

Gemeinde Woltersdorf

Bebauungsplan (§ 13a BauGB) „SB-Markt August-Bebel-Straße“

Begründung



Übersichtskarte (ohne Maßstab) – Quelle : BrandenburgViewer, Download vom 10.09.2025

Entwurf

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

(Bebauungsplan)

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

(Umweltbericht, Artenschutz)

Die vorliegende Begründung besteht aus folgenden Teilen:

- | | |
|-----------------|---|
| Teil I | Städtebauliche Planung |
| Teil II | Berücksichtigung der Umweltbelange
(im Verfahren nach § 13a BauGB) |
| Teil III | FNP-Anpassung im Zuge der Berichtigung
(§ 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB) |
| Teil IV | Anlagen
Anlage 1 - Planungskonzept
Anlage 2 - Bestandsplan mit Fauna
Anlage 3 - Auswirkungsanalyse Einzelhandel
Anlage 4 – Lärmimmissionsprognose
Anlage 5 - Textliche Festsetzungen
Anlage 6 - Sortimentsliste LEP HR |

Teil I

Städtebauliche Planung

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Verfahrensdurchführung	1
1.1	Rechtliche Grundlagen	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
1.3	Erfüllung der Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens	1
1.4	Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren	2
1.5	Verfahrensablauf	3
2	Anlass und Ziele der Planung	4
2.1	Planungsgegenstand	4
2.2	Planungsnotwendigkeit	4
2.3	Planungsziele	4
3	Örtliche Verhältnisse	5
3.1	Bestandsangaben zum Plangebiet	5
3.2	Eigentumsverhältnisse	7
4	Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots	7
4.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
4.3	Nachrichtliche Übernahmen und Berücksichtigung sonstiger Planungen	12
5	Grundlagen der Planung	13
5.1	Planungskonzept	13
5.2	Prüfung der Einzelhandelsauswirkungen	15
5.3	Prüfung der Lärmschutzbelange	16
5.4	Prüfung der Altlasten- und Baugrundverhältnisse	17
5.5	Berücksichtigung der Umweltbelange	20
6	Planinhalt des Bebauungsplans	21
6.1	Art der baulichen Nutzung	22
6.2	Maß der baulichen Nutzung	24
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen	26
6.4	Bauweise	27
6.5	Stellplätze, Ein- und Ausfahrten	27
6.6	Nebenanlagen	28
6.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	29
6.8	Lärmschutzmaßnahmen	30
6.9	Baugestalterische Festsetzungen	32
6.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	32
6.11	Sonstige Berücksichtigungserfordernisse im Bebauungsplan	35
7	Flächenbilanz	37
8	Auswirkungen der Planung	37
8.1	Änderung des Bau- und Planungsrechts	37
8.2	Auswirkungen auf die Umwelt	38
8.3	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes	38
8.4	Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse und die soziale Infrastruktur	39
8.5	Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde Woltersdorf	39
8.6	Bodenordnende Maßnahmen	40
9	Hinweise zur Umsetzung der Planung	40

1 Grundlagen der Verfahrensdurchführung

1.1 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).

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ wird auf Grundlage von § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ umfasst die Flurstücke 669/2, 669/3 und 1994 der Flur 4 in der Gemarkung Woltersdorf.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 6.871 m².

1.3 Erfüllung der Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden erfüllt:

Einhaltung des Schwellenwerts gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von nur etwa 6.871 m². Im Plangebiet soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,35 festgesetzt und eine Überschreitung durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 durch in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellte Stellplatz- und Wegeflächen sowie Anlagen zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser zugelassen werden [siehe Kapitel 6.2], sodass der Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB deutlich unterschritten wird.

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ stehen, befinden sich nicht in Aufstellung.

Kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprü-

fung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den am Standort bestehenden (nicht-großflächigen) Lidl-Einkaufsmarkt durch einen großflächigen Neubau mit einer Geschossfläche von maximal 2.405 m² [siehe Kapitel 6.2] ersetzen zu können.

Die geplante Geschossfläche liegt in der Spanne des Prüfwertes von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG. Somit ist gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs 1 Satz 1 UVPG zur Feststellung der UVP-Pflicht erforderlich.

Die erforderliche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs 1 Satz 1 UVPG wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ durchgeführt und ist in Teil II (Prüfung der Umweltbelange), Kapitel 5 der Bebauungsplanbegründung dokumentiert.

Die Vorprüfung hat ergeben, dass das Bebauungsplanvorhaben nicht der UVP-Pflicht unterliegt. Das Planvorhaben lässt erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht erwarten. Die Anwendungsvoraussetzung zur Aufstellung des Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ist damit erfüllt.

Der Planstandort liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet, Naturschutzgebiet, einem geschützten Biotop oder betrifft Naturdenkmäler. Das Vorhaben führt nicht zu Beeinträchtigungen umliegender Schutzgebiete.

Der Planstandort befindet sich an einem bereits etablierten Einzelhandelsstandort in zentraler Innenbereichslage der Gemeinde Woltersdorf. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung führt zu keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen bzw. zentralen Versorgungsbereiche sowie Nahversorgungszentren in der Gemeinde Woltersdorf und den Nachbargemeinden Erkner, Rüdersdorf und Schöneiche bei Berlin.

Keine Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter

Im Rahmen der Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Schutzgut gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB). Weder befindet sich das Plangebiet selbst in einem Natura 2000-Gebiet, noch befinden sich im Wirkumfeld des Plangebietes Natura 2000-Gebiete, die von der Planung betroffen sein könnten.

Keine Pflichten zur Vermeidung oder zur Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Nutzungen vorbereitet, aus denen sich Pflichten zur Vermeidung oder zur Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz ergeben könnten.

1.4 Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB folgende Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) und nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbe-

teilung) kann abgesehen werden; von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht;

- es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen;
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt, da durch das geplante Vorhaben der Grenzwert gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird;
- § 4c BauGB wird nicht angewendet;
- es wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Wegfall der Verpflichtung zur Umweltprüfung und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führt jedoch nicht dazu, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Planung und Abwägung unberücksichtigt bleiben. Die Abhandlung der Auswirkungen auf die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis j) BauGB genannten Schutzgüter und Einzelbelange in einem Umweltbericht als Teil der Bebauungsplanbegründung entfällt zwar, dennoch können im Bebauungsplan zum Beispiel grünordnerische Festsetzungen aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes und zur Gewährleistung der Einbindung des Vorhabens in die naturräumliche Situation getroffen werden und muss eine überschlägige Gesamtbetrachtung der betroffenen Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und deren Wechselwirkung vorgenommen werden, um die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung darstellen zu können.

Unberührt von den Besonderheiten des § 13a sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) / Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) und der EU-Normen zum Artenschutz zu beachten. In Planverfahren nach § 13a BauGB ist daher zu Beginn zu prüfen, ob Verdachtsmomente bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. Nur wenn sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.5 Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Woltersdorf hat in ihrer Sitzung am 26. Juni 2025 beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Woltersdorf im Parallelverfahren einzuleiten (Beschluss-Nr. 59/08/25), um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, 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 ersetzen zu können.

Auf Grundlage des Beschlusses wurde der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand 30. Januar 2026) erarbeitet. Die Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf des Bebauungsplans und die Bestimmung zur Durchführung der Öffentlichkeits- und

Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ist zur Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Woltersdorf am 12.03.2026 vorgesehen.

Nach Abschluss der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet.

Sofern im Ergebnis dessen keine weiteren Planänderungen erforderlich werden, welche die Grundzüge der Planung betreffen und eine nochmalige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfordern würden (§ 4a Abs. 3 BauGB), kann die endgültige Planfassung des Bebauungsplans erarbeitet und der Gemeindevertretung zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Nach erfolgter Beschlussfassung tritt der Bebauungsplan mit öffentlicher Bekanntmachung in Kraft.

Die gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorzunehmende Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel im Zuge des Bebauungsplanverfahrens [siehe Erläuterungen in Teil I, Kapitel 4.2 sowie Planunterlage in Teil III].

2 Anlass und Ziele der Planung

2.1 Planungsgegenstand

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.

2.2 Planungsnotwendigkeit

Gemäß § 1, Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, „... Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

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). Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) oder in dafür bestimmten Sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO) regelmäßig zulässig.

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.

2.3 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den am Standort bestehenden Lidl-Einkaufsmarkt durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von maximal etwa 1.550 m² ersetzen zu können.

Auf der Grundlage des zum Planvorhaben erarbeiteten Planungskonzepts [siehe Kapitel 5.1] sollen im Bebauungsplan insbesondere folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.550 m²;
- Bestimmung des zulässigen Umfangs und Charakters der Bebauung (Maß der baulichen Nutzung, Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise);
- Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen;
- Anschluss des Plangebiets an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen;
- Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm;
- Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, einschließlich Maßnahmen zum Artenschutz.

Bei der Planung sind die Bindungen der übergeordneten Planungen und die Belange, die sich aus vorhandenen nachrichtlichen Übernahmen ergeben, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen der Planung sind in der Begründung zu erläutern.

3 Örtliche Verhältnisse

3.1 Bestandsangaben zum Plangebiet

Lage und räumliche Einordnung



Übersichtsplan Ortszentrum Woltersdorf mit Kennzeichnung Planstandort

Der Planstandort mit dem auf dem Grundstück August-Bebel-Straße 4/5 bereits vorhandenen Lidl-Markt befindet sich im Süden der Ortslage Woltersdorf in etwa 150 m Entfernung zum nordöstlich liegenden Ortszentrum mit Rathaus und Kirche. Der nächstgelegene Halte-

punkt der Woltersdorfer Straßenbahn befindet sich am Thälmannplatz in nur etwa 100 m Entfernung.

Die den Planstandort an der August-Bebel-Straße umgebenden Grundstücke sind überwiegend von Wohnnutzungen verschiedener Bauform und unterschiedlichen Alters geprägt. Weiter südlich liegt der Friedhof der Gemeinde, an den sich in Richtung Ethel-und-Julius-Rosenberg-Straße (Ortsdurchfahrt L 30) überwiegend gewerbliche Nutzungen anschließen. Westlich davon erstreckt sich die ausgedehnte Fläche der Deponie Eichberg.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die erst in jüngerer Vergangenheit überwiegend mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke am Birkenweg.

Planstandort

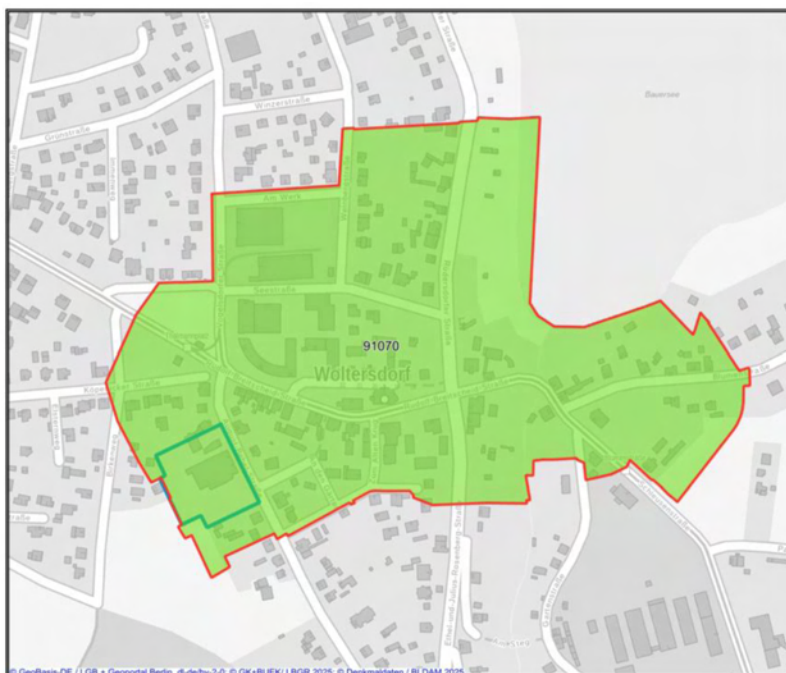
Der bestehende SB-Markt der Firma Lidl und der zugehörige Kundenparkplatz befinden sich auf dem Grundstück August-Bebel-Straße 4/5 (Flurstück 1994, Flur 4, Gemarkung Woltersdorf). Der Bestands-Markt besitzt eine Verkaufsfläche von ca. 859 m². Der südlich vorgelagerte Kundenparkplatz verfügt über 74 Stellplätze.

Für den geplanten Ersatzneubau sollen die nördlich an die Bestandsfläche angrenzenden Grundstücke August-Bebel-Straße 3 und 3a (Flurstücke 669/2 und 669/3, Flur 4, Gemarkung Woltersdorf) in die Planung einbezogen werden. Diese sind momentan noch mit zwei kleineren, jedoch nicht mehr bewohnten Wohnhäusern und zugehörigen Wirtschafts- und Nebengebäuden bebaut.

Bodendenkmal

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist derzeit folgendes Bodendenkmal im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 registriert:

Bodendenkmal in Bearbeitung (BD i.B.) - 91070 - Woltersdorf 17 - Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit.



Bodendenkmal in Bearbeitung - 91070 – mit Darstellung Plangebiet

Medientechnische Ver- und Entsorgung

Aufgrund der schon bestehenden Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück August-Bebel-Straße 4/5 und den momentan noch vorhandenen Wohnnutzungen auf den Grundstücken August-Bebel-Straße 3 und 3a ist der Planstandort bereits vollständig medientechnisch erschlossen.

