

## **Bebauungsplan**

**„Erweiterung Verbrauchermarkt Netto“**

**Gemeinde Borkheide**

### Begründung Satzungsfassung

Planträger: Amt Brück  
Ernst-Thälmann-Str. 59  
14822 Brück

Entwurfsverfasser: Ingenieur- und Planungsbüro Hirt  
Friedrich-Ebert-Ring 91  
14712 Rathenow  
Tel. 03385 53406-0  
[planung@unternehmensgruppe-hirt.de](mailto:planung@unternehmensgruppe-hirt.de)

Stand: 12.08.2025

<b>1.</b>	<b>Planungsvoraussetzungen</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung	3
1.2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	3-4
1.3	Rechtliche Grundlagen	5
1.4	Angaben zur Lage des Plangebietes	6
1.5	Anmerkung zum Verfahrensablauf	6-7
1.5.1	Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall	7-8
1.5.2	Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	8-9
1.5.3	Flächennutzungsplan	9
1.5.4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9-14
1.5.5	Landschaftsplanerische Aspekte	14-16
1.5.6	Einzelhandelskonzept	16
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>17</b>
<b>3.</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>18</b>
3.1	Nutzung	18
3.2	Denkmalschutz / Archäologie	19
3.3	Verkehr	19
3.4	Eigentumsverhältnisse	19
3.5	Gelände / Boden / Hydrologie	19-20
3.6	Altlasten	20
3.7	Kampfmittel	20
3.8	Wohnbevölkerung / Soziale Infrastruktur	20
3.9	Überschwemmungsgebiete	21
3.10	Artenschutz – spezieller Artenschutz gem. § 44 NatSchG	21-23
<b>4.</b>	<b>Bestehende Planungen</b>	<b>24</b>
4.1	Vorbereitende Bauleitplanung	24-25
4.2	Verbindliche Bauleitplanung	25
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>26</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	26-28
5.2	Festsetzung der „Sortimentsliste gemäß LEP HR“	29
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	30
5.4	Verkehrsflächen	30
5.5	Grünordnung	31
5.6	Schallschutztechnische Festsetzungen	31-33
5.7	Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Br. 20 BauGB)	34
5.8	Sonstige Festsetzungen	34
5.8.1	Festsetzungen von Stellplätzen	34
<b>6.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	<b>34</b>
6.1	Ver- und Entsorgung	34-35
6.2	Bodenordnung	35
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>35</b>

<b>8.</b>	<b>Kostenschätzung, Realisierung des Vorhabens .....</b>	<b>35</b>
<b>9.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>36-37</b>
<b>10.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>37</b>

# **1. Planungsvoraussetzungen**

## **1.1 Veranlassung**

Die Gemeinde Borkheide beabsichtigt im Zusammenwirken mit einem Vorhabenträger die Erweiterung eines Lebensmittel-Discounter mit etwa 1.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche der Nahversorgung dienend in der Friedrich-Engels-Straße.

Der im Geltungsbereich liegende vorhandene Lebensmittel-Discounter entspricht in seiner Größe nicht mehr dem Standard eines modernen Marktes. Um einem späteren Leerstand dieses Gebäudes entgegenzutreten, erfährt er durch die Erweiterung eine sinnvolle Nachnutzung und gewährleistet in der Gemeinde Borkheide und deren umliegenden Gemeinden die Nahversorgung.

Die in die Bauleitplanung eingestellte Fläche erfüllt in Größe und Lage die Kriterien, diesen Lebensmittel-Discounter zu erweitern. Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsgebiet.

Die Gemeindevertretung von Borkheide hat zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen in ihrer Sitzung am 25.01.2024 dazu den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Erweiterung Verbrauchermarkt Netto“ gemäß § 13 a (1) BauGB gefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich wird im Parallelverfahren erfolgen, um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu entsprechen und die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches festzulegen. Eine ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im „Amtsblatt für die Gemeinde Wiesenburg / Mark, das Amt Brück und das Amt Niemegk-Flämingbote“ Nr. 11 am 11.10.2024.

## **1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel durch Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittel-Discounter zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb (hier Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.050 m<sup>2</sup>) und den dazugehörigen Stellplätzen zu ermöglichen und damit die Nahversorgung der Gemeinde Borkheide zu verbessern.

Ein weiteres Ziel ist die geordnete Erschließung des Plangebietes.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Probleme, die durch die Planung ausgelöst werden können, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst werden.

Der Bebauungsplan hat den Zweck für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Überbauung des Grundstückes
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die max. mögliche Verkaufsfläche und die zulässigen Sortimente

zu regeln.

Das Gebiet soll für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Nahversorgungsangebotes eröffnet werden. Dabei soll den gestiegenen Anforderungen von Einzelhandelsbetrieben an Größe und Ausstattung Rechnung getragen werden, um den Standort dauerhaft wettbewerbsfähig zu halten.

Bei der Wahl des Planungsinstrumentes kommt ein Angebotsbebauungsplanverfahren zur Anwendung.

Dies ermöglicht zum einen eine flexible Planumsetzung und kann zum anderen auch die städtebauliche Ordnungsfunktion erfüllen, wenn das ursprünglich avisierte Planungsprojekt während der Planaufstellung geändert wird oder später nicht zustande kommt.

Das zulässige Warensortiment soll im Bebauungsplan auf die Grund- und Nahversorgung beschränkt und dabei zugleich die maximal zulässige Verkaufsfläche begrenzt werden. Dadurch können nachteilige Auswirkungen auf Nahversorgungslagen benachbarter Gemeinden und die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde Borkheide selbst vermieden werden.

### 1.3 Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen zum Bebauungsplan „Erweiterung Verbrauchermarkt Netto“ sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (Bbg BO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24 [Nr. 9], S. 14)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 11)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 9)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

## 1.4 Angaben zur Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Borkheide, an der Friedrich-Engels-Straße. Es wird begrenzt:

- im Norden durch Wohnbaugrundstücke
- im Westen durch die Friedrich-Engels-Straße
- im Osten durch Waldflächen
- im Süden durch Waldflächen und eine Wegefläche



Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet) innerhalb der Gemeinde Borkheide  
Grundlage DTK10\_3743-SW Borkheide copyright ©, Landesvermessung und  
Geobasisinformation Brandenburg Grundaktualität 30.08.2022, Ausgabe 2024)

## 1.5 Anmerkung zum Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung von Borkheide hat am 25.01.2024, mit Beschluss Nr. Bh-30-355/24 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Verbrauchermarkt Netto“ gemäß § 13a i. V. m. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan wird als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Aufgrund seiner Größe und Lage in der Gemeinde erfüllt das Planvorhaben die Anforderungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB:

- Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Borkheide. Es umfasst eine bereits bebaute Fläche, auf der sich ein vorhandener Lebensmittel-Discounter und deren

Stellplätze befindet. Damit dient der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung.

- Die durch den Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, das Baugebiet selbst beläuft sich nur auf rund 4.635 m<sup>2</sup>

Das beschleunigte Verfahren ist allerdings ausgeschlossen, wenn

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird oder
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannter Schutzgüter bestehen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 11 am 11.10.2024 für die Gemeinde Wiesenburg / Mark, das Amt Brück und das Amt Niemegk – Flämingbote.

### **1.5.1 Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall gemäß UVPG**

Mit dem gesamten Vorhaben können auch Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden sein.

Rechtsgrundlage bildet Neufassung des Gesetzes über Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist. Nach § 7 und Anlage 1 zum UVPG ist für den Neubau oder die Erweiterung eines Verbrauchermarktes eine allgemeine Vorprüfungspflicht gegeben.

Für das hier zu betrachtende Vorhaben ist aufgrund des Anlagentyps eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 Nr. 18.6 UVPG unter Berücksichtigung des § 9 Abs. 1 UVPG durchzuführen.

In der Vorprüfung des Einzelfalls werden die zu erwartenden Umweltfolgen dargelegt und eine Prüfung der Umwelterheblichkeit gemäß den Vorschriften des UVPG vorgenommen. Ermittelt wird, ob ein Vorhaben durch seine Merkmale (z. B. Größe, Unfallrisiko), seinen Standort (z. B. Schutzgebiete, ökologische Empfindlichkeit) oder durch z. B. die Schwere, Dauer und Häufigkeit möglicher Umweltauswirkungen eine vollständige Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig macht.

Als Grundlage hierbei dienen die aufgeführten Kriterien der Anlage 2 „Angaben des Vorhabenträgers zur Vorbereitung der Vorprüfung“ und Anlage 3 „Kriterien für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung“ zum UVPG.

Wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 3 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Darüber entscheidet die zuständige Behörde.

