I Nr. 18).

In Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird der seit Bekanntmachung vom 08.01.1998 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Woltersdorf im Teilbereich des Bebauungsplangebietes im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf keiner Genehmigung.

Die Berichtigung wird bei der nächsten Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes in die Planzeichnung übernommen.

2 Auslösendes Planvorhaben

Die Lidl GmbH & Co. KG beabsichtigt, den auf dem Grundstück August-Bebel-Straße 4/5 (Flurstück 1994) gelegenen SB-Markt unter Einbeziehung der Grundstücksflächen August-Bebel-Straße 3 und 3a (Flurstücke 669/2 und 669/3) durch einen modernen und größeren Neubau zu ersetzen.

Der geplante Lidl-Ersatzneubau soll über eine Verkaufsfläche von bis zu 1.550 m² verfügen und überschreitet damit die Grenze der Großflächigkeit (mehr als 800 m² Verkaufsfläche und/oder mehr als 1.200 m² Grundfläche).

Der Planstandort befindet sich bislang nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich somit gegenwärtig auf Grundlage von § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) nach dem Charakter der umgebenden Bebauung (Einfügungsgebot).

Da auf dieser Grundlage die geplante Verkaufsflächenerweiterung über die Grenze der Großflächigkeit hinaus nicht möglich ist, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans, der die Zulässigkeit des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs regelt.

Zu diesem Zweck hat die die Gemeindevertretung der Gemeinde Woltersdorf in ihrer Sitzung am 26. Juni 2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wurden geprüft und sind erfüllt.

Zum Bebauungsplan liegt bisher der Entwurf (Planungsstand: 30. Januar 2026) vor, der auf Grundlage von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung „SB-Markt“ vorsieht.

3 Umzusetzendes Entwicklungsgebot

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In der am 08.01.1998 durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung wirksam gewordenen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Woltersdorf ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ als Teil einer gemischten Baufläche (M) dargestellt.

Aus dieser Darstellung ließe sich die durch Aufstellung des Bebauungsplans vorgesehene Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets (SO) für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes nicht entwickeln.

Da der Bebauungsplan „SB-Markt August-Bebel-Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt wird, findet § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Anwendung, wonach im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4 FNP-Anpassung im Wege der Berichtigung

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen, werden die Darstellungen des seit dem 08.01.1998 wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Woltersdorf im den Geltungsbereich des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ umfassenden Änderungsbereich wie folgt angepasst:

<u>bisher wirksame Darstellung:</u>	Gemischte Baufläche (M)
<u>Anpassung im Rahmen der Berichtigung:</u>	Sondergebiet (SO) mit Eintrag der Zweckbestimmung „SB-Markt“

[siehe Planunterlage, Planungsstand: 30. Januar 2026]

Die im Wege der Berichtigung angepassten FNP-Darstellung umfasst eine Fläche von etwa 6.870 m² (ca. 0,69 ha).

Die im Wege der Berichtigung angepasste Darstellung wird bei der nächsten Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes in die Planzeichnung übernommen.

5 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung und die Umwelt

Aus der im Wege der Berichtigung angepassten Darstellung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der bisher mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans verfolgten Ziele zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung im Gemeindegebiet.

Aufgrund des geringen Flächenumfangs der angepassten Darstellung ergeben sich insbesondere keine erheblichen Auswirkungen auf die weitere Entwicklung der Siedlungsstruktur.

Zu erwartende Auswirkungen auf die Umwelt können durch im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ zu treffende Festsetzungen weitestgehend ausgeschlossen werden.

Weitere Ausführungen zur Berücksichtigung der Umweltbelange und zu sonstigen Auswirkungen der Planung können der Begründung zum Bebauungsplan „SB-Markt August-Bebel-Straße“ entnommen werden.