Über das Grundstück August-Bebel-Straße 4/5 verlaufen zwei vom Wasserverband Strausberg-Erkner betriebene und durch Dienstbarkeit gesicherte unterirdische Schmutzwasserleitungen DN 400, deren Bestand zu sichern ist.

Zur Klärung der Lage weiterer Leitungsbestände und künftig gegebenenfalls erforderlicher Kapazitätserweiterungen werden die zuständigen Versorgungsträger im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführenden Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans zur Erteilung entsprechender Leitungsauskünfte aufgefordert. Die eingehenden Informationen werden sodann in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

Vegetation und Tierwelt

Angaben zu Vegetation und Tierwelt im Plangebiet können Kapitel 2.9 der Ausführungen zur Berücksichtigung der Umweltbelange in Teil II der Bebauungsplanbegründung sowie dem in Teil IV als Anlage beigefügten Bestandsplan (Biotop und Fauna) entnommen werden.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die im Bebauungsplangebiet liegenden Flurstücke 669/2, 669/3 und 1994 der Flur 4 in der Gemarkung Woltersdorf befinden sich im Eigentum der LIDL Immobilien GmbH & Co. KG.

4 Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots

4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), das ab seinem Inkrafttreten am 1. Februar 2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet.
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt. Er ist am 01.07.2019 wirksam geworden – veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35 – und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Für die fünf Regionen Brandenburgs konkretisieren außerdem Regionalpläne die Festlegungen der Landesplanung. Die Gemeinde Woltersdorf gehört zum Landkreis Dahme-Spreewald, der gemeinsam mit den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz, Elbe-Elster und Spree-Neiße sowie der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebus die Planungsregion Lausitz-Spreewald bildet. Mit Bekanntmachung am 22. Dezember 2021 im Amtsblatt für Brandenburg (ABl. Nr. 50) ist der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald in Kraft getreten und entfaltet seitdem die Steue-

rungswirkung für 32 festgelegte Grundfunktionale Schwerpunkte in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.

Im Planverfahren zum Bebauungsplan „SB-Markt August-Bebel-Straße“ sind folgende Inhalte der Raumordnungspläne in die Planung einzustellen:

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 enthält insbesondere folgende für den Bebauungsplan „SB-Markt August-Bebel-Straße“ relevante Aussagen:

- Gemäß § 3 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschaftsfunktionen, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.
- Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nahräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.
- Gemäß § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen können der Ortskern stärker herausgebildet sowie die vorhandenen Erschließungsleitungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt und teilweise monofunktional geprägte Wohnstandorte zu multifunktional geprägten Orten werden.
- Gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen gemäß § 6 Abs. 2 LEPro 2007 vermieden werden. Gemäß § 6 Abs. 4 LEPro 2007 sollen Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen im Verbund entwickelt werden.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der aus dem LEPro abgeleitete und am 01.07.2019 in Kraft getretene LEP HR trifft als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) (verbindliche Vorgaben der Raumordnung) und Grundsätze (G) (allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen) gegliedert.

Im LEP HR werden textliche Festlegungen zu folgenden Themen getroffen:

- 1 Hauptstadtregion,
- 2 Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel,
- 3 Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte,

- 4 Kulturlandschaften und ländliche Räume,
- 5 Siedlungsentwicklung,
- 6 Freiraumentwicklung,
- 7 Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung,
- 8 Klima, Hochwasser und Energie,
- 9 Interkommunale und regionale Kooperation.

Gemäß Ziel 1.1 LEP HR ist die Gemeinde Woltersdorf Bestandteil der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Der Gemeinde werden im Rahmen der Festlegungen zur zentralörtlichen Gliederung aber keine Funktionen zugewiesen. Die Funktionen der Grundversorgung sollen jedoch in allen Gemeinden abgesichert werden (Grundsatz 3.2 LEP HR), d.h. auch außerhalb Zentraler Orte.

In der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) werden für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Woltersdorf keine flächenbezogenen Festlegungen getroffen. Das Gebiet ist weder Teil der als „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß Ziel 5.6 LEP HR dargestellten Flächen noch Teil der als „Freiraumverbund“ gemäß Ziel 6.2 LEP HR dargestellten Flächen.

Hinsichtlich der Zielstellung, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ ein Sonstiges Sondergebiet (SO) für die Errichtung eines großflächigen SB-Marktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.550 m² festzusetzen, sind insbesondere folgende textliche Festlegungen des LEP HR relevant:

- Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an zentrale Orte*
Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).
- Z 2.7 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 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 sortiments-spezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.
- Z 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte*
(1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte

vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.

(2) 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 1000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

Im Rahmen der zum Planvorhaben erfolgten Anfrage der Gemeinde Woltersdorf nach den Zielen der Raumordnung hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) mit Schreiben vom 15.08.2025 mitgeteilt, dass die gemäß vorgelegtem Gutachten der Stadt + Handel Beckmann und Föhner Stadtplaner GmbH vom 19.03.2025 [siehe Kapitel 5.2 sowie Teil IV, Anlage 3] geplante Verkaufsfläche von maximal 1.550 m² und der Anteil von 88 % der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente den landesplanerischen Festlegungen entspricht. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass sich der Planstandort in einem Bereich befindet, der Merkmale eines zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) aufweist, eine planerische Ausweisung eines ZVB jedoch nicht vorliegt. Daher ist im weiteren Verfahren auf das Vorliegen eines faktischen ZVB abzustellen und im künftigen Planentwurf entsprechend zu erläutern. Es sollte aber auch die Aufstellung eines Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes geprüft werden, mit der Ausweisung eines ZVB am Standortbereich und ggf. der Ausweisung weiterer Nahversorgungsbereiche in der Gemeinde Woltersdorf.

Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree

Die Gemeinde Woltersdorf liegt im Landkreis Oder-Spree.

Der Landkreis Oder-Spree gehört zur Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, die gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) aus der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) sowie den Landkreisen Märkisch-Oderland und Oder-Spree besteht.

Am 21.06.2021 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree auf ihrer 4.. Sitzung der 7. Amtszeit den sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Satzung beschlossen. Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42/2021 vom 27.10.2021 ist der Sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Oderland-Spree in Kraft getreten.

Der Sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Oderland-Spree trifft zeichnerische und textliche Festlegungen zur regionalen Raumstruktur und bestimmt 23 Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) in der Planungsregion. Als GSP festgelegt sind die funktionsstärksten Ortsteile von geeigneten Gemeinden. Die als GSP festgelegten Ortsteile erhalten die im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vorgesehenen zusätzlichen Möglichkeiten in der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen und großflächigem Einzelhandel.

Im sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Oderland-Spree ist die amtsfreie Gemeinde Woltersdorf als Grundfunktionaler Schwerpunkt (Z 2.1) festgelegt.

Durch die regionalplanerische Festlegung der Gemeinde Woltersdorf als Grundfunktionaler Schwerpunkt eröffnet der LEP HR die Möglichkeit, im Gemeindegebiet großflächige Einzelhandelseinrichtungen gemäß Z 2.12 (Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte) zu errichten oder zu erweitern.

Im Rahmen der zum Planvorhaben erfolgten Anfrage der Gemeinde Woltersdorf nach den Zielen der Raumordnung hat die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree mit Nachricht vom 11.08.2025 bestätigt, dass der Ortsteil Woltersdorf der Gemeinde Woltersdorf im Sachlichen Teilregionalplan Z 2.1 als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) festgelegt ist und damit das Planvorhaben gemäß den Festlegungen in Z 2.12 Abs. 1 und 2 LEP HR zulässig ist. Die Vereinbarkeit mit diesem Ziel sowie weitere Hinweise werden durch die Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg im Rahmen der Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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.

Die Unterlagen zur Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung sind der Bebauungsplanbegründung als gesonderter Teil III beigelegt.

Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets (SO) für den großflächigen Ersatzneubau des SB-Marktes in der August-Bebel-Straße wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Das geplante Baugebiet SO umfasst lediglich eine Gesamtfläche von etwa 6.871 m² und erweitert den in integrierter Innenbereichslage bereits bestehenden Einzelhandelsstandort nur um etwa 1.722 m². In dem zum Planvorhaben vorliegenden Einzelhandelsgutachten [siehe Kapitel 5.2 sowie Teil IV, Anlage 3] wird nachgewiesen, dass die mit der Planung verbundene Verkaufsflächenenerweiterung von zurzeit etwa 821 m² (859 m² Ursprungsbestand abzüglich Leerstand Backshop) auf bis zu 1.550 m² keine absatzwirtschaftlich und städtebaulich negativen Auswirkungen auf den im Einzugsgebiet des Planvorhabens liegenden Einzelhandelsbestand, die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erwarten lässt.

Gemäß Kartendarstellung zum Räumlichen Leitbild im Entwurf des integrierten Ortsentwicklungskonzepts (INOEK) Woltersdorf - Stand: 26.05.2023 – befindet sich der Planstandort innerhalb des Entwicklungsraums Ortskern nahe des historischen Ortszentrums und ist als Standort für Wirtschafts- und Gewerbeentwicklung / Nahversorgung ausgewiesen.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Berücksichtigung sonstiger Planungen

Bodendenkmal

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des folgenden Bodendenkmals (BD):

- Bodendenkmal in Bearbeitung (BD i.B.) - 91070 - Woltersdorf 17 - Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit.

Kommunale Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen mit bodenrechtlichem Bezug gültig:

- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Woltersdorf - (Stand 17.03.2005),
- Satzung der Gemeinde Woltersdorf zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) - (Stand 10.12.2010).

Sonstige Planungen und rechtliche Bindungen

Weitere Satzungen oder sonstige Planungen und Vorschriften, die Regelungen mit bodenrechtlichem Bezug gemäß § 9 BauGB (Inhalte des Bebauungsplans) enthalten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ nicht zu beachten.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten nach anderen rechtlichen Vorschriften (z.B. Natur- und Landschaftsschutz, Trinkwasserschutz oder Hochwasserschutz).

Die Grenze des im Berliner Stadtgebiet liegenden Naturschutzgebietes „Wilhelmshagen-Woltersdorfer Dünenzug“ verlaufen westlich und südlich des Bebauungsplangebiets in einer Entfernung von etwa 400 m.

In der Umgebung existieren keine Ausweisungen von Natura 2000-Gebieten (Schutzgebiete nach EU-Recht, die dem länderübergreifenden Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume dienen).

Biotop- und Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ befinden sich keine geschützten Biotope.

Im Rahmen der Planung sind Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG bezüglich der im Plangebiet kartierten Vogelarten abzuwenden [siehe Teil II – Berücksichtigung der Umweltbelange – sowie Teil IV, Anlage 2 – Bestandsplan mit Fauna].

Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen direkter Umgebung befinden sich gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg keine Baudenkmale.

Altlasten

Für die Fläche des Lidl-Bestandsmarktes (Grundstück August-Bebel-Straße 4/5) liegt ein Altlastengutachten vom 29.10.2018 vor.

Für die Erweiterungsfläche des geplanten Lidl-Ersatzneubaus (Grundstücke August-Bebel-Straße 3 und 3a) liegen Altlastengutachten vom 25.10.2024 (August-Bebel-Straße 3) und vom 18.02.2020 (August-Bebel-Straße 3a) vor. Des Weiteren liegt für das Grundstück August-Bebel-Straße 3 eine Mitteilung der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree vom 29.11.2024 vor, dass das Grundstück nicht im Altlastenkataster registriert ist und der Behörde keine Erkenntnisse vorliegen. Zudem liegt für das Grundstück August-Bebel-Straße 3a eine Mitteilung der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Oder-Spree vom 17.11.2022 vor, dass für das Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorliegen.

Es wird auf die Erläuterungen in Kapitel 5.4 und Kapitel 6.11 verwiesen.

Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln vor.

Mit Schreiben vom 13.01.2025 hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg mitgeteilt, dass das Grundstück August-Bebel-Straße 3 nach bisherigen Erkenntnissen nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche liegt. Eine gleichlautende Mitteilung erfolgte bereits am 23.12.2022 für das Grundstück August-Bebel-Straße 3a.

Auf dieser Grundlage kann angenommen werden, dass sich auch das benachbarte Grundstück August-Bebel-Straße 4/5 nicht innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet.

5 Grundlagen der Planung

5.1 Planungskonzept

Die Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG hat auf dem Grundstück August-Bebel-Straße 4/5 im Jahr 2007 einen SB-Markt mit Backshop errichtet, der über eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 859 m² verfügt. Der Backshop steht zurzeit leer.

Es ist nun vorgesehen, den bisherigen Markt abzureißen und durch einen Markttyp der neuesten Lidl-Filialgeneration mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.550 m² zu ersetzen. Zu diesem Zweck soll der Standort um die Flächen der von der Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG bereits erworbenen Grundstücke August-Bebel-Straße 3 und 3a nach Norden erweitert werden, auf denen sich derzeit noch zwei kleinere Wohnhäuser mit zugehörigen Wirtschafts- und Nebengebäuden befinden.

Mit Schreiben vom 23.12.2024 hat die Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG bei der Gemeinde Woltersdorf den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Schaffung von Baurecht für den geplanten neuen Markt gestellt. Nach Vorstellung und Diskussion des Planvorhabens in der Sitzung des Ortsentwicklungsausschusses am 09.04.2025 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Woltersdorf in der Sitzung am 26.06.2025 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „SB-Markt August-Bebel-Straße“ gefasst.

Dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 30. Januar 2026) liegt das folgende Planungskonzept (Objektbezogener Lageplan für den Neubau des Lidl-Einkaufsmarktes August-Bebel-Straße 4-5, 15569 Woltersdorf; Bauingenieurbüro GÖTZ, Stand: 24.09.2025) zu Grunde [siehe Abbildung folgende Seite]:



Planungskonzept (unmaßstäblich), Stand: 24.09.2025

Gegenüber dem bisherigen – auf dem Grundstück August-Bebel-Straße 4/5 liegenden – Gebäude soll der Marktneubau unter Inanspruchnahme der Flächen der Grundstücke August-Bebel-Straße 3 und 3a weiter nach Norden verschoben werden. Dadurch vergrößert sich die Fläche des Kundenparkplatzes mit Anlieferzufahrt. Die Lage der Ein- und Ausfahrt an der August-Bebel-Straße soll jedoch nicht verändert werden.

Die Verkaufsfläche des geplanten Gebäudes beträgt einschließlich Windfang etwa 1.479 m². Ein separater Backshop ist nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan sollen jedoch eine Verkaufsfläche von bis zu 1.550 m² und Flächen für Konzessionäre (z.B. Backshop oder Fleischerei) zugelassen werden, um im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung einen gewissen Spielraum für Anpassungen der Grundrissaufteilung zu behalten.

Die Anzahl der Kundenstellplätze auf der vergrößerten Parkplatzfläche erhöht sich von bisher 77 auf künftig etwa 87. Ein Teil der Stellplätze soll mit Elektroladesäulen ausgestattet werden.

In der Nähe des Windfangs sollen eine Einkaufswagenbox, Fahrradstellplätze sowie eine DHL-Packstation angeordnet werden.

Über die Fläche des Parkplatzes verlaufen zwei vom Wasserverband Straußberg-Erkner betriebene und durch Dienstbarkeit gesicherte unterirdische Schmutzwasserleitungen DN 400, deren Bestand zu sichern ist. Der Trassenverlauf darf in einer Gesamtbreite von 7 m nicht mit Gebäuden überbaut werden. Eine Befestigung und Nutzung der Fläche als Zufahrt oder Stellplatzfläche ist jedoch möglich.

Das Planvorhaben wurde sowohl im Hinblick auf die Einzelhandelsauswirkungen als auch die erforderliche Berücksichtigung der Lärmschutzbelange gutachterlich geprüft. Es wird auf die entsprechenden Erläuterungen in den folgenden Kapiteln 5.2 und 5.3 verwiesen. Die Gutachten werden der Bebauungsplanbegründung in Teil IV, Anlagen 3 und 4 beigelegt.

5.2 Prüfung der Einzelhandelsauswirkungen

Zum Entwurf des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ liegt ein Gutachten der Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH vom 19.03.2025 zur Prüfung der Einzelhandelsauswirkungen des Vorhabens auf die nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen bzw. zentralen Versorgungsbereiche sowie Nahversorgungszentren in der Gemeinde Woltersdorf und den Nachbargemeinden Erkner, Rüdersdorf und Schöneiche bei Berlin vor. Die Auswirkungsanalyse ist der Bebauungsplanbegründung in Teil IV, Anlage 3 beigelegt.

Die Einzelhandelsauswirkungen wurden hinsichtlich der mit dem geplanten Ersatzneubau verbundenen Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit etwa 821 m² (859 m² Ursprungsbestand abzüglich Leerstand Backshop) im bisherigen Bestandsmarkt auf künftig etwa 1.550 m² geprüft.

Die Prüfung ergab, dass aufgrund der mit Umsetzung des Planvorhabens zu erwartenden Umsatzumverteilungen städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum nicht zu erwarten sind. Die mit dem geplanten Ersatzneubau einhergehende Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche auf bis zu 1.550 m² bewegt sich im Rahmen marktüblicher Entwicklungen und betrieblicher Anpassungen.

Des Weiteren wurde festgestellt, dass das Planvorhaben als im Einklang mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) stehend angesehen werden kann.

Im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Woltersdorf nicht über ein Einzelhandelskonzept verfügt und sich der Standort des Planvorhabens daher nicht innerhalb eines planerisch ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs befindet. Der Standortbereich des Planvorhabens weist jedoch aufgrund seiner hohen Versorgungsbedeutung, seiner funktionalen Anbindung an die Siedlungsbereiche sowie seiner verkehrlich guten Erreichbarkeit in Verbindung mit den weiteren Angebotsstrukturen und öffentlichen Einrichtungen entlang des Straßenzugs August-Bebel-Straße / Vogelsdorfer Straße Merkmale eines zentralen Versorgungsbereichs auf, sodass im weiteren Verfahren ggf. auf einen faktischen zentralen Versorgungsbereich abgestellt werden könne.

Die Eigenschaft eines faktisch bestehenden zentralen Versorgungsbereichs wird zudem durch das bislang als Entwurf vorliegende Integrierte Ortsentwicklungskonzepts (INOEK) der Gemeinde Woltersdorf - Stand: 26.05.2023 – gestützt: Der Planstandort befindet sich gemäß Kartendarstellung zum Räumlichen Leitbild des INOEK innerhalb des „Entwicklungsraums Ortskern“ nahe des historischen Ortszentrums und ist als Standort für Wirtschafts- und Gewerbeentwicklung / Nahversorgung ausgewiesen.

Weitere Erläuterungen zur Berücksichtigung der Einzelhandelsbelange können der Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen in Kapitel 6.1 entnommen werden.

5.3 Prüfung der Lärmschutzbelange

Zum Entwurf des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ liegt ein Gutachten zur Prüfung der Lärmschutzbelange (Lärmimmissionsprognose) vom 23.10.2025 vor. Das Gutachten ist der Bebauungsplanbegründung in Teil IV, Anlage 4 beigefügt.

Gegenstand des Gutachtens sind die Ermittlung der Gewerbelärmauswirkungen des geplanten Lidl-Ersatzneubaus auf die umliegenden Wohnnutzungen und die Ableitung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen.

Die nächsten Immissionsorte sind:

- nördlich: August-Bebel-Straße 2
- östlich: August-Bebel-Straße 35, 34, 33, 32
- südlich: August-Bebel-Straße 6
- westlich: Birkenweg 12A, 14.

Der Prüfung der Lärmschutzbelange liegt der Objektbezogene Lageplan für den Neubau des Lidl-Einkaufsmarktes August-Bebel-Straße 4-5, 15569 Woltersdorf (Planverfasser: Bauingenieurbüro GÖTZ, Vorentwurf 24.09.2025) zu Grunde [siehe Teil IV, Anlage 4].

Die bei Umsetzung des Planvorhabens zu erwartenden Gewerbelärmauswirkungen ergeben sich aus der Summe folgender Lärmquellen:

- Kundenfahrzeuge auf dem Parkplatz, einschließlich Fahrstrecken und Einkaufswagen,
- Einkaufswagen bei Einstapeln in Wagenbox,
- Anlieferung durch LKWs, einschließlich Ladegeräusche und ggf. Kälteaggregate von Kühlfahrzeugen und
- haustechnische Anlagen wie Wärmepumpen und Rückkühler.

Die Prüfung der Lärmschutzbelange hat ergeben, dass für eine vollständig immissionschutzverträgliche Gewährleistung des Planvorhabens folgende Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen sind:

- Asphaltierte Fahrgassen auf dem Parkplatz,
- Einhausung der Einkaufswagen mit einer (ohnehin vorgesehenen) Einkaufswagenbox mit geschlossener Rückwand und geschlossener Seitenwand zur Straße,
- Ausstattung des Tors zur Direktanlieferung mit einer Torrandabdichtung,
- Abschaltung des Kälteaggregats von Kühlfahrzeugen während der Entladung in der Zeit zwischen 06.00 und 07.00 Uhr bzw. 20.00 und 22.00 Uhr. In der übrigen Zeit zwischen 07.00 und 20.00 Uhr darf das Kälteaggregat während der Entladung in Betrieb bleiben,
- keine Anlieferungen in der Zeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr (nachts),
- Ausführung der haustechnischen Anlagen mit den Daten nach Tabelle 6.20. Für die Wärmepumpen ist dabei der resultierende Schalleistungspegel LW_{res} für Tag und Nacht maßgebend, der durch geeignete Schallschutzmaßnahmen erreicht werden muss.

Im Rahmen der Erarbeitung des Gutachtens wurden mit dem Planverfasser des Bebauungsplans bereits folgende Textliche Festsetzungen abgestimmt:

Textliche Festsetzungen (Lärmschutzmaßnahmen)

- 1 Im Baugebiet SO „SB-Markt“ sind alle für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmten Zufahrten und Fahrgassen als Asphaltflächen herzustellen.
- 2 Im Baugebiet SO „SB-Markt“ ist die Aufstellfläche für Einkaufswagen mit einer Einkaufswagenbox einzuhausen, die mindestens über eine zum benachbarten Flurstück 675 orientierte geschlossene Rückwand und eine zur August-Bebel-Straße orientierte geschlossene Seitenwand verfügt.
- 3 Im Baugebiet SO „SB-Markt“ ist eine offene Anlieferrampe nur zulässig, wenn das Außentor der Warenanlieferung mit einer Torrandabdichtung hergestellt wird.
- 4 Im Baugebiet SO „SB-Markt“ sind nicht innerhalb von geschlossenen Räumen geplante haustechnische Anlagen nur wie folgt zulässig:
 - 2 Wärmepumpen mit einem Schalleistungspegel von jeweils maximal 64 dB(A) am Tag und maximal 59 dB(A) in der Nacht;
 - 2 Rückkühler mit einem Schalleistungspegel von jeweils maximal 61 dB(A).

Die Einhaltung der Schalleistungspegel ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Im Bebauungsplan nicht festsetzbare Maßnahmen

Folgende im Gutachten vorgesehene Maßnahmen sind im Bebauungsplan aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht festsetzbar:

- Abschaltung des Kälteaggregats von Kühlfahrzeugen während der Entladung in der Zeit zwischen 06.00 und 07.00 Uhr bzw. 20.00 und 22.00 Uhr. In der übrigen Zeit zwischen 07.00 und 20.00 Uhr darf das Kälteaggregat während der Entladung in Betrieb bleiben
- keine Anlieferungen in der Zeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr (nachts)

Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist auf andere Weise zu sichern, z.B. durch Verpflichtung der Vorhabenträgerin in einem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Woltersdorf oder/ und durch Beauflagung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Abstimmung Lärmimmissionsprognose und geplante Lärmschutzmaßnahmen

Das Gutachten zur Prüfung der Lärmschutzbelange (Lärmimmissionsprognose) vom 23.10.2025 sowie der vorläufige Arbeitsstand zum Entwurf des Bebauungsplans mit den geplanten Lärmschutzmaßnahmen (Stand: 4. November 2025) wurden dem Landesamt für Umwelt (LfU) mit Anschreiben vom 04.11.2025 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme vorab der förmlichen Beteiligung zum endgültigen Entwurf des Bebauungsplans übermittelt.

Das LfU, Abteilung Technischer Umweltschutz 2 hat daraufhin mit Schreiben vom 20.11.2025 mitgeteilt, dass die zur Stellungnahme vorgelegte Lärmimmissionsprognose sowohl hinsichtlich der Beschreibung der Ausgangslage – einschließlich Benennung der maßgeblichen Konfliktpunkte -, als auch der Resultate plausibel und nachvollziehbar ist. und als Grundlage für die immissionsschutzrechtliche Bewertung im weiteren Bebauungsplanverfahren und künftigen Baugenehmigungsverfahren dienen kann. Auch den Ausführungen zum Immissionsschutz in den Kapiteln 5.3 und 6.8 der Begründung zum Arbeitsstand des Bebauungsplanentwurfs könne gefolgt werden.

Dem Arbeitsstand der Begründung und der Planzeichnung zum Bebauungsplan könne zudem entnommen werden, dass die vom Gutachter vorgeschlagenen Textlichen Festsetzun-

gen bzw. organisatorische Maßnahmen bereits vollständig in den Arbeitsstand des Bebauungsplanentwurfs aufgenommen wurden (Textfestsetzungen 7.1 bis 7.4).

Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren werde es erforderlich, anhand der detaillierten Betriebsbeschreibung den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten weiter darzulegen, woraus sich weitere Anforderungen zur Lärmmin- derung bzw. zur Betriebsweise ergeben können.

Im Nachgang zur Stellungnahme vom 20.11.2025 ergab sich somit kein Erfordernis zur Überarbeitung des Gutachtens vom 23.10.2025 sowie zu den im Bebauungsplan vorgesehe- nen Lärmschutzmaßnahmen mehr.

Weitere Erläuterungen zur Berücksichtigung der Lärmschutzbelange im Bebauungsplan kön- nen Kapitel 6.8 der Bebauungsplanbegründung entnommen werden.