Die Vorprüfung des Einzelfalls nach Maßgabe von § 7 und Anlage 1 des Gesetzes über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wurde durchgeführt mit folgendem Ergebnis:

*„Mit dem Erweiterungsbau eines Verbrauchermarktes und der Errichtung und Modernisierung von Stellplatzanlagen wird eine Fläche mit einer Größe von ca. 4.635 m<sup>2</sup> beansprucht. Es werden überwiegend bereits überprägte Flächen beansprucht. Dabei handelt es sich nicht um naturschutzrechtlich wertvolle und oder strukturreiche Lebensraumtypen.“*



*Es kann eine Neuversiegelung von 345 m<sup>2</sup> erfolgen.*

*Naturschutzrechtliche Schutzgebietsflächen LSG, NSG, SPA und FFH sind durch das Vorhaben weder direkt noch indirekt betroffen.*

*Die Neugestaltung des Areals führt zu einer Erhöhung der baulichen Dominanz innerhalb der Siedlung, die aber unter Berücksichtigung des Bestandes nicht erheblich ist.*

*Mit dem Betrieb des zukünftigen Marktes sind keine zusätzlichen Emissionen verbunden.*

*Die Wohnqualität und der Erholungswert der Freiflächen und der Umgebung werden nicht beeinträchtigt.*

*Während des Neubaus ist punktuell mit Belästigungen insbesondere durch Lärm und Staub zu rechnen. Weiterhin treten durch den An- und Abtransport von Stoffen und Materialien mit LKW zusätzliche temporäre Belastungen auf.*

*Beim Bau und Betrieb werden keine umweltgefährdenden Stoffe oder Materialien verwendet.*

*Die Unfall- und Havariegefahr ist als relativ gering zu bewerten. Es sind technische und anlagengestalterische Maßnahmen eingeplant, die eine Beeinträchtigung der Schutzgüter insbesondere der Bevölkerung ausschließen.*

*Die Vorprüfung des Einzelfalls hat nicht das Ziel, mit detaillierten Untersuchungen das Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen abschließend festzustellen. Es geht vielmehr um eine überschlägige Einschätzung, ob das Vorhaben voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann.*

*Die vorliegende Untersuchung anhand der relevanten Kriterien zur Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass mit der Realisierung des Bauvorhabens keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.*

*(Zitat aus Unterlage zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG vom September 2024, S. 21-22, Anlage 1)*

### **1.5.2 Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Das Verfahren wird entsprechend § 13 a BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Mit den Entwürfen der Planungen des Bebauungsplanes erfolgte eine Einbeziehung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 14.04.2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden und um schriftliche Äußerung bis zum 16.05.2025 aufgefordert worden.

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 14.04.2025 bis einschließlich 16.05.2025

durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen zum Entwurf einschließlich der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Fachgutachten und umweltbezogenen Stellungnahmen sowie durch das Einstellen der vollständigen Planungsunterlagen auf der offiziellen Internetseite des Amtes Brück und im Landesportal des Landes Brandenburg.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Brück dem Amtsblatt Nr. 05/2025 für die Gemeinde Wiesenburg / Mark, das Amt Brück und das Amt Niemegk „Flämingbote“ am 11.04.2025.

Alle eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren wurden geprüft, teils nochmals fachgutachterlich bewertet. Dies kann der Abwägungstabelle entnommen werden, welche Bestandteil des Verfahrens ist.

### **1.5.3 Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Borkheide liegt ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan, wirksam seit dem 08.11.2019, vor, der für dieses Gebiet des Bebauungsplanes in Bezug auf das sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ einer Änderung bedarf.

Das Gebiet wird im Flächennutzungsplan momentan als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Dem Planungsziel für die Aufstellung des B-Planes folgend wird im FNP die Fläche des geplanten Vorhabens gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes kann somit entsprochen werden.

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des FNP erfolgte am 25.01.2024 mit Beschluss – Nr. Bh-30-361/24.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 11 am 11.10.2024 für die Gemeinde Wiesenburg / Mark, das Amt Brück und das Amt Niemegk – Flämingbote.

### **1.5.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) und
- dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II/2019, Nr. 35)
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG Havelland-Fläming in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABI. Nr. 51 vom 23.12.2020, S. 1322
- Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0 vom 18.11.2021, öffentlich ausgelegt vom 10.03. – 10.05.2022

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) definiert die Gemeinde Borkheide nicht als Zentralen Ort, so dass entsprechend G. 3.2 LEP HR nur die Grundversorgung innerhalb des Standortgemeinde, nicht aber für Nachbargemeinden abgesichert werden soll.

Die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich und die Grundsätze (G) im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

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

- Z 2.12 Abs. 1 LEP HR: Abweichend von Ziel 2.6 LEP HR sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen dann außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben der Nahversorgung dient (max. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf mindestens 75% der Verkaufsfläche) und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet.
- Z 2.7 LEP HR: Schutz benachbarter Zentren (Beeinträchtigungsverbot).
- *„Gemäß Ziel Z 2.6 LEP HR sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).*
- *Die Gemeinde Borkheide ist nach den Regelungen des LEP HR kein zentraler Ort, so dass entsprechend Grundsatz G 3.2 LEP HR nur die Grundversorgung abgesichert werden soll. Nach den Angaben in Ihrer Zielfrage soll durch die geplante Erweiterung des vorhandenen Netto-Marktes ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entstehen. Dieser ist nur unter den Maßgaben des Zieles 2.12 LEP HR zulässig, d.h. das Vorhaben muss überwiegend der Nahversorgung dienen und der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich liegen. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.*

*In den vorliegenden Unterlagen werden keine Angaben zur geplanten Verkaufsfläche und den vorgesehenen Sortimenten und Festsetzungen des Bebauungsplans gemacht. Für uns ist auch nicht erkennbar, ob sich der Standort des Marktes in einem planerisch bestimmten oder in einem faktischen zentralen Versorgungsbereich befindet. Ob die Ausnahmevoraussetzungen des Zieles 2.12 LEP HR hier vorliegen, kann auf dieser Grundlage noch nicht beurteilt werden.“*

(Zitate nach Beurteilung der Planungsabsicht aus Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 12.06.2020)

Die Gemeinde Borkheide erfüllt wie folgt die Ziele der Raumordnung.

Im Bebauungsplan wurde eine maximale Verkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup> festgelegt

Weiterhin werden Festsetzungen der Nahversorgung dienend getroffen.

Ein faktischer Zentraler Versorgungsbereich ist gemäß folgender Abbildung vorhanden. Dieser wird in einer 2. Änderung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Borkheide festgesetzt.

Karte 2: Mikrostandort „Friedrich-Engels-Straße“ und Umfeldnutzungen



Quelle: Microsoft® Bing™ Maps; GMA-Bearbeitung 2024

Abb. 2: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches innerhalb der Gemeinde Borkheide  
 Quelle: Auswirkungsanalyse zu einem Ansiedlungsvorhaben, GMA Dresden, Stand 23.02.2024  
 Zur Überprüfung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde eine Auswirkungsanalyse zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens im Plangebiet durch GMA Dresden vom 23.02.2024 erarbeitet.

Hieraus folgend wurde in den textlichen Festsetzungen die Sortimentsstruktur gemäß festgesetzte „Sortimentsliste“ gemäß LEP HR vom 13.05.2019 festgeschrieben. Damit ist die Nahversorgung gesichert und es gehen keine zentrenschädliche Auswirkungen von dem Vorhaben aus.

Der Gutachter legt im Folgenden die einzelnen Ge- und Verbote zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bezogen auf dieses Vorhaben unter landesplanerischen Gesichtspunkten wie folgt dar:

### Bewertung des Konzentrationsgebotes

„Es ist zu bewerten, ob das Vorhaben am Standort Borkheide dem sog. Konzentrationsgebot des LEP HR entspricht. Demnach ist gem. Ziel Z 2.12 die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen abweichend von Ziel Z 2.6 außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Die vorhabenbezogene Verkaufsfläche darf zunächst 1.500 m<sup>2</sup> VK nicht überschreiten und 75 % der Verkaufsfläche muss auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen (vgl. Kapitel I.2.2).

- Der Projektstandort Borkheide ist in diesem Zusammenhang nicht als Zentraler Ort ausgewiesen. Da die geplante Verkaufsfläche mit ca. 1.050 m<sup>2</sup> aber deutlich weniger als 1.500 m<sup>2</sup> beträgt und der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente mehr als 75 % ausmacht (vgl. Kapitel I. 6), ist das Vorhaben grundsätzlich zulässig.
- Das Vorhaben dient überwiegend der Grund- und Nahversorgung der Gemeinde Borkheide (vgl. Kongruenzgebot, Kapitel IV.4).

- *Ferner ist der Netto-Standort Bestandteil des faktischen zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Borkheide (vgl. Kapitel III.2).*

*Insgesamt wird das Konzentrationsgebot gemäß LEP HR erfüllt.“*

(Zitat aus Auswirkungsanalyse, GMA Dresden, Stand 23.02.2024, S. 14, Anlage 2)

### **Bewertung des Integrationsgebotes**

*„Das Integrationsgebot des LEP HR (Z 2.12) sieht für großflächige Einzelhandelsvorhaben außerhalb Zentraler Orte die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches vor und dass das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient. Die Gemeinde Borkheide verfügt nicht über ein kommunales Einzelhandelskonzept. Daher ist die tatsächliche Situation vor Ort entscheidend dafür, ob ein faktischer zentraler Versorgungsbereich vorliegt.*

*Der Projektstandort an der Friedrich-Engels-Straße ist dahingehend als städtebaulich integrierte Versorgungslage zu charakterisieren. Er liegt zentral im Siedlungsbereich des Ortes und ist von Wohnbebauung umgeben (vgl. Karte 2). Zudem ist der Standort zu Fuß, per ÖPNV und Pkw gut zu erreichen. Zusammen mit dem einzigen weiteren strukturprägenden Nahversorgungsbetrieb nah und gut, der über eine Fleischerei-Theke, eine Bäckerei-Filiale und eine Poststation verfügt, stellt der Netto-Markt die Grundversorgung in Borkheide bzw. die fußläufige Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete sicher. Neben diesen wesentlichen Einzelhandelsstrukturen sind noch ergänzende Angebote des kurzfristigen Bedarfs (Bäckerei, Fleischerei) sowie ergänzende Angebote (Fahrschule, Sparkasse, Versicherungsagentur) vorhanden. Eine Bildungseinrichtung mit überörtlicher Ausstrahlung i. F. einer Grundschule und das Gemeindehaus ist ebenfalls in diesem Bereich angesiedelt, sodass der Bereich insgesamt eine funktionale Ortsmitte bildet.*

*Aus gutachterlicher Sicht stellt der Standortbereich um die beiden Lebensmittelmärkte das faktische Versorgungszentrum der Gemeinde dar. Die siedlungsräumlich integrierte Lage, die Funktionsbündelung und die Versorgungsbedeutung sprechen unter Berücksichtigung der sehr ländlich geprägten Strukturen dafür, dass hier der faktische zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde zu sehen ist. Das Integrationsgebot gemäß LEP HR 2019 wird nach fachlicher Einschätzung eingehalten.“*

(Zitat aus Auswirkungsanalyse, GMA Dresden, Stand 23.02.2024, S. 18, Anlage 2)

### **Bewertung des Kongruenzgebotes**

*„Das Kongruenzgebot lt. LEP HR ist als Grundsatz (G 2.8) der Raumordnung ausgeführt und dient dem Schutz der zentralörtlich gegliederten Versorgungsstruktur sowie der verbrauchernahen Versorgung. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen demnach der zentralörtlichen Funktion entsprechen. Weiterhin soll durch ein Vorhaben max. 25 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden (G 2.11).*

Basierend auf der Umsatzprognose bzw. der daraus ableitbaren Umsatzherkunft lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- Für das Vorhaben von Netto sind dabei die spezifischen Standortrahmenbedingungen (ländlich geprägte Strukturen), die Distanz zu den nächstgelegenen größeren Einkaufsorten sowie die faktische Versorgungsfunktion des Netto-Marktes in Borkheide auch für die umliegenden Ortsteile zu berücksichtigen.
- In Hinblick auf die Erweiterung des Netto-Marktes ist – basierend auf der Umsatzprognose bzw. der Umsatzherkunft – festzustellen, dass ca. 85 % des perspektivischen Umsatzes aus dem Einzugsgebiet stammt. Dabei handelt es sich sowohl um Umsätze aus Borkheide mit einem wesentlichen Anteil von 48 % als auch um Umsätze aus dem direkt angrenzenden Borkwalde (37 %). Weitere 8 % werden aus dem erweiterten Einzugsgebiet generiert. Ein Umsatzanteil von lediglich 7 % entfällt auf Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes. Dabei handelt es sich v. a. um Bewohner aus den umliegenden Kommunen sowie Pendler und Zufallskunden.
- Insgesamt wird der Hauptanteil des Umsatzes mit Kaufkraft aus der Gemeinde Borkheide selbst erwirtschaftet.
- Hinsichtlich der Kaufkraftbindungsquote kann als Bezugsraum mindestens die Zone I (Naheinzugsgebiet Borkheide und Gemeinde Borkwalde) herangezogen werden. Von der Lebensmittelkaufkraft im Einzugsgebiet von ca. 12,6 Mio. € bindet der Netto-Markt bei seinem prognostizierten Umsatz für Nahrungs- und Genussmittel von ca. 3,7 Mio. € max. 25 % (vgl. Tabelle 3). Somit wird der Wert von 25 % gemäß Grundsatz G 2.11 nicht überschritten.

Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden durch das Vorhaben eingehalten.“

(Zitat aus Auswirkungenanalyse, GMA Dresden, Stand 23.02.2024, S. 24, Anlage 2)

### **Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes**

„Während es beim kommunalen Beeinträchtigungsverbot i. S. des Baugesetzbuches u. a. um nachhaltig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortkommune bzw. in umliegenden Gemeinden geht, zielt die Einhaltung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes gem. LEP HR Z 2.7 vor allem auf die „Wahrung der raumstrukturellen und funktionalen Bedeutung Zentraler Orte in ihrer Funktion als Handelsstandorte“ ab. Der LEP HR stellt dabei in Hinsicht auf den Schutz der Entwicklung und Funktion Zentraler Orte besonders die bestehenden oder geplanten zentralen Versorgungsbereiche heraus.

Basierend auf der wettbewerblichen Situation im Untersuchungsraum und den dargestellten Umsatzumverteilungseffekten lässt sich das Vorhaben wie folgt bewerten:

- Wie im vorangegangenen Kapitel dargelegt, resultieren aus dem Erweiterungsvorhaben von Netto innerhalb des Einzugsgebietes mit einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 7 – 8 % zwar wettbewerbliche Effekte, die jedoch unterhalb des Schwellenwertes von 10 % liegen, ab dem schädliche städtebauliche Auswirkungen (z. B. Leerstandsbildung) zu erwarten sind. Im weiteren Untersuchungsraum sind aufgrund der geringen Umverteilungsquoten von maximal 1 – 2 % (auf einzelbetrieblicher Ebene) vorhabenbedingte Betriebsaufgaben und damit eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung im Untersuchungsraum sicher auszuschließen. Entsprechend treten keine

*Schädigungen im Hinblick auf die verbrauchernahe Versorgung oder auf die Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ein. Das zentralörtliche Versorgungssystem wird nicht negativ beeinträchtigt.*

*Das Beeinträchtigungsverbot wird damit nicht verletzt.“*

(Zitat aus Auswirkungsanalyse, GMA Dresden, Stand 23.02.2024, S. 30, Anlage 2)

### 1.5.5 Landschaftsplanerische Aspekte

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet, das dem Natur- und Landschaftsschutz unterliegt.

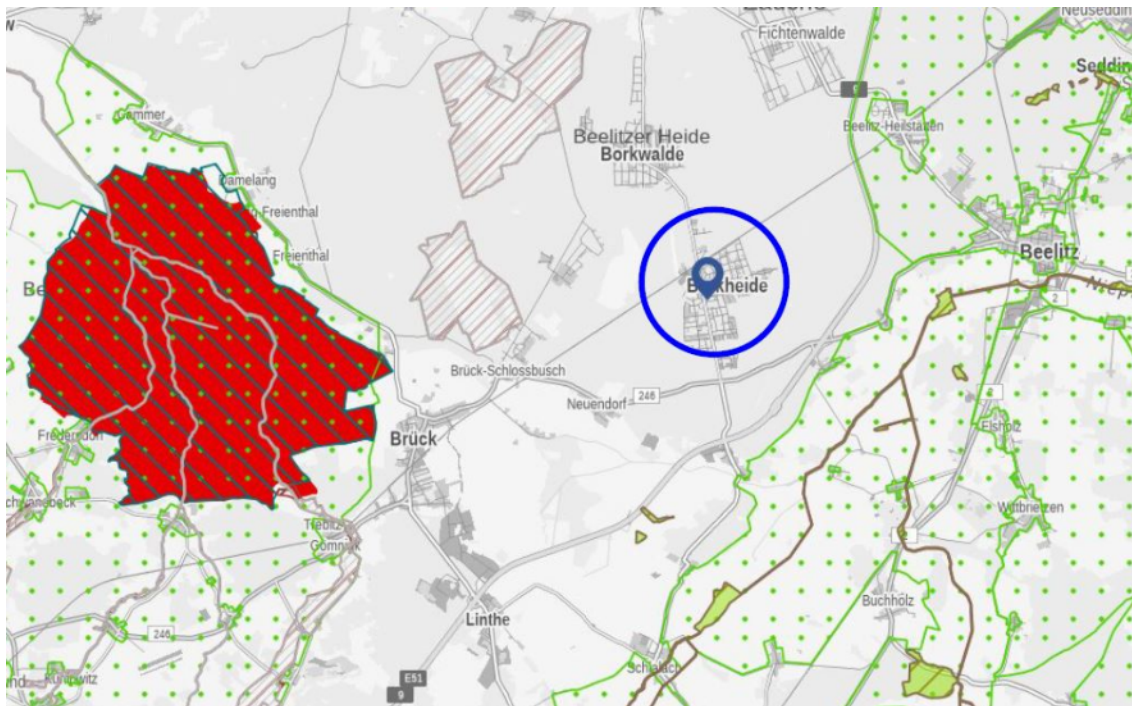


Abb. 3: Lage des Plangebietes blau gekennzeichnet umrandet innerhalb der Gemeinde Borkheide, Grundlage Ausschnitt Themenkarte: Schutzgebiete, [geoportal.Brandenburg.de](https://geoportal.brandenburg.de), Erstellungsdatum 29.10.2024

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g) BauGB und § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen.

### Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Brandenburg Karte Entwicklungsziel stellt im Bereich des Vorhabens keine besonderen Ziele dar.

Im Teilplan Biotopverbund sind für das Plangebiet keine besonderen Ziele und Hinweise enthalten.

Das Landschaftsprogramm Brandenburg Karte Biotopverbund ist im Internet einsehbar. (MLUR (Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg) (Hrsg.) (2000): Landschaftsprogramm Brandenburg. Potsdam. 70 S + 8 Karten)



## Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark mit Genehmigungsstand 19.07.2006 sind folgende Entwicklungsziele für den Geltungsbereich und die direkte Umgebung formuliert und grafisch dargestellt:

- Aufwertung sonstiger Siedlungsgebiete
- benachbart zum Plangebiet Erhalt von Parkanlagen.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark werden als landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept für das Plangebiet keine speziellen Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen festgesetzt. Östlich benachbart finden sich Festsetzungen zum Erhalt von Parkanlagen.