5.4 Prüfung der Altlasten- und Baugrundverhältnisse

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke liegen folgende Alt- lasten- und Baugrundbewertungen der AnalyTech Ingenieurgesellschaft für Umweltsanie- rung, Baugrund und Consulting mbH, Mittenwalde vor:

- Teil A - Altlastengutachten für das Grundstück August-Bebel-Straße 4/5 (Flurstück 1994), Berichts-Nr.: 10421-12-A / 02 / 18 vom 29.10.2018,
- Teil B – Orientierende Baugrundbewertung für das Grundstück August-Bebel- Straße 4/5 (Flurstück 1994), Berichts-Nr.: 10421-12-B / 02 / 18 vom 29.10.2018,
- Orientierende Baugrund- und Altlastenbewertung für das Grundstück August-Bebel- Straße 3a (Flurstück 669/3), Berichts-Nr.: 10421-12-D / 02 / 18 vom 18.02.2020,
- Orientierende Baugrund- und Altlastenbewertung für das Grundstück August-Bebel- Straße 3 (Flurstück 669/2), Berichts-Nr.: 13341-D / 10 / 24 vom 25.10.2024.

Des Weiteren liegt für das Grundstück August-Bebel-Straße 3 eine Mitteilung der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree vom 29.11.2024 vor, dass das Grundstück nicht im Altlastenkataster registriert ist und der Behörde keine Er- kenntnisse vorliegen. Zudem liegt für das Grundstück August-Bebel-Straße 3a eine Mittei- lung der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Oder-Spree vom 17.11.2022 vor, dass für das Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorliegen.

Die vorliegenden Gutachten enthalten folgende wesentliche Aussagen:

Altlastenrelevanz / abfallwirtschaftliche Bewertung

August-Bebel-Straße 4/5 (Lidl-Bestandsmarkt)

Die Ergebnisse der laborchemischen Untersuchungen bestätigen die organoleptischen Wahrnehmungen und belegen in den erkundeten Aufschüttungsmaterialien überwiegend ger- ingfügige Verunreinigungen durch Polyzyklische-AromatischeKohlenwasserstoffe (PAK), Mi- neralöl-Kohlen-Wasserstoffe (MKW) und Schwermetalle. Die festgestellten Schadstoffbelas- tungen können im Wesentlichen auf eine allgemeine anthropogene Beeinflussung im Rah- men der Nutzung bzw. die stoffliche Zusammensetzung zurückgeführt werden und sind als typisch für urbanisierte und gewerblich-industriell genutzte Areale zu bezeichnen.

Die ermittelten Schadstoffbelastungen sind als nicht altlastenrelevant einzustufen. Gefähr- dungspotentiale für das Schutzgut Mensch (Pfad Boden - Mensch) bzw. für den Einzelnen / die Allgemeinheit sind resultierend nicht gegeben. Die Durchführung von Sofort- / Sanie- rungsmaßnahmen im Sinne der gültigen Gesetze und Verordnungen (BBodSchG / BBo- dSchV) ist aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Bei Einhaltung der arbeits- und ge-

sundheitsschutzrechtlichen Vorschriften ist auch im Zuge möglicher Erd-/ Gründungsarbeiten keine akute sowie mittel- bis langfristige Gefährdung des Schutzgutes Mensch aus gutachterlicher Sicht zu erwarten.

Abfallwirtschaftlich entsprechen die angetroffenen Oberboden- / Aufschüttungsmaterialien den Zuordnungskategorien / Einbauklassen Z O / E O bzw. Z 1 / E 1 gem. LAGA-Richtlinie. Erhöhte Entsorgungskosten (z. B. Verbringung auf Sondermülldeponie / thermische Entsorgung) fallen nicht an. Im Falle notwendiger Aushubarbeiten können die anfallenden Materialien zum uneingeschränkten (Z O / E 0) bzw. eingeschränkten offenen Einbau (Z 1 / E 1) in technischen Bauwerken (Straßen, Wege, Verkehrsflächen und / oder Industrie-, Gewerbe- und Lagerflächen, Unterbau von Gebäuden) unter der Voraussetzung einer bodenmechanischen Eignung verwendet werden.

August-Bebel-Straße 3a (Erweiterungsfläche Lidl-Ersatzneubau)

Die Ergebnisse der laborchemischen Untersuchungen bestätigen die organoleptischen Wahrnehmungen und belegen in den erkundeten Oberboden- / Aufschüttungsmaterialien überwiegend geringfügige Verunreinigungen das analysierte Schadstoffspektrum. Die ermittelten Schadstoffbelastungen sind als nicht altlastenrelevant einzustufen.

Abfallwirtschaftlich entsprechen die angetroffenen Oberboden- / Aufschüttungsmaterialien der Zuordnungskategorie / Einbauklasse Z 1 / E 1 gem. LAGA-Richtlinie. Im Falle notwendiger Aushubarbeiten können die anfallenden Materialien zum eingeschränkten offenen Einbau (Z 1 / E 1) in technischen Bauwerken (Straßen, Wege, Verkehrsflächen und / oder Industrie-, Gewerbe- und Lagerflächen, Unterbau von Gebäuden) unter der Voraussetzung einer bodenmechanischen Eignung verwendet werden.

August-Bebel-Straße 3 (Erweiterungsfläche Lidl-Ersatzneubau)

Die Ergebnisse der laborchemischen Untersuchungen bestätigen die organoleptischen Wahrnehmungen und belegen in den erkundeten Aufschüttungs- / Bodenmaterialien überwiegend geringfügige Verunreinigungen durch das analysierte Schadstoffspektrum. Die festgestellten Schadstoffbelastungen können im Wesentlichen auf eine allgemeine anthropogene Beeinflussung im Rahmen der Nutzung bzw. die stoffliche Zusammensetzung zurückgeführt werden und sind als typisch für urbanisierte Areale zu bezeichnen.

Die Aufschüttungs- / Oberbodenmaterialien der Mischprobe MP 1 können unter Berücksichtigung der vorliegenden Ergebnisse der Materialklasse BM-F0* zugeordnet werden. Die unterlagernden „gewachsenen“ Bodenmaterialien (i. e. S. Sande) sind der Materialklasse BM-0* (MP 2) zuzuordnen. Die im Zuge möglicher Erd- / Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterialien (Aufschüttungen / „gewachsene“ Böden) sind in ihrer Gesamtheit als nicht gefährliche Abfälle (vor-) zu deklarieren. Anfallende Aufschüttungs- / Aushubmaterialien können einer Wiederverwertung im Sinne der EBV (bodenmechanische Eignung vorausgesetzt!) zugeführt werden.

Baugrundverhältnisse

August-Bebel-Straße 4/5 (Lidl-Bestandsmarkt)

Die angetroffenen Oberboden- / Aufschüttungsmaterialien zeigen überwiegend lockere bis z.T. mitteldichte Lagerungsverhältnisse. Die folgenden, enggestuften Sande sind als mitteldicht gelagert zu charakterisieren. Der bis zur Aufschlussendteufe unterlagernde, bindige Geschiebemergel zeigt unter Einbeziehung der manuellen Feldansprache ein überwiegend halbfestes Konsistenzverhalten.

Die Grundwasseroberfläche wurde zum Untersuchungszeitpunkt (17.08.2018) bis zur Aufschlussendteufe von max. 6,0 m unter Geländeoberkante erwartungsgemäß nicht angetroffen.

Zur Erstellung der Gebäudefundamentierung ist ausgehend von den angetroffenen Wasser- verhältnissen während der Erd- und Gründungsarbeiten keine Wasserhaltung im Sinne einer Grundwasserabsenkung erforderlich.

Für Gründungen ungeeignete Böden (aufgeweichte bindige Böden, organische Bildungen wie Torf oder Mudde) wurden in den gesamten Untersuchungsbereichen nicht festgestellt. Die unterhalb des Aufschüttungs- / Oberbodenhorizontes anstehenden „gewachsenen“ Böden (enggestufte Sande) sind als ausreichend tragfähig für den Lastabtrag über Einzel- / Streifenfundamente / Gründungsplatte bzw. mineralische Tragschichten (Park- / Verkehrsflächen) zu bezeichnen.

August-Bebel-Straße 3a (Erweiterungsfläche Lidl-Ersatzneubau)

Für Gründungen ungeeignete Böden (aufgeweichte bindige Böden, organische Bildungen wie Torf oder Mudde) wurden in den gesamten Untersuchungsbereichen nicht festgestellt. Die unterhalb des Aufschüttungs- / Oberbodenhorizontes anstehenden „gewachsenen“ Böden (enggestufte Sande / Geschiebeböden) sind als ausreichend tragfähig für den Lastabtrag über Einzel- / Streifenfundamente / Gründungsplatte bzw. mineralische Tragschichten (Park-/ Verkehrsflächen) zu bezeichnen.

August-Bebel-Straße 3 (Erweiterungsfläche Lidl-Ersatzneubau)

Für Gründungen ungeeignete Böden (aufgeweichte bindige Böden, organische Bildungen wie Torf oder Mudde) wurden in den gesamten Untersuchungsbereichen nicht festgestellt. Die unterhalb des Aufschüttungs- / Oberbodenhorizontes anstehenden „gewachsenen“ Böden (enggestufte Sande / Geschiebeböden) sind als ausreichend tragfähig für den Lastabtrag über Einzel- / Streifenfundamente / Gründungsplatte bzw. mineralische Tragschichten (Park- / Verkehrsflächen) zu bezeichnen.

Fazit

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke ergeben sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ aus den Ergebnissen der vorliegenden Gutachten keine Erfordernisse zur Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder sonstige Nutzungsbeschränkungen, die besonderer Festsetzungen bedürfen würden [siehe auch Erläuterungen in Kapitel 6.11].

Die vorliegenden Gutachten werden der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 2 durchzuführenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Einsichtnahme gegeben.

5.5 Berücksichtigung der Umweltbelange im Verfahren nach § 13a BauGB

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ wird auf Grundlage von § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Zudem gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Vorhaben mit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (kein Erfordernis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung).

Der Wegfall der Verpflichtung zur Umweltprüfung und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führt jedoch nicht dazu, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Planung und Abwägung unberücksichtigt bleiben. Die Abhandlung der Auswirkungen auf die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis j) BauGB genannten Schutzgüter und Einzelbelange in einem Umweltbericht als Teil der Bebauungsplanbegründung entfällt zwar, dennoch können im Bebauungsplan zum Beispiel grünordnerische Festsetzungen aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes und zur Gewährleistung der Einbindung des Vorhabens in die naturräumliche Situation getroffen werden und muss eine überschlägige Gesamtbetrachtung der betroffenen Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und deren Wechselwirkung vorgenommen werden, um die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung darstellen zu können.

Unberührt von den Besonderheiten des § 13a sind zudem die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) / Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) und der EU-Normen zum Artenschutz zu beachten. In Planverfahren nach § 13a BauGB ist daher zu Beginn zu prüfen, ob Verdachtsmomente bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. Nur wenn sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.

Die Behandlung der bei der Aufstellung des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ zu berücksichtigenden Umweltbelange wird in Teil II der Bebauungsplanbegründung erläutert. Im Rahmen der Ausarbeitungen wurden eine Biotopkartierung und eine faunistische Bestandserfassung durchgeführt sowie die vorliegenden umweltrelevanten Gutachten berücksichtigt.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, einschließlich Maßnahmen zum Artenschutz werden in Teil I, Kapitel 6.10 zusammenfassend erläutert und begründet.

6 Planinhalt des Bebauungsplans

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ werden Festsetzungen getroffen zu

- Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB],
- Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB],
- Stellplätzen und Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO],
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB],
- Lärmschutzmaßnahmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB],
- Werbeanlagen [§ 9 Abs. 4 BauGB] i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 9 BbgBO] sowie
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, einschließlich Maßnahmen zum Artenschutz [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB].

Im Bebauungsplan erfolgen zudem nachrichtliche Übernahmen [§ 9 Abs. 6 BauGB] zum Bodendenkmalschutz sowie zu den bau- und planungsrechtlich relevanten Satzungen der Gemeinde Woltersdorf.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, den auf dem bisherigen Einzelhandelsgrundstück August-Bebel-Straße 4 und 5 bestehenden Lidl-Einkaufsmarkt unter Einbeziehung der Grundstücksflächen August-Bebel-Straße 3 und 3a durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.550 m² ersetzen zu können, werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB folgende Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen:

Sonstiges Sondergebiet (SO)

Die Fläche des aus den Flurstücken 1994 (bisheriges Einzelhandelsgrundstück) sowie 669/2 und 669/3 (neu einbezogene Grundstücksflächen) bestehenden Plangebietes mit einer Größe von etwa 6.871 m² wird in der Planzeichnung auf Grundlage von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung „SB-Markt“ festgesetzt.

Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe ist erforderlich, da der Lidl-Ersatzneubau mit einer geplanten Verkaufsfläche von bis zu 1.550 m² und einer Grundfläche von bis zu etwa 2.405 m² [siehe Kapitel 6.2] den Schwellenwert der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche; 1.200 m² Bruttogeschossfläche) deutlich überschreitet.

Die zeichnerische Festsetzung des Baugebiets SO wird durch die Textfestsetzungen 1.1 bis 1.4 ergänzt, in denen im Einzelnen geregelt wird, welche Nutzungen im Baugebiet SO zulässig sind.