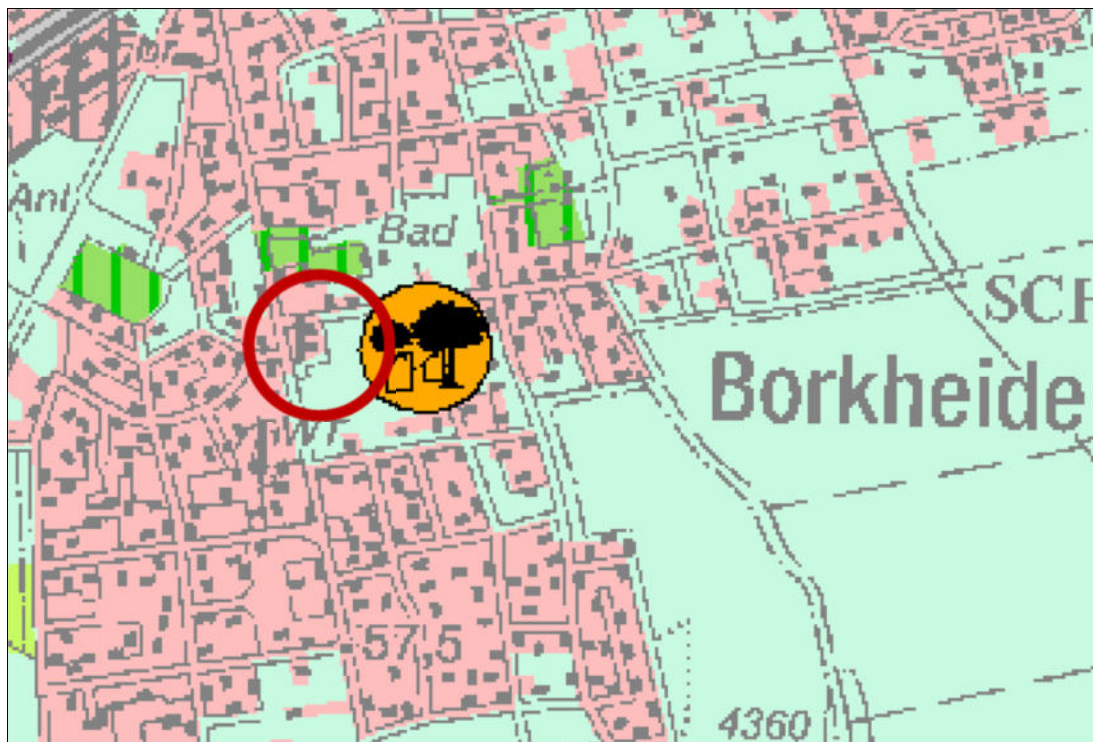


Abb. 4: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam Mittelmark, Karte Entwicklungsziele 07/2014 (ohne Maßstab)



## Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Borkheide - Amt Brück sind für den Geltungsbereich Maßnahmen zum Erhalt des Waldsiedlungscharakters dargelegt.



Abb. 5: Ausschnitt Landschaftsplan der Gemeinde Borkheide - Amt Brück, Entwicklungskonzept (Stand: 11/2017) (ohne Maßstab)

### **1.5.6 Einzelhandelskonzept**

Für die Gemeinde Borkheide liegt kein Einzelhandelskonzept vor.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Verbrauchermarkt Netto“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.635 m².

Folgende Flurstücke der Gemarkung Borkheide, bilden den Geltungsbereich: Flur 2, Flurstück 1374

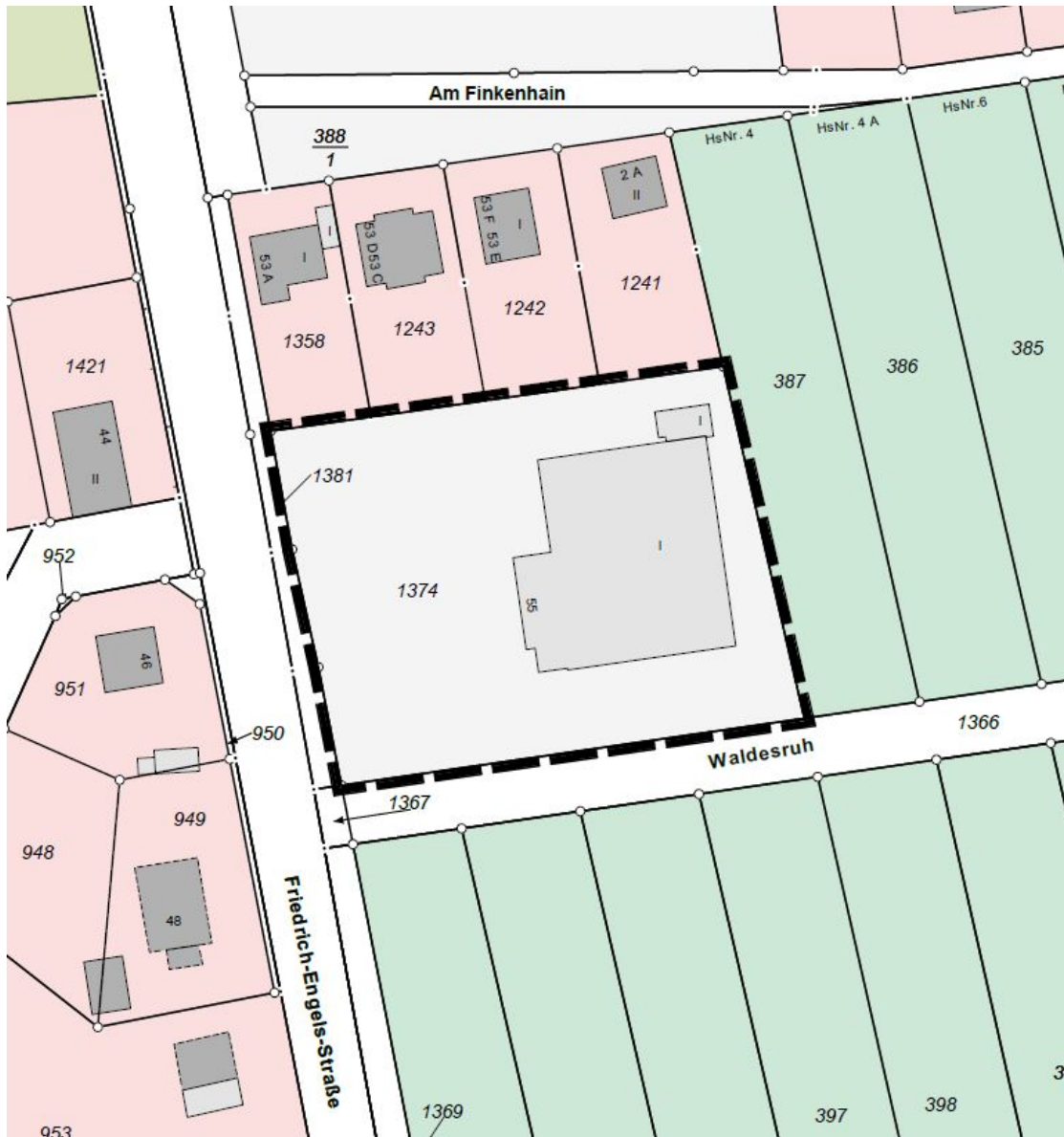


Abb. 6: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Grundlage Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Stand 29.10.2024 (Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten: Land Brandenburg)



### 3.2 Denkmalschutz / Archäologie

Im Plangebiet, hier Fläche des Sondergebietes ist derzeit kein Bodendenkmal registriert.

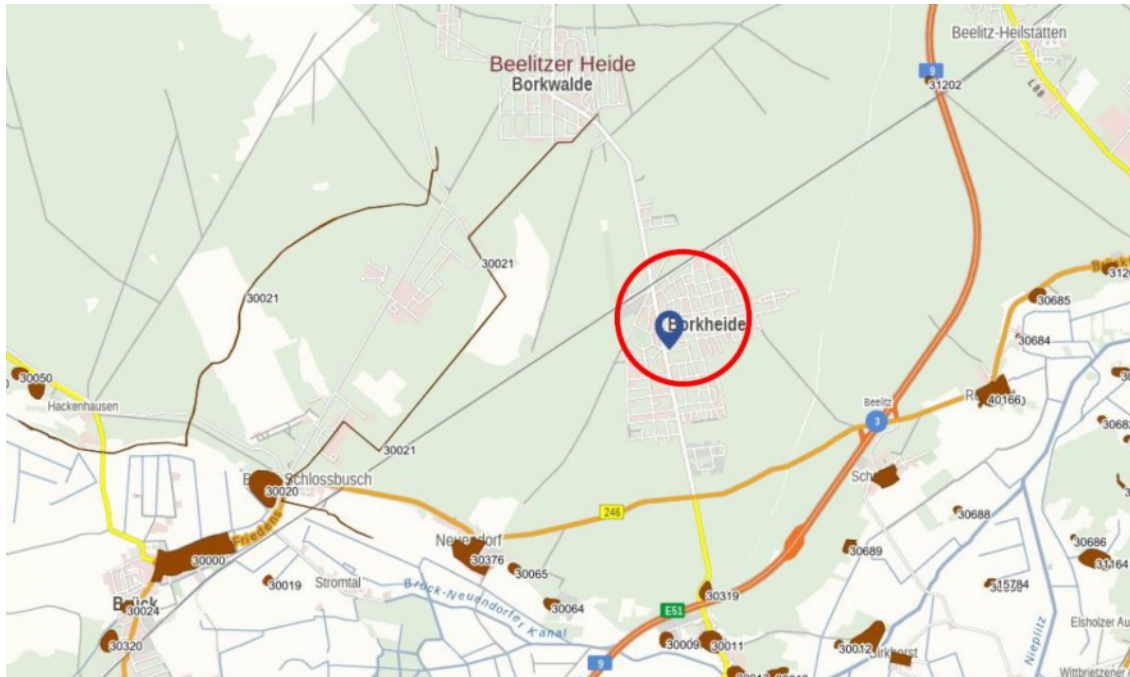


Abb. 8: Ausschnitt Themenkarte Bodendenkmale  
Grundlage: geoportal.brandenburg.de, Erstellungsdatum 29.10.2024

Weitere Hinweise zum Verhalten während der Baumaßnahme und zum Hinweis von Bodenfunden sind in der Planzeichnung aufgenommen.

### 3.3 Verkehr

An das regionale Verkehrsnetz ist das Plangebiet durch die Friedrich-Engels-Straße angeschlossen. Direkt angrenzend verläuft ein Gehweg, der das Plangebiet fußläufig anbindet.

In direkter Nähe zum Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle „Borkheide Schule“, durch die das Plangebiet an das ÖPNV-Netz angebunden ist.

### 3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich sind im Grundbesitz der Maes Invest GmbH. Eine Zustimmung zum Planverfahren liegt dem Vorhabenträger vor.

### 3.5 Gelände, Boden, Hydrologie

Für das Plangebiet wurde durch das Erd- und Grundbauinstitut Brandenburg mit Stand vom 09.03.2024 geologische Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Inhalte werden nachfolgend zusammengefasst.

In Auswertung des Gutachtens kann der Standort als gut tragfähig eingestuft werden. Es stehen unterhalb von vorhandenen Deckschichten tragfähige Böden in Form von Mittelschicht gelagerten Sanden an.



Grundwasser ist zum Zeitpunkt der Untersuchungen nicht festgestellt worden.  
Es ist ein höchst zu erwartender Grundwasserstand von ca. 42,50 u. NHN zu berücksichtigen.

Das Bauvorhaben wird der geotechnischen Kategorie GK 1 zugeordnet.

Der Bauherr hat die Baugrundverhältnisse auf die Eignung des jeweiligen Bauvorhabens gutachterlich überprüfen zu lassen. Entsprechende Hinweise sind in der Planzeichnung ergänzt.

### **3.6 Altlasten**

Für die Grundstücke im Plangebiet liegen zurzeit keine Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor.

### **3.7 Kampfmittel**

Die Genehmigungsbehörde entscheidet im Rahmen des nachfolgenden Bauantragsverfahren über die Notwendigkeit der Kampfmittelfreiheitsbescheinigung. In den Hinweisen auf der Planzeichnung wird eine Anzeigepflicht bei Auffinden von Kampfmitteln aufgenommen.

### **3.8 Wohnbevölkerung / soziale Infrastruktur**

Zum Stichtag 31.12.2023 leben insgesamt 2.214 Menschen in Borkheide. Borkheide verfügt über eine Kita, eine Grundschule, eine Feuerwehr, einen Jugendclub, ein Familienzentrum, eine Kirche, ein Naturbad, ein Museum, einen Sportplatz und einen Bahnhof.

### 3.9 Überschwemmungsgebiete

Der Standort des Vorhabens liegt außerhalb von festgesetzten und sonstigen Überschwemmungsgebieten (ÜG) gemäß § 76 WHG und gemäß Gefahren- und Risikokarten des Landes Brandenburg vom 22.12.2013. Er liegt auch außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

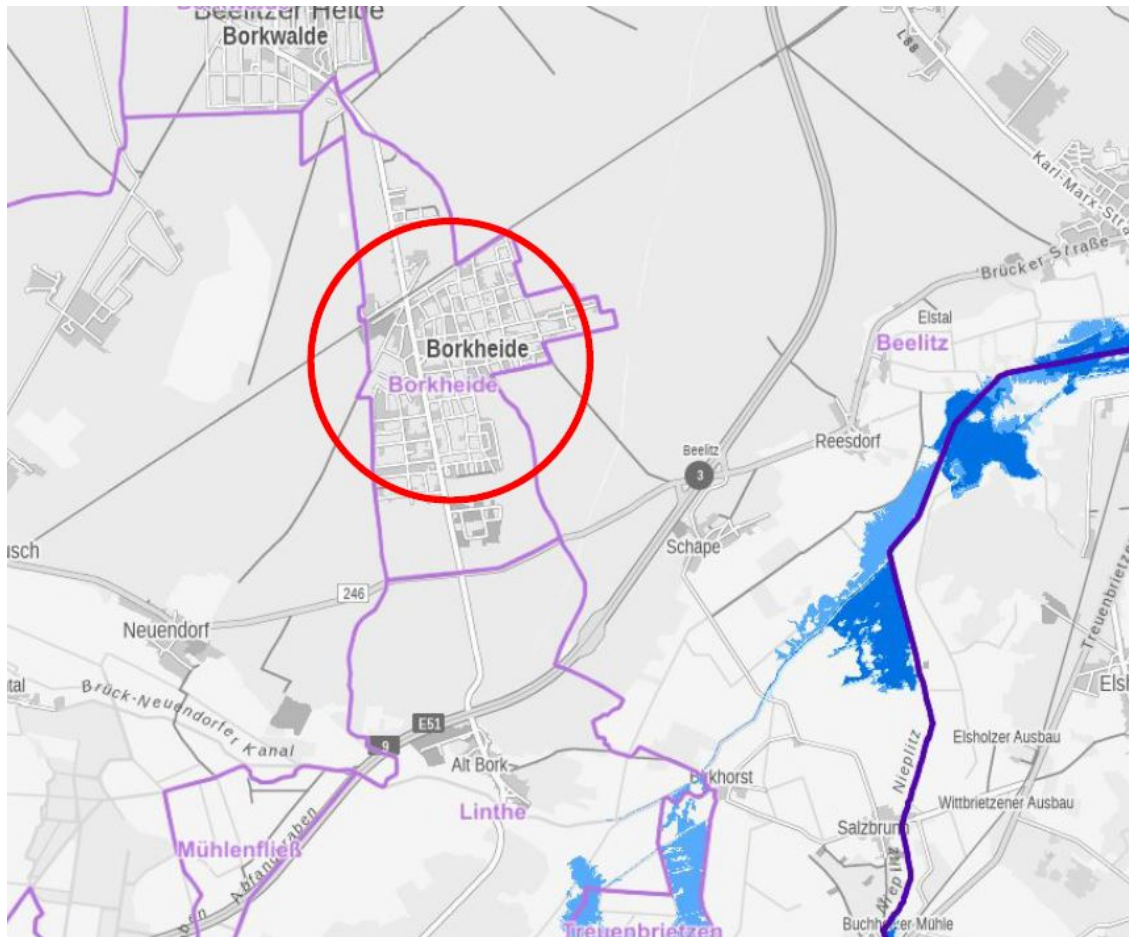


Abb. 9: Gefahrenkarte Hochwasser Grundlage: Auskunftsplattform Wasser des Landesamtes für Umwelt (LfU), Erstellungsdatum 26.11.2024 mit Markierung der Planfläche

### 3.10 Artenschutz – spezieller Artenschutz gem. § 44 NatSchG

Für das Plangebiet wurde ein Landschaftspflegerisches Fachgutachten zum speziellen Artenschutz durch Dipl.-Ing. Hagen Roßmann mit Stand September 2024 erarbeitet (siehe Anlage 4)

Die Zusammenfassung nach gutachterlichem Fazit wird wie folgt wiedergegeben:

*„Mit der Umsetzung des Vorhabens könnten Betroffenheiten von nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten entstehen. Zur Prüfung, ob das Vorhaben artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen kann, wurde die vorliegende Artenschutzrechtliche Begutachtung erarbeitet. Dazu wurden die relevanten Vorhabenwirkungen mit nachgewiesenen oder potenziell möglichen Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten verschnitten. Um das Eintreten*

*von Verbotstatbeständen zu vermeiden, wurden geeignete Vermeidungsmaßnahmen sowie Ausgleichmaßnahmen festgelegt.*

*Mit dem vorliegenden Gutachten legt der Vorhabensträger im Ergebnis der Untersuchung dar, dass ihr Vorhaben bei Umsetzung der dargestellten Maßnahmen der Vermeidung/Minimierung nicht zur Auslösung von artenschutzrechtlichen Verboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG führt.*

*Mit der aktuellen Einschätzung und Kontrolle des Geltungsbereiches und des direkten Umfeldes im August 2024 liegt ein guter Datenbestand vor, der es erlaubt die Folgen des geplanten Vorhabens im Sinne des Artenschutzes gemäß den Regelungen des § 44 BNatSchG rechtssicher zu beurteilen.*

*Für den geplanten Umbau des Marktgebäudes wurde das Vorliegen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG innerhalb des vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrages geprüft. Ausgehend von der Biotopausstattung des Gebietes wurden dazu die Tiergruppen*

- Reptilien (Reptilia)*
- Fledermäuse (Microchiroptera)*
- Brutvögel (Aves)*

*geprüft.*

*Außerdem wurde auf das Vorhandensein weiterer besonders und streng geschützte Tierarten geachtet. Es konnten keine Arten, insbesondere staatenbildenden Ameisen oder Weinbergschnecken gefunden werden.*

*Neben den baubedingten Wirkungen können anlage- und betriebsbedingte Faktoren, wie Flächeninanspruchnahme, Verbotstatbestände auslösen. Die genannten Wirkungen wurden unter Berücksichtigung von Maßnahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Im Einzelnen sind geplant:*

- 1. Bauzeitenregelung*
- 2. Sicherung von Zauneidechsen*
- 3. Erhalt und Entwicklung der Baum- und Gehölzbestände im Geltungsbereich*

*Für die Verbesserung der Habitatqualitäten im Geltungsbereich wird als Festsetzung empfohlen:*

- Anbringen von künstlichen Quartieren für Fledermäuse*
- Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*
- Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Höhlen und / Nischenbrüter*

*Im Ergebnis wird festgestellt werden, dass bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen durch das Bauvorhaben Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 ausgeschlossen werden können.*

*Die Zulassungsvoraussetzungen für das Vorhaben wären erfüllt.“*

(Zitat aus Landschaftspflegerisches Fachgutachten, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von Dipl.-Ing. Hagen Roßmann, Stand September 2024, S. 28-29, Anlage 4)

Die Maßnahmen 1 + 2 sind in einem Städtebaulichen Vertrag festzuschreiben.

Der Maßnahme 3 wird im Geltungsbereich mit teilweiser Erhaltung des Gehölzbestandes Rechnung getragen.

Weiterhin wurde durch eine Verordnung in der Planzeichnung zum Schutz der Habitate für Zauneidechsen eine Fläche zum Schutz dessen festgesetzt.