Definition der Zweckbestimmung

Die vorgesehene Zweckbestimmung des Baugebiets SO wird in der Planzeichnung durch den Eintrag „SB-Markt“ kenntlich gemacht. In der Textfestsetzung 1.1 wird darauf aufbauend die Zweckbestimmung wie folgt definiert:

„Das Baugebiet SO „SB-Markt“ dient Zwecken des großflächigen Einzelhandels mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 LEP HR.“

Die Zweckbestimmung konkretisierende Festsetzungen, auf welcher maximal zulässigen Verkaufsfläche mit welchen Einzelhandelssortimenten und Sortimentsanteilen im Sinne der vorrangigen Nahversorgung gehandelt werden darf, beinhalten die nachfolgenden Textfestsetzungen 1.2 bis 1.4.

Verkaufsfläche

Die Textfestsetzung 1.2 enthält folgende Regelung zur zulässigen Verkaufsfläche:

„Im Baugebiet SO „SB-Markt“ sind pro 1 m² Grundstücksfläche 0,226 m² Verkaufsfläche zulässig.“

„Innerhalb der Verkaufsfläche sind Flächen für Konzessionäre zulässig, wenn diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb errichtet werden.“

Bezogen auf die Gesamtfläche des Baugebietes SO von etwa 6.871 m² ergibt sich aus Satz 1 der Textfestsetzung 1.2 eine im Baugebiet SO insgesamt zulässige Verkaufsfläche von etwa 1.553 m², welche mit ausreichender rechnerischer Genauigkeit der im geplanten Lidl-Ersatzneubau maximal vorgesehenen Verkaufsfläche von 1.550 m² entspricht [siehe Kapitel 5.1].

Mit der auf die Grundstücksfläche bezogenen Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche wird berücksichtigt, dass durch wiederholt ergangene Rechtsprechungen klargestellt worden ist, dass das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung weder für die Festsetzung einer konkreten Anzahl von Einzelhandelsbetrieben noch für die Bestimmung zulässiger Betriebsgrößen (einschließlich Verkaufsflächengrößen) eine Rechtsgrundlage schaffen.

Auch wenn bereits absehbar ist, dass im Rahmen des künftigen Vollzugs des Bebauungsplans nur der geplante großflächige Lidl-Ersatzneubau errichtet werden soll, durch welchen die Bebauungsmöglichkeiten im Baugebiet voraussichtlich vollständig ausgeschöpft werden und daher die Errichtung weiterer Einzelhandelsnutzungen unmöglich sein wird, kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit nicht quantitativ auf nur genau diesen Einzelhandelsbetrieb beschränkt werden, sondern es müssen (zumindest theoretisch) verschiedene Nutzungskonstellationen offen gehalten werden.

Es wird diesbezüglich u.a. auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019 (4 CN 8/18) verwiesen.

Zum Begriff „Verkaufsfläche“ wird im Einzelhandelserlass 2014 des Landes Brandenburg unter Punkt 2.7 ausgeführt:

„Der Begriff der Verkaufsfläche ist in der Baunutzungsverordnung nicht geregelt. Als planungsrechtlicher Begriff ist die Verkaufsfläche aus der Sicht des Städtebaurechts zu definieren; Fachdefinitionen der Handels- und Absatzwirtschaft können ergänzend herangezogen werden. In die Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf (BVerwG, Urteile vom 24.11.2005 - 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05 -). Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden. Freiflächen und Verkehrsflächen vor den Läden zählen zur Verkaufsfläche, soweit dort dauerhaft und nicht nur kurzfristig Waren zum Verkauf angeboten werden. Als dauerhaft gilt eine Nutzung, wenn die Flächen über Zeiträume, die zusammengerechnet mehr als 50 Prozent der Öffnungszeiten eines Jahres ausmachen, zum Verkauf oder zur Ausstellung von Waren in Anspruch genommen werden.“

Die sich aus Satz 1 der Textfestsetzung 1.2 ergebende zulässige Verkaufsfläche entspricht dem Prüfwert der bereits vorliegenden Auswirkungsanalyse zu den möglichen ökonomischen sowie städtebaulichen Auswirkungen des Projektvorhabens. Die Prüfung ergab, dass aufgrund der mit Umsetzung des Planvorhabens zu erwartenden Umsatzumverteilungen städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum nicht zu erwarten sind. Die mit dem geplanten Ersatzneubau einhergehende Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche auf bis zu 1.550 m² bewegt sich im Rahmen marktüblicher Entwicklungen und betrieblicher Anpassungen [siehe Kapitel 5.2 sowie Teil IV, Anlage 3].

Mit Satz 2 der Textfestsetzung 1.2 wird ergänzend klar gestellt, dass innerhalb der Verkaufsfläche Flächen für Konzessionäre zulässig sind, wenn diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb errichtet werden.

Zwar sind nach derzeitigem Planungsstand im geplanten Lidl-Ersatzneubau keine Konzessionsflächen vorgesehen, sollen bei veränderter Bedarfslage aber möglich sein, wenn dies der Angebotsqualität und der Wirtschaftlichkeit des Standortes dient.

Warensortimente und ihre Anteile

Die Textfestsetzung 1.3 enthält folgende Regelungen zu den Warensortimenten, mit denen im Baugebiet SO „SB-Markt“ Einzelhandel zulässig ist:

„Im Baugebiet SO „SB-Markt“ ist auf den Verkaufsflächen, einschließlich der Flächen für Konzessionäre, Einzelhandel mit folgenden Sortimenten zulässig:

- a) *Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 LEP HR)*
 - *Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren als Kernsortiment*
 - *Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro-zwecke, Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel), Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf als ergänzende Sortimente sowie*
- b) *Artikel aus sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.2 LEP HR) und aus nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Tabelle 1 Nr. 2 LEP HR) als mit den gemäß Buchstabe a) zulässigen Sortimenten in Wechselwirkung stehende Randsortimente.“*

Die vollständige Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß Tabelle 1 LEP HR ist der Bebauungsplanbegründung in Teil IV, Anlage 6 beigelegt.

In der Textfestsetzung 1.4 wird zudem folgende Regelung zum Anteil einzelner Sortimente getroffen:

„Die in Textfestsetzung 1.3 Buchstabe a) bezeichneten zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung nach Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR müssen auf mindestens 75 Prozent der vorhabenbezogenen Verkaufsfläche angeboten werden.“

Mit der Festsetzung der zulässigen Warensortimente und deren Anteile wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hergestellt [siehe Kapitel 4.1].

Der gemäß Z 2.12 Abs. (1) LEP HR erforderliche Mindestanteil von 75 Prozent der vorhabenbezogenen Verkaufsfläche mit Angeboten aus zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung nach Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR wird mit dem am Standort August-Bebel-Straße geplanten Vorhaben in jedem Fall erfüllt. Gemäß Angabe in der vorliegenden Auswirkungsanalyse wird der geplante Anteil mit etwa 88 Prozent nahversorgungsrelevanter Sortimente [siehe Kapitel 5.2 sowie Teil IV, Anlage 3] deutlich über dem erforderliche Mindestanteil von 75 Prozent liegen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan „SB-Markt August-Bebel-Straße“ durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante über Höhenbezugspunkt) als Höchstmaß bestimmt [siehe Planzeichnung]. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan eine Regelung zum Umfang der zulässigen Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen [siehe Textfestsetzung 2].

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß wird nicht festgesetzt, da das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Höhe der baulichen Anlagen (OK) im Hinblick auf eine ausreichende Sicherung der städtebaulichen Ordnung nicht erforderlich ist.

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt im Baugebiet SO maximal 0,35.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, welcher Anteil der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen der Hauptnutzung bebaut werden darf – das heißt, dass bei einer GRZ von 0,35 im etwa 6.871 m² großen Baugebiet SO ein Fläche von etwa 2.405 m² mit baulichen Anlagen, die der Hauptnutzung dienen, überbaut werden dürften.

Dies ist ausreichend, um den bestehenden Lidl-Markt durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.550 m², erforderlichen Anliefer- und Lagerflächen, Büro- und Personalräumen sowie sonstigen Nebenflächen ersetzen zu können.

Die festgesetzte GRZ 0,35 schöpft den Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ in sonstigen Sondergebieten (SO) von 0,8 gemäß § 17 BauNVO nicht aus. Eine GRZ von 0,35 entspricht jedoch unter Berücksichtigung der Notwendigkeit, dass im Baugebiet zusätzliche Bodenversiegelungen zum Beispiel für Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen notwendig werden und ein Mindestmaß an unversiegelten Freiflächen (zum Beispiel für die Niederschlagswasserversickerung und Begrünung) erhalten bleiben muss, einem ausgewogenen Verhältnis zwischen den Bestandteilen der Grundstücksnutzung.

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Gemäß Festsetzung in der Planzeichnung darf der im Baugebiet SO geplante Lidl-Ersatzneubau eine Höhe von 8,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (50,4 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016) nicht überschreiten.

Die festgesetzte Oberkante (OK) definiert bei Gebäuden mit geneigten Dächern die maximal zulässige Firsthöhe und bei Gebäuden mit Flachdach die zulässige Höhe des obersten Punktes der Dachkonstruktion bzw. deren Einfassung durch die an den Außenkanten aufgehenden Wände (Drempel). Von der festgesetzten Oberkante (OK) unberührt bleiben technische Dachaufbauten (z.B. PV-Anlagen, Lüftungsanlagen o.ä.).

Die festgesetzte Oberkante (OK) des Gebäudes ermöglicht in jedem Fall die Errichtung des Lidl-Ersatzneubaus, der voraussichtlich über eine Höhe von etwa 7,5 m verfügen wird. Im Bedarfsfall wäre es auf Grundlage der Höhenfestsetzung auch möglich, im Bereich der Nebenflächen des Lidl-Ersatzneubaus Räume in einer zweiten Geschossebene unterzubringen.

Bei einer geplanten Gebäudehöhe von etwa 7,5 m würde die festgesetzte Oberkante (OK) durch technische Dachaufbauten voraussichtlich nur geringfügig überschritten.

Zulässige Überschreitung der GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) darf die festgesetzte GRZ regelmäßig durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 Prozent überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 (so genannte „Kappungsgrenze“), sofern auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im Bebauungsplan keine davon abweichenden Bestimmungen getroffen werden.

Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Ohne gesonderte Regelung im Bebauungsplan dürfte die im Baugebiet SO festgesetzte GRZ 0,35 durch die o.g. Anlagen bis zu einer GRZ von 0,525 überschritten werden. Dies wäre jedoch keinesfalls ausreichend, da bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben regelmäßig eine

hohe Anzahl an Stellplätzen für Kundenfahrzeuge wie auch weitere befestigte Nebenanlagen (z.B. Rangier- und Anlieferflächen für LKW, Flächen für Einkaufswagenboxen etc.) erforderlich werden.

Es wird daher von der Möglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht, dass im Bebauungsplan von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen werden können.

Gemäß Satz 1 der Textfestsetzung 2 wird geregelt, dass die im Baugebiet SO festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

Somit können zusätzlich zu dem über eine Grundfläche von maximal 2.405 m² verfügenden Gebäude des Lidl-Ersatzneubaus weitere etwa 3.092 m² z.B. durch Zufahrten, Stellplätze, Wege, Aufstell- oder Anlieferflächen überbaut werden. Der Anteil dieser Anlagen kann auch entsprechend höher sein, wenn die zulässige Gebäudegrundfläche nicht ausgeschöpft werden sollte.

Gemäß Satz 2 der Textfestsetzung 2 wird zudem geregelt, dass eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 durch in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellte Stellplatz- und Wegeflächen sowie Anlagen zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig ist.

Die Beschränkung auf die in Satz 2 der Textfestsetzung 2 genannten Anlagen dient dem Ziel, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens durch die zulässige GRZ-Überschreitung nicht in weiterem Umfang wesentlich zu beeinträchtigen und die Errichtung von Anlagen zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen, um trotz der beengten räumlichen Verhältnisse das Niederschlagswasser innerhalb der Baugebietsfläche zur Versickerung bringen zu können. Auf diese Weise kann dem mit der „Kappungsgrenze“ verbundenen Grundanliegen im Verhältnis zu den festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten in ausgewogener Weise Rechnung getragen werden.

Die Festsetzung dient in städtebaulicher Hinsicht dem Ziel, die bereits im Bestand in hohem Maße versiegelten Flächen im bisherigen Umfang nutzen zu können und damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Bauland gerecht zu werden. Negative städtebauliche Auswirkungen durch die zulässige Überschreitung sind aufgrund der in der Textfestsetzung 2 enthaltenen Beschränkungen nicht zu befürchten.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Fläche, innerhalb welcher der geplante Lidl-Ersatzneubau errichtet werden darf, wird durch die in der Planzeichnung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO müssen Gebäude nicht direkt auf der Baugrenze errichtet werden, sondern können auch hinter diese zurücktreten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann hingegen nur in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Das durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmte Baufeld wird entsprechend Nutzungskonzept [siehe Kapitel 5.1 sowie Teil IV, Anlage 1] im nördlichen Teilbereich des Baugebietes SO ausgewiesen. Die Größe des Baufeldes ist so bemessen, dass dort der Lidl-Ersatzneubau in den maximal zulässigen Abmessungen untergebracht werden kann.

An der nordöstlichen Grenze des Plangebietes zur August-Bebel-Straße beträgt der festgesetzte Abstand der Baugrenze 5,0 m. Dies entspricht etwa den Baufluchten des zurzeit noch bestehenden Lidl-Marktes sowie der Wohnhäuser auf den Grundstücken August-Bebel-Straße 1, 6, 8 und 9.