## 4. Bestehende Planungen

### 4.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Gemeinde Borkheide liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan, wirksam seit dem 08.11.2019, vor.

Die zu überplanende Fläche ist dort als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Er bedarf für diesen Bereich eigentlich einer Berichtigung nach § 13 a (2) BauGB. Es wird aber eine 2. Änderung im einstufigen Verfahren mit Kennzeichnung des Zentralen Versorgungsbereiches geplant.

Der Beschluss dazu wurde mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des FNP wurde am 25.01.2024 gefasst und öffentlich bekannt gemacht.

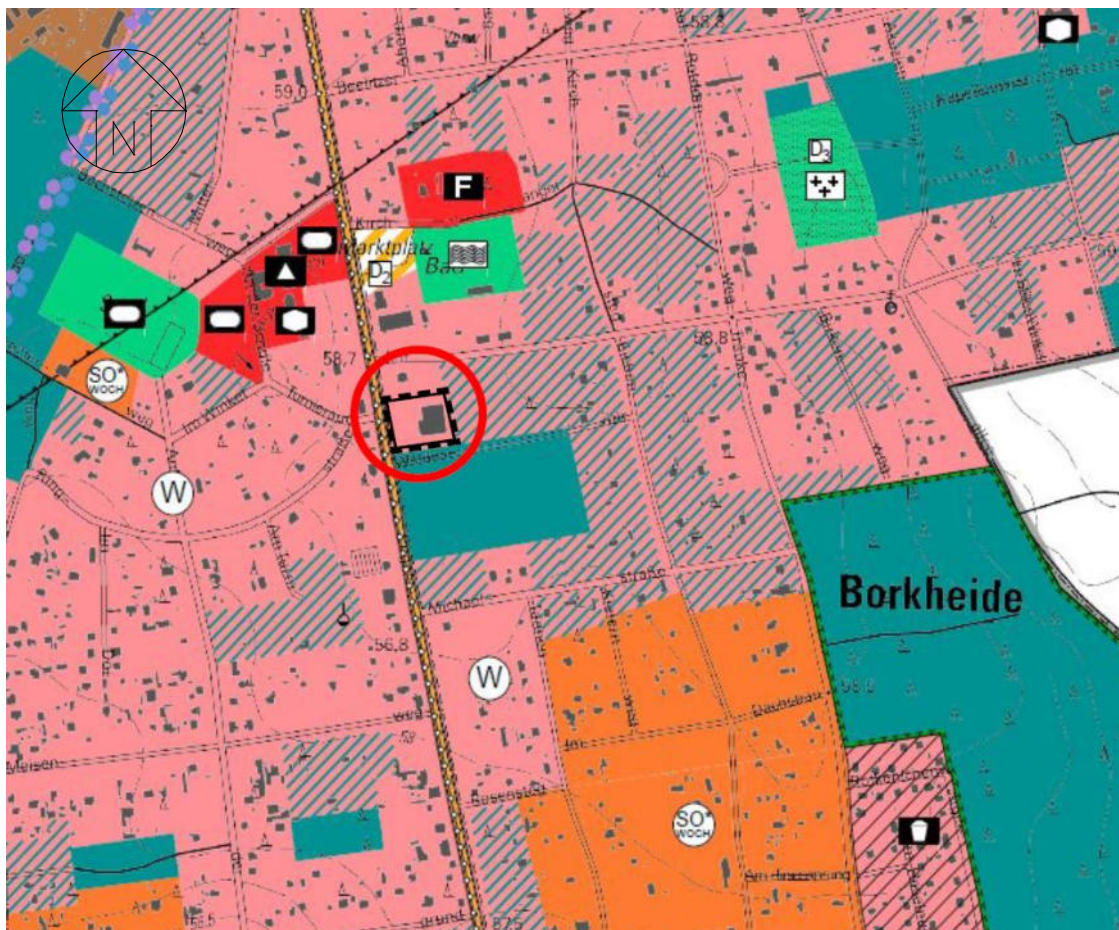


Abb. 10: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Borkheide, wirksam seit dem 08.11.2019, mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches, ohne Maßstab

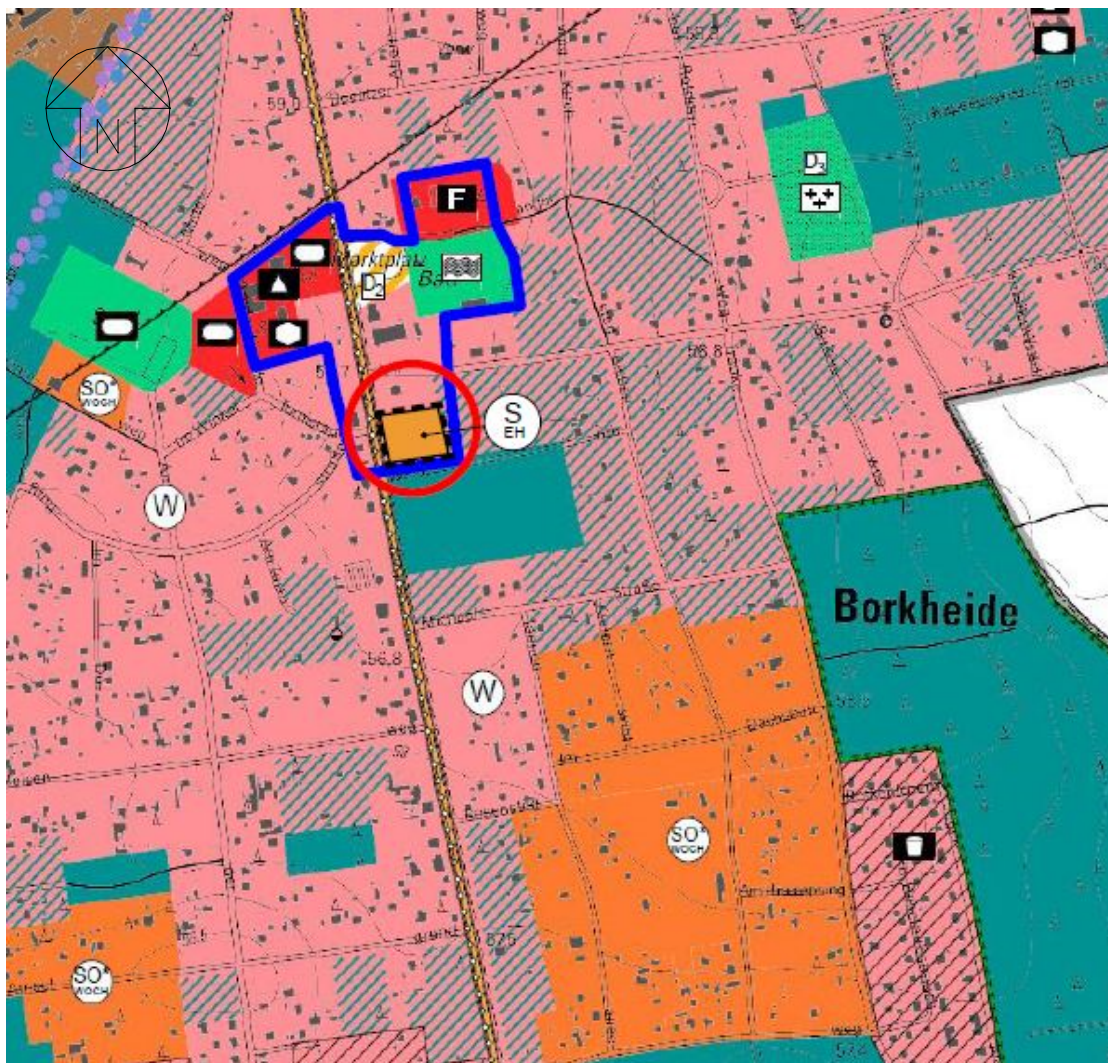


Abb. 11: Ausschnitt aus der Berichtigung zum Flächennutzungsplan  
Ausweisung Sonderbaufläche SEH Großflächiger Einzelhandel, ohne Maßstab  
(Quelle Ing.- u. Planungsbüro Hirt, August 2025)

## 4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im umliegenden Gebiet des Geltungsbereichs zu diesem B-Plan liegen folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- B-Plan – „Wohngebiet Neuendorfer Straße“
- B-Plan – „Mehrfamilienhaus Schäper Straße“
- B-Plan – „Die breite Heide“
- B-Plan – „In den langen Stücken“



## 5. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO):

#### **„Großflächiger Einzelhandel“**

Das festgesetzte Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen und der zugehörigen Erschließungsanlagen.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind allgemein zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe (auch großflächige), die der Nahversorgung dienen
- Sozialräume für die Betriebe
- Räume für die Verwaltung der Betriebe
- Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager
- Stellplätze für die Betriebe und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

In Ergänzung der Einzelhandelsangebote sind ebenfalls allgemein zulässig:

- Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe

Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten „Sortimentsliste gemäß LEP HR“ als Randsortimente anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind innerhalb der 10 % uneingeschränkt zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und § 14 BauNVO)

*„Dass ein Vorhaben nach seiner Größe und Sortimentsstruktur noch auf eine verbrauchernahe Versorgung ausgerichtet ist, kann in der Regel als gesichert gelten, wenn 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 umfassen und die zulässige Verkaufsfläche des Einzelvorhabens insgesamt begrenzt bleibt.“*

(Auszug aus LEP HR vom 13.05.2019, S. 43, zu Z 2.12)

Durch die alleinige Funktion des großflächigen Lebensmittel-Discounter unterscheidet sich das Gebiet wesentlich von den Gebietstypen nach den §§ 2 – 10 BauNVO und ist daher als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zu klassifizieren.

Großflächiger Einzelhandel wurde festgesetzt, da die Verkaufsfläche mit 1.050 m<sup>2</sup> und die Geschossfläche nach Erweiterung von 1.550 m<sup>2</sup> die damit verbundene maximal mögliche Geschossfläche (gemäß § 11 BauNVO) von 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet.

- Mit der Festsetzung der „Sortimentsliste“ gemäß LEP HR vom 13.05.2019 sowie Festsetzung der Zulässigkeit in diesem Gebiet wurde dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) entsprochen.

Mit den Festsetzungen wurden klare städtebaulich verträgliche Grenzen gesetzt.

- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO), Verkaufsflächenfaktor (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Als Bestimmungsfaktoren für das Maß der baulichen Nutzung sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl GRZ
- Zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- Verkaufsflächenfaktor zur max. zulässigen Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen
- Traufhöhe baulicher Anlagen

Die Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ im SO „Großflächiger Einzelhandel“ wird mit max. 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung von Obergrenzen bei den Grundflächen (GRZ) ermöglicht eine optimale Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes.

Die Festsetzung im Sondergebiet erfolgte aufgrund der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und der Restflächen zur Anordnung der erforderlichen Stellplätze in Bezug auf das Gesamtgrundstück.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im SO „Großflächiger Einzelhandel“ mit I festgesetzt.

Die Festsetzung der zulässigen Anzahl von einem Vollgeschoss im Sondergebiet wurde in Bezug auf die bestehende Umgebungsbebauung getroffen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im „m“ über dem der Kartengrundlagen zugrundeliegenden Höhenbezug DHHN 2016 als Höchstmaß festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt gilt die Traufhöhe eines Gebäudes (Schnittlinie der Außenwand mit OK Dachhaut).

Gebäudetechnische Anlagen (z. B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie dürfen die maximal zulässige Traufhöhe in der technisch notwendigen Höhe überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Diese Festsetzung wurde in Bezug auf die bestehende Umgebungsbebauung getroffen.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 0,226 je 1,0 m<sup>2</sup> Sondergebietsfläche begrenzt.

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

Mit Festsetzung des sogenannten Verkaufsflächenfaktors von 0,226 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche begrenzt.

Ein überdimensioniertes Einzelhandelsangebot am geplanten Standort wird damit ausgeschlossen.  
Damit sollen nachteilige Auswirkungen für die übrigen Versorgungsstrukturen in der näheren Umgebung ausgeschlossen werden.

## 5.2 Festsetzung der „Sortimentsliste gemäß LEP HR“ vom 13.05.2019

<b>1.</b>	<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>
<b>1.1</b>	<b>Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung</b>
52.11/52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
<b>1.2</b>	<b>Sonstige zentrenrelevante Sortimente</b>
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Garten und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
<b>2.</b>	<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>
50.10.3	Kraftwagen
50.30.3	Kraftwagenteile und Zubehör
51.15.4	Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
50.40.3	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
52.44.1	Wohnmöbel
52.44.3	Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten sowie Garten- und Campingmöbel
52.46.1	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik)
52.46.2	Anstrichmittel
52.46.3	Bau- und Heimwerkerbedarf
52.48.1	Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
52.49.1	Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.8	Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
51.51.3	Mineralölerzeugnisse

### **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) und Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter der Maßgabe des § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Stellung der Baukörper ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind die für den Einzelhandel erforderlichen Nebenanlagen und Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Alle Stellplätze sowie auch überdachte Stellplatzanlagen mit Photovoltaikanlagen gemäß BbgBO sind innerhalb der Umgrenzung für Stellplätze und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der flächenmäßigen Ausdehnung künftiger Baukörper werden durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baugrenzen verträgliche Grenzen gesetzt.

Dem Gewerbetreibenden wird die Möglichkeit gegeben frei über den geeigneten Standort der Werbeanlagen zu entscheiden.

Dem § 32 a der Brandenburgischen Bauordnung wird mit der Festsetzung zur überdachten Stellplatzanlage Rechnung getragen.

Für das ausgewiesene Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge des Gebäudes darf bis zu 51 m betragen.

Diese Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird dem Umstand Rechnung getragen, dass vorgesehene Baukörper von großflächigen Lebensmittelmärkten durch ihre Längenausdehnung und Lage innerhalb der Baugrenzen regelmäßig nicht in die Definition der offenen oder geschlossenen Bauweise passen. Es handelt sich um freistehende Baukörper, die Grenzabstände einhalten, jedoch die für die offene Bauweise begrenzte Gebäudelänge von 50 m überschreiten. Marktübliche Bauformen werden somit bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig.

### **5.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Ausgehend von der Lage des Plangebietes an der Friedrich-Engels-Straße ist eine günstige Verkehrserschließung vorhanden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt, welche derzeit ausreichend bemessen ist. Fußgängerverkehr kann über den unmittelbar am Plangebiet verlaufenden Weg ebenfalls angebunden werden.

Der Ein- und Ausfahrtbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Auf eine Verkehrsplanerische Untersuchung wurde verzichtet. Das Verkehrsaufkommen wird sich durch die Markterweiterung nicht wesentlich verändern.

## 5.5 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25b BauGB)

Die nachfolgenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden als zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB im planungsrechtlich zulässigen Rahmen in den Bebauungsplan eingearbeitet. Mit Durchführung der Maßnahmen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden bzw. gemindert oder kompensiert.

In der Planzeichnung erfolgte eine Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Damit wird den notwendigen Maßnahmen aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Rechnung getragen.

## 5.6 Schallschutztechnische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um zu ermitteln, ob Konflikte durch Einwirkungen von Anlagenlärm in Verbindung mit dem Betrieb des geplanten Lebensmittel-Discounter im Bereich bestehender, gegenüber Schalleinwirkungen sensibler Nutzungen zu erwarten sind, ist eine schalltechnische Untersuchung von dem Ingenieurbüro 3L Akustik GmbH, Leipzig mit Datum vom 23.01.2025 erstellt worden (siehe Anlage 3).

Zusammenfassung der Ergebnisse:

*„Die Berechnungsergebnisse weisen aus, dass bei dem im Abschnitt 6 ausgewiesenen Emissionsansatz, an den Immissionsorten die Immissionsrichtwerte (IRW) im Beurteilungszeitraum tags, nachts3 (Lkw-Anlieferung Rampe) und nachts4 (Lkw-Anlieferung Backshop) überschritten werden (s. Einzelpunktberechnung TABELLE 19).*

*Im Beurteilungszeitraum nachts1 (Lufttechnik) und nachts2 (Lufttechnik + Parkplatznutzung) werden die IRW unterschritten.*

*Die wesentlich zur Überschreitung beitragenden Emittenten sind im Tagzeitraum der Warenumschlag inkl. der Lkw-Anlieferung. Aus diesem Grund wurden folgenden Lärmschutzmaßnahmen betrachtet.*

- *Aufstellung einer 2 m hohe Lärmschutzwand (Lage siehe BILD 2)*

*Unter Berücksichtigung der Lärminderungsmaßnahme werden die Immissionsrichtwerte im Beurteilungszeitraum tags, nachts1 (Lufttechnik) und nachts2 (Lufttechnik + Parkplatznutzung) unterschritten (TABELLEN 20). Folglich ist diese Lärminderungsmaßnahme geeignet, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte tags rechnerisch zu gewährleisten.*

*Im Beurteilungszeitraum nachts3 (Lkw-Anlieferung Rampe) und nachts4 (Lkw-Anlieferung Backshop) werden die IRW weiterhin überschritten. Eine Lkw-Nachanlieferung ist daher organisatorisch auszuschließen.*



Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten.

Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des konkret untersuchten Vorhabens sind zu beachten:

- Die Öffnungszeiten des Verbrauchemarktes können in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr umgesetzt werden.
- Die Marktanlieferung kann entsprechend der übergebenen Bewegungshäufigkeiten und der betrachteten Lärmschutzwand (s. TABELLE 1) innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.
- Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 06:00 Uhr) ist die Anlieferung rechnerisch mit einem Lkw nicht möglich (s. Einzelpunktberechnung TABELLE 19).
- Zur Vermeidung schalltechnischer Konflikte ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Lärmschutzwand (Lage siehe BILD 2) muss ein Schalldämm-Maß  $R'_w$  von mindestens 20 dB aufweisen. Dies wird durch alle einschaligen, dichten Bauteile mit einem Flächengewicht  $m'$  von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> erreicht. Die Lärmschutzwand ist zum Boden abzudichten und sie muss in sich dicht sein. Es wird empfohlen Bauteile einzusetzen für die ein technischer Nachweis über deren Schalldämmung vorliegt und/oder deren Produktspezifikationen. Alternativ sind auch alle Bauteile geeignet die gemäß der ZTV-Lsw 06 (/13/) die Vorgaben einer Lärmschutzwand erfüllen.
- Für die Fahrgassen des Parkplatzes wurde Betonsteinpflaster zum Ansatz gebracht. Sollte davon abgewichen werden, ist dies aus schalltechnischer Sicht zu prüfen.
- Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzelntonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten).
- Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzelntonfrei sein. Weiterhin sind die in der TABELLE 18 ausgewiesenen Schallleistungspegel ( $L_{WA}$ ) der Lüftungsanlagen einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schallleistungspegel ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.“

(Zitat aus Schalltechnische Untersuchung, Ing.-Büro 3L Akustik GmbH, Leipzig, Stand 23.01.2025, S. 28/29, Anlage 3)

Folgende Festsetzungen sind im B-Plan getroffen worden:

Innerhalb der Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetz, ist eine Lärmschutzwand H= 2,00 m über fertigem Gelände anzuordnen.

Die Lärmschutzwand muss ein Schalldämm-Maß  $R_w$  von mindestens 20 dB aufweisen.

Die Außeneinheiten der verschiedenen haustechnischen Anlagen (im Freibereich) dürfen die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.