Der festgesetzte Abstand der Baugrenzen zu den nordwestlich angrenzenden Grundstücken August-Bebel-Straße 2 und Birkenweg 11 (Flurstück 666) beträgt 3,0 m. Dies entspricht der Tiefe der gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BbgBO mindestens nachzuweisenden Abstandsfläche. Die tatsächlich einzuhaltende Tiefe der Abstandsfläche ist aus der 0,4-fachen Gebäudehöhe zu berechnen. Direkt auf der östlichen und südlichen Baugrenze darf folglich nur dann gebaut werden, wenn der geplante Baukörper jeweils eine Gebäudehöhe von 7,5 m nicht überschreitet ($0,4 \times 7,5 \text{ m} = 3,0 \text{ m}$).

An der mehrfach verspringenden südwestlichen Plangebietsgrenze beträgt der Abstand der festgesetzten Baugrenze zu den Nachbargrundstücken mindestens 5,0 m.

Die Lage der südöstlichen Baugrenze ergibt sich aus den für die Errichtung des geplanten Lidl-Ersatzneubaus erforderlichen Gebäudeabmessungen. Daran anschließend befinden sich die für die Herstellung von Zufahrt- und Stellplatzflächen von Bebauung freizuhaltenen Flächen.

6.4 Bauweise

Da Baukörper für großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig eine in offener Bauweise zulässige Länge von 50 m (§ 22 Abs. 2 BauNVO) überschreiten, es sich aber auch nicht um eine geschlossene Bebauung gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO handelt, ist es erforderlich, im Bebauungsplan die zulässige Bauweise als „abweichende Bauweise“ (a) im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO festzusetzen [siehe Planzeichnung] und durch textliche Festsetzung näher zu bestimmen.

In Satz 1 der Textfestsetzung 3 wird geregelt, dass das in abweichender Bauweise (a) zulässige Gebäude des geplanten Lidl-Ersatzneubaus über Gebäudelängen von maximal 64 m verfügen darf. Dies entspricht etwa dem Abstand der festgesetzten nordöstlichen und südwestlichen Baugrenzen und ermöglicht die Errichtung eines Gebäudes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.550 m², einschließlich erforderlicher Anliefer- und Lagerflächen, Büro- und Personalräume sowie sonstiger Nebenflächen.

Da der Abstand zwischen nordwestlicher und südöstlicher Baugrenze nur 42 m beträgt, wird in Satz 2 der Textfestsetzung 3 ergänzend klargestellt, dass sich in diesem Fall die maximal zulässige Gebäudelänge aus dem tatsächlichen Abstand zwischen den Baugrenzen ergibt, das heißt, die Baugrenzen in keinem Fall überschritten werden dürfen.

Die Textfestsetzung 3 enthält außerdem die Regelung, dass das in abweichender Bauweise zulässige Gebäude über seitliche Grenzabstände, d. h. über die gemäß § 6 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) erforderlichen Abstandsflächen, verfügen muss.

Aus den festgesetzten Baugrenzen [siehe Kapitel 6.3] und der Regelung der abweichenden Bauweise (a) gemäß Textfestsetzung 3 ergibt sich, dass der Baukörper des geplanten Lidl-Ersatzneubaus nicht in grundsätzlich anderer Form und Lage errichtet werden kann, als im Planungskonzept vorgesehen [siehe Kapitel 5.1]. Die Festsetzungen sind somit hinreichend konkret, um die Auswirkungen der Planung insbesondere im Hinblick auf die Belange des Lärmschutzes beurteilen zu können [siehe Kapitel 5.3 und 6.8].

6.5 Stellplätze, Ein- und Ausfahrtbereich

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB werden in der Planzeichnung die Grenzen der für den Kundenparkplatz vorgesehenen Fläche unter Verwendung des Planzeichens 15.3 PlanZV (Planzeichenverordnung) festgesetzt. Zur Bestimmung des Nutzungszwecks der Fläche erfolgt außerdem der Schrifteintrag „St“ (Zweckbestimmung: Stellplatzanlage).

In der Textfestsetzung 4 wird geregelt, dass im Baugebiet SO „SB-Markt“ Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzanlage (St) sowie im Bereich der überbaubaren Grund-

stücksfläche zulässig sind. Außerhalb der festgesetzten Stellplatzanlage dürfen somit Stellplätze nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche [siehe Kapitel 6.3] hergestellt werden. Damit wird sichergestellt, dass alle sonstigen (nicht überbaubaren) Grundstücksflächen von Stellplätzen freigehalten werden, um dort den Anforderungen einer angemessenen Begrünung des Plangebietes sowie der Niederschlagswasserversickerung Vorrang einräumen zu können.

Mit der Regelung der Textfestsetzung 4 ist in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche [siehe Kapitel 6.3] die Umsetzung des vorliegenden Planungskonzepts [siehe Kapitel 5.1 sowie Teil IV, Anlage 1] möglich.

Als Ein- und Ausfahrtbereich für den Kundenparkplatz sowie für den Anlieferverkehr soll voraussichtlich auch künftig die bereits im Bestand vorhandene Zufahrt an der August-Bebel-Straße genutzt werden. In Abhängigkeit von der endgültigen Planung zur Lage der Fahrgassen für den Anliefer- und Kundenverkehr kann es jedoch erforderlich werden, die Zufahrt um einige Meter in Richtung des geplanten Lidl-Ersatzneubaus zu verschieben. Daher soll die Zulässigkeit von Ein- und Ausfahrten nur in einem Abstand von 40,0 m ab dem nördlichen Eckpunkt des Plangrundstücks sowie in einem Abstand von 20,0 m ab dem östlichen Eckpunkt des Plangrundstücks ausgeschlossen werden. Entsprechend werden diese Abschnitte an der August-Bebel-Straße in der Planzeichnung unter Verwendung des Planzeichens 6.4 PlanZV (Planzeichenverordnung) als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt in der Planzeichnung sowie die Textfestsetzung 4 dienen der Gewährleistung der Verkehrssicherheit und Gefahrenminimierung.

6.6 Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wird von der gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO bestehenden Möglichkeit, die Zulässigkeit von Nebenanlagen einzuschränken oder auszuschließen, wie folgt Gebrauch gemacht:

Textfestsetzung 5.1

Durch die Textfestsetzung 5.1 wird geregelt, welche Nebenanlagen im Baugebiet SO „SB-Markt“ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellplatzanlage (St) zulässig sind, und zwar

- Nebenanlagen, die für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Schmutzwasserableitung und zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser benötigt werden,
- fernmeldetechnische Nebenanlage sowie
- Stützmauern und Einfriedungen.

Die Festsetzung wird wie folgt begründet:

Nebenanlagen für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Schmutzwasserableitung sind für die im Baugebiet SO „SB-Markt“ geplante Einzelhandelsnutzung zwingend erforderlich. Die Leitungsanschlüsse müssen überwiegend von den angrenzenden August-Bebel-Straße aus über die nicht überbaubaren Grundstücksflächen an das Gebäude herangeführt werden. Die Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist daher unvermeidbar.

Dasselbe trifft für fernmeldetechnische Nebenanlagen zu.

Auch die für die Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser gegebenenfalls erforderlichen Mulden oder Rigolen befinden sich regelmäßig im Bereich der unversiegelten Freiflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und von Flächen für Stellplätze und ihren Zufahrten.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse im Plangebiet und auf den angrenzenden Grundstücksflächen kann es außerdem erforderlich werden, bestehende Böschungen durch Stützmauern zu ersetzen.

Auch Einfriedungen sind an den Nachbargrenzen unerlässlich.

Alle in der Textfestsetzung 5.1 nicht bezeichneten Nebenanlagen müssen innerhalb der durch die Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der Fläche St untergebracht werden. Durch die Beschränkung der Zulässigkeit auf die in der Textfestsetzung 5.1 genannten Anlagen soll erreicht werden, dass der ohnehin nur geringe Anteil der im Baugebiet SO „SB-Markt“ begrünten Flächen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht durch weitere Nebenanlagen zergliedert und deren gestalterische Wirkung beeinträchtigt wird.

Textfestsetzung 5.2

Frei stehende Werbeanlagen erfüllen ihren Zweck nur, wenn sie aus dem angrenzenden öffentlichen Raum gut einsehbar sind. Dies betrifft im Geltungsbereich des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ vorrangig den von Fahrzeugen und Fußgängern frequentierten Bereich August-Bebel-Straße. Aus diesem Grund werden gemäß Textfestsetzung 5.2 frei stehende Werbeanlagen nur dort in einem Abstandsbereich von 3 m entlang der Grenze des Plangebiets zur August-Bebel-Straße (Flurstück 1946) zugelassen. Größe und Standort sind im Rahmen der künftigen Umsetzung der Planung (Baugenehmigungsverfahren) so zu bestimmen, dass die Verkehrssicherheit (Freihaltung der erforderlichen Sichtbereiche) auf der Straßenverkehrsfläche der August-Bebel-Straße nicht behindert wird.

6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Über das Grundstück August-Bebel-Straße 4/5 (Flurstück 1994) verlaufen zwei vom Wasserverband Straußberg-Erkner betriebene und durch eine bereits bestehende Dienstbarkeit gesicherte unterirdische Schmutzwasserleitungen DN 400 [siehe Kapitel 3.1], deren Bestand durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Bebauungsplan zu sichern ist.

Zu diesem Zweck wird die Trasse der beiden in einem Achsabstand von etwa 1,0 m parallel über das Flurstück 1994 verlaufenden Schmutzwasserleitungen in der Planzeichnung in einer Breite von 7,0 m als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Die Breite von 7,0 m ergibt sich aus dem Achsabstand der Leitungen zuzüglich eines beidseitigen Schutzstreifens von jeweils 3,0 m und entspricht der in der bereits bestehenden Dienstbarkeit bewilligten Breite.

In der Textfestsetzung 6.1 wird geregelt, dass der Wasserverband Straußberg-Erkner berechtigt ist, innerhalb der Fläche GFL die unterirdisch verlegten Schmutzwasserleitungen DN 400 zu betreiben, zu unterhalten, dauerhaft zu belassen und bei Erforderlichkeit zu erneuern, das Flurstück 1994 zu diesen Zwecken zu benutzen sowie die Ausübung der Rechte einem Dritten zu überlassen.

Zudem wird in der Textfestsetzung 6.2 geregelt, dass für die Dauer des Bestehens der Anlagen innerhalb der Fläche GFL keine Gebäude errichtet werden dürfen, jedoch die Nutzung der Fläche GFL als Zufahrt oder Stellplatzfläche und eine der Nutzung entsprechende Befestigung der Fläche zulässig ist. Darüber hinaus sind sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen beeinträchtigen, nicht zulässig.

Der Inhalt der Textfestsetzungen 6.1 und 6.2 entspricht den in der bereits bestehenden Dienstbarkeit eingeräumten Bewilligungen.

Die in den Textfestsetzungen 6.1 und 6.2 getroffenen Regelungen allein begründen die sich daraus ergebenden Rechte allerdings noch nicht. Für die Ausübung der Rechte bedarf es deren grundbuchlicher Eintragung. Diese wird üblicherweise nach Inkrafttreten des Bau-

ungsplans vorgenommen. Im vorliegenden Fall ist die Grundbucheintragung jedoch schon auf Grundlage der bereits erteilten Dienstbarkeiten erfolgt.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Einräumung des Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht ist die Errichtung der geplanten Zufahrten und Stellplätze möglich. Die Fläche des geplanten Lidl-Ersatzneubaus befindet sich außerhalb der Fläche des festgesetzten Geh-, Fahr-, und Leitungsrechts.

6.8 Lärmschutzmaßnahmen

Wie in Kapitel 5.3 (Prüfung der Lärmschutzbelange) erläutert, ergibt sich aus der vorliegenden und vom Landesamt für Umwelt (LfU), Abteilung Technischer Umweltschutz 2 vorab der förmlichen Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans bereits geprüften Lärmimmissionsprognose [siehe Teil IV, Anlage 4] die Notwendigkeit, zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen folgende Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen:

Textfestsetzung 7.1

„Im Baugebiet SO „SB-Markt“ sind alle für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmten Zufahrten und Fahrgassen als Asphaltflächen herzustellen.“

Die Ausführung aller für die Nutzung durch motorisierte Fahrzeuge vorgesehenen Flächen in Asphalt führt zu geringeren Fahrgeräuschen als bei anderen Fahrbahnbelägen (insbesondere alle Arten von Pflasterungen) und ist daher geeignet, die in die Summe aller Gewerbelärmbestandteile einfließenden Parkplatz- und Anliefergeräusche zu mindern.

In der Lärmimmissionsprognose wurde die Maßnahme bei der Ermittlung des Gewerbelärms und der Bestimmung aller weiterer Lärmschutzmaßnahmen bereits als Voraussetzung einbezogen und ist daher als Festsetzung zwingend in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Textfestsetzung 7.2

„Im Baugebiet SO „SB-Markt“ ist die Aufstellfläche für Einkaufswagen mit einer Einkaufswagenbox einzuhausen, die mindestens über eine zum benachbarten Flurstück 675 orientierte geschlossene Rückwand und eine zur August-Bebel-Straße orientierte geschlossene Seitenwand verfügt.“

Die insbesondere beim Einstellen von Einkaufswagen in die dafür vorgesehenen Aufstellflächen erzeugten Geräusche sind Bestandteil der Lärmkomponenten, die in Berechnungen zum entstehenden Parkplatzlärm auf der Fläche des Kundenparkplatzes einfließen. Zur Minderung des Parkplatzlärms ist außer der bereits durch die Textfestsetzung 7.1 geregelte Ausführung aller für die Nutzung durch motorisierte Fahrzeuge vorgesehenen Flächen in Asphalt auch eine schalltechnisch wirksame Einfassung der Aufstellflächen für Einkaufswagen erforderlich.