Tabelle: Emissionsdaten luft- und klimatechnischen Aggregate (LA), tags/nachts

<b>Benennung</b>	<b>L<sub>WA, mod,tags</sub> [dB (A)]</b>	<b>L<sub>WA, mod,nachts</sub> [dB (A)]</b>
Verflüssiger (Fa. thermofin	70,0	70,0
Abluftventilator Verbundanlagenraum (MAICO DZQ 40/8B)	71,0	71,0
Zuluftöffnung Verbundanlagenraum	71,0	71,0
Zuluftöffnung (Biddle HR3500 + Schalldämpfer)	57,0	57,0
Abluftöffnung (Biddle HR3500 + Schalldämpfer	62,0	62,0
Abluftöffnung (Biddle HR3500 + Schalldämpfer)	70,0	70,0

Die Nichtzulässigkeit der Nachtanlieferung von 22.00 bis 6.00 Uhr sind im B-Plan als Hinweise übernommen und sind im Städtebaulichen Vertrag festzuschreiben.

Mit den Schallschutztechnischen Festsetzungen und den Hinweisen zum Schallschutz werden die Nachbarn der Umgebungsbebauung vor schädlichen Immissionen geschützt.

## **5.7 Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Im Geltungsbereich sind an den Fassaden der Hochbauten oder an bestehenden Bäumen 4 Nisthilfen für Nischenbrüter und 4 Fledermauskästen für Sommer- oder Zwischenquartiere als Vorhang- oder Einbaukästen herzustellen. Die Ausführung ist unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung zu begleiten.

Mit dieser Festsetzung wurden durch die Beseitigung der vorhandenen Vegetationsstrukturen entfallende Nisthilfen wieder hergestellt und dem Artenschutz Rechnung getragen.

Zum Schutz der Zauneidechsenhabitate wurden in der Planzeichnung eine Schutzfläche verortet.

Mit dieser Festsetzung wurden die Zauneidechsen gesichert und dem Artenschutz Rechnung getragen.

## **5.8 Sonstige Festsetzungen**

### **5.8.1 Festsetzungen von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Stellplätze und deren Zufahrten für den Lebensmittel-Discounter zulässig.

Die Festsetzungen wurden aufgrund der bereits vorhandenen Stellplatzanlage getroffen.

Eine Stellplatzsatzung gibt es für Borkheide nicht. Es werden ca. 60 Stellplätze insgesamt bereitgestellt.

## **6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **6.1 Ver- und Entsorgung**

#### Trinkwasser / Abwasser:

Der vorhandene Markt ist bereits schmutz- und trinkwasserseitig erschlossen. Gemäß Bestandsplan des Abwasserzweckverbandes „Planetal“ vom 20.03.2024 liegt die Schmutzwasserleitung DN 250 in der Friedrich-Engels-Straße. Gemäß Bestandsplan des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Hoher Fläming“ vom 06.05.2024 liegt die Trinkwasserleitung an.

#### Niederschlagswasser:

Für den bestehenden Lebensmittel-Discounter liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung des Regenwassers vor.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird eine erneute Fachplanung erarbeitet und eine neue wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

#### Elektrizität / Gas:

Das Plangebiet ist gemäß Bestandsplan Gesamtmedien der E-DIS vom 19.03.2024 an das öffentliche Netz angeschlossen.

Das Plangebiet ist an die Gasversorgung angeschlossen. (Leitungsauskunft NBB-Netzgesellschaft vom 19.03.2024)

### Löschwasser:

Gemäß Löschwasserauskunft vom 05.11.2024 ist die Löschwasserversorgung teilweise abgesichert.

Es befinden sich in einem Radius von 300 m Löschwasserentnahmestellen (Hydranten in der Friedrich-Engels-Straße)

Die benötigte Löschwassermenge ist im Genehmigungsverfahren über das Brandschutzkonzept darzulegen und sicherzustellen.

### Telekommunikation:

Das Plangebiet ist an das öffentliche Kommunikationsnetz angeschlossen.

### Abfallentsorgung:

Das Plangebiet ist durch die Anbindung der Friedrich-Engels-Straße schon jetzt gut abfalltechnisch zu erreichen.

## **6.2 Bodenordnung**

Die Grundstücke im Plangebiet weisen derzeit eine Bebauung mit einem Lebensmittel-Discounter und deren Stellplätze auf.

Sie erfahren durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Wertsteigerung

## **7. Flächenbilanzierung**

Gesamtfläche des Geltungsbereiches: 4.635 m<sup>2</sup>

Davon entfallen auf:

- Gesamtfläche Sondergebiet 4.635 m<sup>2</sup>

In den Gebietstypen sind die überbaubaren Grundstücksflächen und die sonstigen Flächen wie folgt gegliedert:

### **• Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel**

- überbaubare Grundstücksfläche 1.696 m<sup>2</sup>

- Flächen für Stellplätze 1.792 m<sup>2</sup>

- sonstige Flächen (Grünordnung, Maßnahmen, Artenschutz, Schallschutz 1.147 m<sup>2</sup>

## **8. Kostenschätzung, Realisierung des Vorhabens**

- geplante Bebauungen 650.000 €

Die Finanzierung der Umsetzung der Festsetzungen im Plangebiet obliegt dem Vorhabenträger. Ein städtebaulicher Vertrag wird geschlossen.

## 9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung wird der bestehende Standort und die verbrauchernahe Versorgung von Borkheide und deren umliegenden Gemeinden gesichert.

Nach der Bebauung des Plangebietes verfügt Borkheide über ein modernen großflächigen Lebensmittel-Discounter, welcher für die dort lebende Bevölkerung und auch für die Entwicklung der anliegenden Wohnstandorte von großer Bedeutung ist.

Negative Auswirkungen auf die personellen Lebensumstände der in der Umgebung des Plangebietes lebenden und arbeitenden Personen ergeben sich nicht.

Die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG hat anhand der relevanten Kriterien ergeben, dass mit der Realisierung des Bauvorhabens keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.

*„Mit dem Erweiterungsbau eines Verbrauchermarktes und der Errichtung und Modernisierung von Stellplatzanlagen wird eine Fläche mit einer Größe von ca. 4.635 m<sup>2</sup> beansprucht. Es werden überwiegend bereits überprägte Flächen beansprucht. Dabei handelt es sich nicht um naturschutzrechtlich wertvolle und oder strukturreiche Lebensraumtypen.*

*Es kann eine Neuversiegelung von 345 m<sup>2</sup> erfolgen.*

*Naturschutzrechtliche Schutzgebietsflächen LSG, NSG, SPA und FFH sind durch das Vorhaben weder direkt noch indirekt betroffen.*

*Die Neugestaltung des Areals führt zu einer Erhöhung der baulichen Dominanz innerhalb der Siedlung, die aber unter Berücksichtigung des Bestandes nicht erheblich ist.*

*Mit dem Betrieb des zukünftigen Marktes sind keine zusätzlichen Emissionen verbunden.*

*Die Wohnqualität und der Erholungswert der Freiflächen und der Umgebung werden nicht beeinträchtigt.*

*Während des Neubaus ist punktuell mit Belästigungen insbesondere durch Lärm und Staub zu rechnen. Weiterhin treten durch den An- und Abtransport von Stoffen und Materialien mit LKW zusätzliche temporäre Belastungen auf.*

*Beim Bau und Betrieb werden keine umweltgefährdenden Stoffe oder Materialien verwendet.*

*Die Unfall- und Havariegefahr ist als relativ gering zu bewerten. Es sind technische und anlagengestalterische Maßnahmen eingeplant, die eine Beeinträchtigung der Schutzgüter insbesondere der Bevölkerung ausschließen.*

*Die Vorprüfung des Einzelfalls hat nicht das Ziel, mit detaillierten Untersuchungen das Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen abschließend festzustellen. Es geht vielmehr um eine überschlägige Einschätzung, ob das Vorhaben voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann.*

*Die vorliegende Untersuchung anhand der relevanten Kriterien zur Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass mit der Realisierung des Bauvorhabens keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.“*

*(Zitat aus Unterlage zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG vom September 2024, S. 21-22, Anlage 1)*

Die städtebaulichen Auswirkungen werden wie folgt zusammengefasst:

*„Die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Betrieben im Einzugsgebiet liegen mit max. 8 % auf einem moderaten Niveau. Negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsgebiet sind auszuschließen. Durch das Erweiterungsvorhaben wird der Netto-Markt vielmehr in seinem Bestand gesichert und die Versorgungsfunktion innerhalb des faktisch abgegrenzten Versorgungsbereiches gestärkt.*

*Nachhaltig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb oder außerhalb des Einzugsgebietes sind ferner auszuschließen. Insgesamt sind schädliche städtebauliche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.“*

*(Zitat aus Auswirkungenanalyse GMA Dresden, Stand 23.02.2024, S. 31, Anlage 2)*

Schlussfolgerungen für den vorliegenden Bebauungsplan:

Wenngleich die Verträglichkeitsuntersuchung speziell für das Vorhaben des Netto–Lebensmittel-Discounter durchgeführt wurde, sind die Ergebnisse auf vergleichbare Einzelhandelsbetriebe, die sich auf der Grundlage dieses Bebauungsplans am Standort in der Friedrich-Engels-Straße ansiedeln können, übertragbar. Es ist demnach davon auszugehen, dass sich die Umsetzung der Planung nicht nachteilig auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Gemeinde Borkheide oder in Nachbargemeinden auswirkt.

## **10. Anlagen**

- Anlage 1: Unterlage zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG  
→ Dipl. Ing (FH) Hagen Roßmann, Stand September 2024
- Anlage 2: Auswirkungenanalyse  
→ GMA Dresden, Stand 23.02.2024
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung  
→ Ing.-Büro 3L Akustik GmbH, Leipzig, Stand 23.01.2025
- Anlage 4: Landschaftspflegerisches Fachgutachten Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
→ Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann, Stand September 2024