Nach den in der Lärmimmissionsprognose durchgeführten Berechnungen ist es erforderlich, die in Nähe des Eingangs zum neuen SB-Markt ohnehin geplante überdachte Einkaufswagenbox auf der zum benachbarten Flurstück 675 (Grundstück August-Bebel-Straße 6) orientierten Rückseite sowie an der zur August-Bebel-Straße orientierten Seite mit geschlossenen Wänden einzuhausen, um die Geräuschausbreitung in Richtung der umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen zu mindern.

Textfestsetzung 7.3

„Im Baugebiet SO „SB-Markt“ ist eine offene Anlieferrampe nur zulässig, wenn das Außentor der Warenanlieferung mit einer Torrandabdichtung hergestellt wird.“

Aus den Berechnungen in der Lärmimmissionsprognose ergibt sich, dass die Errichtung einer offenen Anlieferrampe unter ausreichender Berücksichtigung der Lärmschutzbelange nur möglich ist, wenn das Außentor der an den Rampenbereich angrenzenden Warenanlieferung mit einer Torrandabdichtung ausgestattet wird, die bei Entladung der Lieferfahrzeuge den Zwischenraum zwischen geöffnetem Anlieferort im Gebäude und davor stehendem Lieferfahrzeug abdichtet.

Mit Umsetzung dieser Maßnahme sind gemäß Lärmimmissionsprognose Anlieferungen im Tagzeitraum zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr uneingeschränkt möglich, das heißt auch mit Kühlfahrzeugen mit eingeschaltetem Kälteaggregat.

In der Zeit zwischen 06:00 und 07:00 Uhr sowie 20:00 und 22:00 Uhr ist eine Anlieferung mit Kühlfahrzeugen hingegen nur möglich, wenn das Kälteaggregat des Kühlfahrzeugs während der Entladung abgeschaltet wird.

Im Rahmen der Erarbeitung der Lärmimmissionsprognose durchgeführte Vorberechnungen haben ergeben, dass Anlieferungen in der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Nacht führen würden und auch nicht durch bauliche Vorkehrungen oder/und Anlieferungen mit Elektro-LKWs anstelle üblicher Diesel-LKWs hinreichend gemindert werden könnten. Anlieferungen in den Nachtstunden (zwischen 22:00 und 6:00 Uhr) sind daher auszuschließen.

Die gemäß Lärmimmissionsprognose erforderlichen zeitlichen Beschränkungen für die Anlieferung mit Kühlfahrzeugen mit eingeschaltetem Kälteaggregat sowie der generelle Ausschluss der Anlieferung in den Nachtstunden können im Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt werden, da sich ein bodenrechtlicher Bezug als Grundlage für die nach § 9 BauGB bestehenden Festsetzungsmöglichkeiten nicht herstellen lässt. Die Beschränkungen der Anlieferzeiten müssen daher auf andere Weise verpflichtend geregelt werden. Dies kann zum Beispiel durch eine Selbstverpflichtung des Vorhabenträgers oder eine entsprechende Auflage im Baugenehmigungsverfahren erreicht werden, oder durch einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan.

Textfestsetzung 7.4

„Im Baugebiet SO „SB-Markt“ sind nicht innerhalb von geschlossenen Räumen geplante haustechnische Anlagen nur wie folgt zulässig:

- *2 Wärmepumpen mit einem Schalleistungspegel von jeweils maximal 64 dB(A) am Tag und maximal 59 dB(A) in der Nacht;*
- *2 Rückkühler mit einem Schalleistungspegel von jeweils maximal 61 dB(A).*

Die Einhaltung der Schalleistungspegel ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.“

Den in der Lärmimmissionsprognose durchgeführten Berechnungen zu den Lärmauswirkungen durch haustechnische Anlagen wurde der geplante Dauerbetrieb von 2 Wärmepumpen und 2 Rückkühlern auf dem Dach über dem Anlieferbereich des Marktgebäudes zu Grunde gelegt. Die Berechnungen haben ergeben, dass ein lärmschutzkonformer Betrieb der geplanten haustechnischen Anlagen nur erreichbar ist, wenn technische Maßnahmen zur Begrenzung der Schalleistungspegel ergriffen werden.

Gemäß Lärmimmissionsprognose ist dies erreichbar, wenn bestimmte Geräteparameter eingehalten oder die zur Verwendung vorgesehenen Geräte mit Schalldämmhauben ausgestattet werden, die zur erforderlichen Minderung des Schalleistungspegels führen.

Da sich für die Umsetzung konkreter technischer Maßnahmen ein bodenrechtlicher Bezug als Grundlage für die nach § 9 BauGB bestehenden Festsetzungsmöglichkeiten nicht herstellen lässt sowie Art und Wirksamkeit der erforderlichen Maßnahmen zur Reduzierung der

Schalleistungspegel vom konkreten Standort der haustechnischen Anlagen abhängig ist, über den erst in einer späteren Planungsphase endgültig entschieden wird, kann mit der in der Textfestsetzung 7.4 bestimmten Begrenzung der zulässigen Schalleistungspegel lediglich ein allgemeiner Rahmen für die Ausgestaltung künftiger Maßnahmen gesetzt werden.

Die Wirksamkeit ist daher im Einzelnen im Rahmen der Bauantragsplanung nachzuweisen. Dies ist insbesondere dann erforderlich, wenn Art, Anzahl und Lage der geplanten haustechnischen Anlagen von den in der Immissionsprognose verwendeten Ausgangsdaten abweichen sollten.

6.9 Baugestalterische Festsetzungen

In Ergänzung zur Textfestsetzung 5.2, in welcher lediglich die zulässige Lage von frei stehenden Werbeanlagen geregelt wird [siehe Kapitel 6.6], werden im Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 9 BbgBO folgende Festsetzungen zur zulässigen Art und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen:

Textfestsetzung 8.1

Gemäß Textfestsetzung 8.1 sind alle Werbeanlagen unzulässig, die mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie bewegtem, blinkendem, rotierendem oder mit wechselndem Licht ausgestattet sind.

Die Festsetzung gilt sowohl für an Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für frei stehende Werbeanlagen.

Mit der Festsetzung soll eine Gestaltung gesichert werden, die dem städtebaulichen Umfeld des Planstandortes und in Bezug auf die Nähe zu den umgebenden Wohnnutzungen angemessen ist und grobe Verunstaltungen oder Beeinträchtigungen ausschließt.

Textfestsetzung 8.2

Durch die Textfestsetzung 8.2 wird des Weiteren geregelt, dass frei stehende Werbeanlagen die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante von Gebäuden nicht überragen dürfen.

Aus der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen [siehe Planzeichnung sowie Erläuterungen in Kapitel 6.2] ergibt sich, dass der im Baugebiet SO geplante Lidl-Ersatzneubau – ausgehend vom festgesetzten Höhenbezugspunkt - über eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,5 m verfügen darf. Mit der Textfestsetzung 8.2 wird geregelt, dass auch die frei stehenden Werbeanlagen diese Höhe nicht überschreiten dürfen.

Damit soll erreicht werden, dass die frei stehenden Werbeanlagen die im Plangebiet entstehende und im Umfeld bereits vorhandene Bebauung nicht wesentlich überragen und im Ortsbild nicht dominierend hervortreten.

6.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan „SB-Markt August-Bebel-Straße“ nach den Bestimmungen des § 13a BauGB aufgestellt wird [siehe Kapitel 1.1], wird im Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Zudem entfällt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig [siehe Kapitel 1.4].

Auch wenn die im Plangebiet auf Grundlage der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung [siehe Kapitel 6.2] gegenüber den Bestandsversiegelungen von etwa 4.803 m² um maximal 1.381 m² steigenden Versiegelungen im Rahmen des auf Grundlage von § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplans nicht durch grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen werden müssen, führen der Wegfall der Verpflichtung zur Umweltprüfung und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung jedoch nicht dazu, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Planung und Abwägung unberücksichtigt bleiben.

Unberührt von den Besonderheiten im Planverfahren nach § 13 a BauGB sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) / Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) und der EU-Normen zum Artenschutz zu beachten [siehe Kapitel 1.4].

Das Artenschutzrecht gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist zwingendes Recht, welches außerhalb der planerischen Abwägung zu prüfen und zu beachten ist. Es gilt somit für alle Verfahren der Bauleitplanung. Im Rahmen der Planung besteht in Bezug auf den Artenschutz die Aufgabe der Gemeinde darin, zu prüfen, ob sich Verdachtsmomente ergeben, die bei der Umsetzung der Planung einen Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bewirken könnten. Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine (Teil-)Nichtigkeit auszuschließen. Die Gemeinde muss also vorausschauend prüfen, ob im Hinblick auf den besonderen Artenschutz eine Ausnahmelage vorliegt.

In diesem Sinne werden im vorliegenden Bebauungsplan folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

Textfestsetzung 9.1

Die Textfestsetzung 9.1 regelt die Verpflichtung zur Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücksflächen des Plangebietes.

Gemäß § 54 Absatz 4 Brandenburger Wassergesetz (BbgWG) ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser zu versickern.

Zu diesem Zweck können die Gemeinden im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, unter den in § 54 Abs. 4 BbgWG genannten Voraussetzungen vom Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten oder Nutzer der Grundstücke vor Ort versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden.

Da die Gemeinde Woltersdorf nicht über eine entsprechende Satzung verfügt, wird die Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswasser, das auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücksflächen anfällt als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um einer Verunreinigung des Grundwassers vorzubeugen, wird die Versickerungspflicht auf die nicht verunreinigten Teile des anfallenden Niederschlagswasser beschränkt.

Unter Berücksichtigungen der bereits vorliegenden Baugrundbewertungen [siehe Kapitel 5.4] wird im Rahmen der weiteren Planung geklärt, zu welchen Anteilen das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser in Mulden gesammelt und dort zur Versickerung gebracht werden kann und darüber hinaus die Herstellung von Rigolen-Anlagen zur Niederschlagswasserableitung erforderlich werden.

Textfestsetzung 9.2

In der Textfestsetzung 9.2 wird geregelt, dass nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmte Wegeflächen in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen sind. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Aus der Textfestsetzung ergibt sich, dass der Einsatz von Asphalt und Beton sowie von Plattenbelägen oder Pflasterungen mit Fugenverguss oder vergleichbaren Materialien auf den in der Festsetzung genannten Flächen nicht zulässig ist. Zulässig sind hingegen alle Befestigungsarten, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (zum Beispiel Pflasterbeläge mit Sickerfugen, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen).

Die Textfestsetzung 9.2 dient dem Ziel, die Grundwasserneubildungsrate und Belüftung des Bodens dadurch zu begünstigen, dass Flächen nicht vollständig versiegelt werden dürfen, sondern über Befestigungen verfügen, die nur zu einer Teilversiegelung führen.

Die Festsetzung wird auf solche Flächen beschränkt, die aufgrund der Art und Häufigkeit ihrer Benutzung eine Teilversiegelung und deren dauerhafte Funktion zulassen. Auf Flächen mit ständigem Fahrzeugverkehr wird hingegen der Untergrund auf Dauer so stark verdichtet, dass die Versickerungsfähigkeit nur noch sehr gering ist.

Zudem wären zum Beispiel Pflasterbeläge mit Sickerfugen in den Fahrgassen der Stellplatzanlage auch deshalb nachteilig, weil diese zu einer höheren Lärmbeeinträchtigung durch Einkaufswagen führen würde als auf einer glatten Asphaltfläche. Den Belangen des Lärmschutzes ist in diesem Fall Vorrang einzuräumen [siehe Kapitel 6.8].

Textfestsetzung 9.3

Die Textfestsetzung 9.3 regelt den zu erbringenden Ersatz für den eintretenden Verlust von im Bebauungsplangebiet festgestellten Brutstätten höhlen- und halbhöhlenbrütender Vogelarten im Verhältnis 1 (Verlust) zu 2 (Ersatz).

Im Rahmen der Bestandserfassungen zum Artenschutz wurden im Plangebiet eine Brutstätte der Blaumeise, eine Brutstätte der Kohlmeise sowie ein Brutrevier des Haussperlings mit zwei Brutstätten kartiert [siehe Teil II, Kapitel 3.2.1 sowie Teil IV, Anlage 2].

Da diese Arten ihre Fortpflanzungsstätten (Höhlungen und Nischen an Bäumen bzw. geeignete Strukturen an Gebäuden) in der Regel wiederkehrend in der nächsten Brutperiode nutzen, stellt das nachgewiesene Brutrevier in Verbindung mit geeigneten Strukturen für eine Nestanlage am umliegenden Baum- und Gebäudebestand eine ganzjährig geschützte Lebensstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dar, welche im Falle der vorgesehenen Beseitigung in geeigneter Art und Weise zu ersetzen ist.

Als Kompensation für den Verlust einer jeden Brutstätte sind 2 für die jeweilige Art geeignete Nistkästen vorzusehen. Die Nistkästen sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode vorzugsweise an geeigneten Altbäumen anzubringen. Sind geeignete Altbäume nicht bzw. nicht in ausreichender Anzahl vorhanden, kann auch die Anbringung an Pfostenkonstruktionen erfolgen. Die Standortwahl hat unter Hinzuziehung eines Artenschutzsachverständigen zu erfolgen [siehe Teil II, Kapitel 3.3 und 4.1].

Mit der Umsetzung dieser Maßnahme bleibt die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Lebensstätte erhalten.

6.11 Sonstige Berücksichtigungserfordernisse im Bebauungsplan

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmal

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des folgenden Bodendenkmals (BD):

- Bodendenkmal in Bearbeitung (BD i.B.) - 91070 - Woltersdorf 17 - Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit.

Das Bodendenkmal wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Aus der Lage im Bereich eines Bodendenkmals ergeben sich auf Grundlage des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) im künftigen Bauantragsverfahren und bei der anschließenden Durchführung des Planvorhabens besondere Handlungserfordernisse. Es wird auf die diesbezüglichen Erläuterungen in Kapitel 9 (Hinweise zur Umsetzung der Planung) verwiesen.

Kommunale Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen mit bodenrechtlichem Bezug gültig:

- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Woltersdorf - (Stand 17.03.2005),
- Satzung der Gemeinde Woltersdorf zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) - (Stand 10.12.2010).

Die Satzungen werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und sind somit in dessen Geltungsbereich anzuwenden.

Artenschutzhinweis

Für den Fall, dass bislang nicht vorhersehbare Betroffenheiten geschützter Arten auftreten sollten, wird in den Bebauungsplan der folgende Artenschutzhinweis aufgenommen [siehe Planzeichnung, Hinweise (ohne Normcharakter)]:

„Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung von Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).“

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch angepasste Fassadengestaltung (z.B. keine großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen) und / oder nachweislich wirksame Schutzmaßnahmen (z.B. feste vorgelagerte Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Siebdruck-/ Farbfolien etc.) zu vermeiden.“

Der Hinweis ist im künftigen Bauantragsverfahren sowie bei Anträgen zur Beseitigung von Gehölzen zu berücksichtigen.

Weiterführende Ausführungen können Teil II (Prüfung der Umweltbelange),

Weitere Belange

Altlasten

Für das Grundstück August-Bebel-Straße 3 liegt eine Mitteilung der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree vom 29.11.2024 vor, dass das Grundstück nicht im Altlastenkataster registriert ist und der Behörde keine weiterführenden Erkenntnisse vorliegen. Zudem liegt für das Grundstück August-Bebel-Straße 3a eine Mitteilung der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Oder-Spree vom 17.11.2022 vor, dass für das Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorliegen.

Im Rahmen der zum Planvorhaben erfolgten Anfrage der Gemeinde Woltersdorf nach den Zielen der Raumordnung hat die Verwaltung des Landkreises Oder-Spree mit Schreiben vom 15.09.2025 mitgeteilt, dass seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde keine Einwände gegen das Planvorhaben bestehen. Hinweise zu gegebenenfalls zu berücksichtigenden Altlastenbelangen wurden nicht erteilt.

Auch aus den vorliegenden Altlasten- und Baugrundbewertungen haben sich keine Anhaltspunkte für signifikante Bodenverunreinigungen ergeben [siehe Kapitel 5.4], sodass im Bebauungsplan keine Kennzeichnung von Altlastenflächen erforderlich wird.

Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln vor.

Mit Schreiben vom 13.01.2025 hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg mitgeteilt, dass das Grundstück August-Bebel-Straße 3 nach bisherigen Erkenntnissen nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche liegt. Eine gleichlautende Mitteilung erfolgte bereits am 23.12.2022 für das Grundstück August-Bebel-Straße 3a.

Auf dieser Grundlage kann angenommen werden, dass sich auch das benachbarte Grundstück August-Bebel-Straße 4/5 nicht innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten nach anderen rechtlichen Vorschriften (z.B. Natur- und Landschaftsschutz, Trinkwasserschutz oder Hochwasserschutz).

Die Grenze des im Berliner Stadtgebiet liegenden Naturschutzgebietes „Wilhelmshagen-Woltersdorfer Dünenzug“ verlaufen westlich und südlich des Bebauungsplangebiets in einer Entfernung von etwa 400 m.

In der Umgebung existieren keine Ausweisungen von Natura 2000-Gebieten (Schutzgebiete nach EU-Recht, die dem länderübergreifenden Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume dienen).

Biotopschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ befinden sich keine geschützten Biotope.

Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen direkter Umgebung befinden sich gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg keine Baudenkmale.

Sonstige Informationen

Sonstige Informationen zu Belangen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind, liegen bislang nicht vor.

Nach Einholung der Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden erforderlichenfalls die Informationen zu weiteren in der Planung zu berücksichtigenden Belangen ergänzt.

7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ umfasst eine Fläche von etwa 6.871 m².

Die gesamte Fläche wird als Baugebiet SO (Sonstiges Sondergebiet) i.S.v. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (großflächige Einzelhandelsbetriebe) festgesetzt.

zulässige Versiegelungen im Baugebiet SO (gemäß Bebauungsplan)

- Anlagen der Hauptnutzung (GRZ 0,35 als Höchstmaß) ca. 2.405 m²
- Überschreitung GRZ 0,35 durch Nebenanlagen (siehe Textfestsetzung 2)
 - Überschreitung bis GRZ 0,8 + ca. 3.092 m²
 - weitere Überschreitung bis GRZ 0,9 (Teilversiegelung) + ca. 687 m²
- Summe Haupt- und Nebenanlagen (höchstens) ca. 6.184 m²
- unversiegelte Baugebietsflächen (mindestens) ca. 687 m²

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Änderung des Bau- und Planungsrechts

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 mit dem geplanten Lidl-Ersatzneubau verbundene Verkaufsflächenenerweiterung über die Grenze der Großflächigkeit hinaus nicht möglich ist, bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“, in welchem der Planstandort künftig als Sonstiges Sondergebiet (SO) für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes festgesetzt wird und der geplante Ersatzneubau anstelle des bisherigen Lidl-Einkaufsmarktes zulässig ist.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden erfüllt.

Es 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 ge-

ordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Woltersdorf wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ sind zurzeit folgende Satzungen der Gemeinde Woltersdorf gültig, welche Regelungen mit bodenrechtlichem Bezug enthalten oder zu sonstigen städtebaulichen Auswirkungen führen:

- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Woltersdorf - (Stand 17.03.2005),
- Satzung der Gemeinde Woltersdorf zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) - (Stand 10.12.2010).

Die Satzungen sind für die Umsetzung künftiger Vorhaben bindend.

8.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Da das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ nach den Bestimmungen des § 13a BauGB aufgestellt wird, entfällt im Planverfahren die Verpflichtung zur Umweltprüfung und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Dies führt jedoch nicht dazu, dass die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt bei der Planung unberücksichtigt bleiben:

Als Voraussetzung für die Verfahrensanwendung gemäß § 13a BauGB wurde im Rahmen der Planung geprüft, ob das Planvorhaben der gesetzlichen Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass eine entsprechende Pflicht nicht besteht.

Des Weiteren bestehen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter, noch sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Auf Grundlage der zum Planvorhaben vorliegenden Lärmimmissionsprognose werden im Bebauungsplan Lärmschutzfestsetzungen zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen vor Gewerbelärm getroffen.

Zudem erfolgte eine Erfassung und Kartierung von Flora und Fauna und es wurde eine Prüfung auf Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote durchgeführt. Auf dieser Grundlage werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Durch das Planvorhaben werden maximal 1.381 m² zusätzliche Bodenversiegelungen vorbereitet. Auch wenn diese im Rahmen des auf Grundlage von § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplans nicht durch grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen werden müssen, sind vom Planvorhaben ausgehende wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten.

8.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Planvorhaben wird voraussichtlich zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur führen.

Verkehrerschließung

Als Ein- und Ausfahrtbereich für den Kundenparkplatz sowie für den Anlieferverkehr des geplanten Lidl-Ersatzneubaus soll auch künftig die in der August-Bebel-Straße bereits im Bestand vorhandene Zufahrt genutzt werden.

Medientechnische Ver- und Entsorgung

Aufgrund der schon bestehenden Einzelhandelsnutzung ist der Planstandort bereits vollständig medientechnisch erschlossen.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss des Bestandsgebäudes und der Errichtung des Lidl-Ersatzneubaus müssen die vorhandenen Hausanschlüsse von den Netzen getrennt und das neu errichtete Gebäude an die bestehenden Netze angeschlossen werden.

Die über das Grundstück August-Bebel-Straße 4/5 verlaufenden zwei vom Wasserverband Straußberg-Erkner betriebenen und durch Dienstbarkeit gesicherten unterirdische Schmutzwasserleitungen DN 400 werden im Bestand gesichert.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ werden die Stellungnahmen der von der Planung betroffenen Versorgungsträger eingeholt. Die erteilten Auskünfte zum Medienbestand und gegebenenfalls erforderlich werdenden Netzerweiterungen werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Die Bebauungsplanbegründung wird entsprechend ergänzt.

8.4 Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse und die soziale Infrastruktur

Wesentliche Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse und die soziale Infrastruktur in der Gemeinde Woltersdorf sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ wird das Plangebiet langfristig als Einzelhandelsstandort für die im Einzugsgebiet ansässige Bevölkerung gesichert. Das geplante Vorhaben dient somit der Sicherung und Steigerung der Qualität der Lebensverhältnisse der im Einzugsgebiet lebenden Bevölkerung.

Signifikante Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bevölkerung (z.B. durch Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze) sind nicht zu erwarten.

Da im Plangebiet keine Wohnnutzungen geplant sind, die zu einem Anstieg der Bevölkerungszahl führen könnten, wird durch das Vorhaben kein zusätzlicher Bedarf im Bereich von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur erzeugt.

Die Planung erfüllt im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und berücksichtigt die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB.

Die mit dem Planvorhaben einhergehende Verkaufsflächenerweiterung bewegt sich im Rahmen marktüblicher Entwicklungen und betrieblicher Anpassungen. Die ökonomische sowie städtebauliche Unschädlichkeit des Vorhabens wurde im Rahmen eines Gutachtens zu den möglichen ökonomischen sowie städtebaulichen Auswirkungen des Projektvorhabens auf die nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen bzw. zentralen Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet und den angrenzende Kommunen nachgewiesen [siehe Kapitel 5.2 sowie Teil IV, Anlage 3].

8.5 Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde Woltersdorf

Kosten des Bebauungsplanverfahrens

Die in Verbindung mit der Erarbeitung des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ entstehenden Kosten werden von der Vorhabenträgerin für den geplanten Lidl-Ersatzneubau getragen.

Innerhalb der Verwaltung der Gemeinde Woltersdorf entstehen lediglich interne Kosten für die Erfüllung der nicht nach Außen übertragbaren hoheitlichen Aufgaben im Rahmen der Verfahrensdurchführung.

Erschließungs- und Herstellungskosten

Alle Erschließungs- und Herstellungskosten werden von der Vorhabenträgerin für den geplanten Lidl-Ersatzneubau getragen.

Folgekosten

Aus dem Planvorhaben sind keine durch die Gemeinde Woltersdorf zu tragenden Folgekosten zu erwarten.

Das Planvorhaben führt zu keinen öffentlichen Investitionen im Bereich der Verkehrs- und Medieninfrastruktur.

Kosten im Bereich der sozialen Infrastruktur, die sich aus einem Anstieg der Bevölkerungszahl ergeben könnten, sind nicht zu erwarten, da durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Wohnbauvorhaben vorbereitet werden.

8.6 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung nach Baugesetzbuch erforderlich.

9 Hinweise zur Umsetzung der Planung

Im Rahmen des Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „SB-Markt August-Bebel-Straße“ wurden durch die im Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange folgende Hinweise gegeben, die erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens in künftigen Bauantragsverfahren oder bei der anschließenden Durchführung des Planvorhabens von Belang sind.

Hinweise im Rahmen der Planungsanzeige zu den Zielen der Raumordnung

Im Rahmen der zum Planvorhaben erfolgten Anfrage der Gemeinde Woltersdorf nach den Zielen der Raumordnung hat die Verwaltung des Landkreises Oder-Spree mit Schreiben vom 15.09.2025 folgende Hinweise erteilt:

Bauordnungsamt, Aufgabengebiet Denkmalschutz

Da das Bebauungsplangebiet im Bereich des sich noch in Bearbeitung befindenden Bodendenkmals 91070 - Woltersdorf 17 - Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit - befindet [siehe Kapitel 3.1 und 4.3] und in Folge der geplanten Maßnahmen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Veränderungen und Teilerstörungen an dem grundsätzlich zu schützenden und zu erhaltenden Bodendenkmal herbeigeführt werden, gelten folgende Regelungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff):

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis / Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Die Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilzerstörung des Bodendenkmals wird in Aussicht stellen, insofern sichergestellt ist, dass

- a) der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
- b) der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.

Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens gemäß § 13a BauGB holt die Gemeinde Woltersdorf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans ein.

Nach Abschluss der Beteiligung werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und gegebenenfalls erteilte Hinweise für die künftige Umsetzung der Planung in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

Die Erläuterungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.