

# BEBAUUNGSPLAN

„Verbrauchermarkt Ernst-Thälmann-Straße 57-59“

der Gemeinde Borkwalde

Amt Brück, Ernst-Thälmann-Straße 59, 14822 Brück

VORENTWURF

## **Begründung**

Dipl.-Geogr. Torsten Vogenauer  
Stadtplanung • Stadtforschung  
Kastanienallee 16, 12623 Berlin  
Fon: (030) 56 58 34 27

Vorhabenträger:  
MGR Zweite Immobilienverwaltung Stiftung & Co. KG  
Manfred-Roth-Straße 7  
90766 Fürth

Berlin, Februar 2026

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Planungsgegenstand</b>	2
1.1 Einordnung des Plangebietes	2
1.2 Anlass und Ziel der Planung	2
1.3 Erforderlichkeit der Planung	2
1.4 Verfahren	3
<b>2. Analyse des Plangebietes</b>	3
2.1 Nutzungs- und baustrukturelle Einordnung in die Umgebung	3
2.2 Realnutzung / Biotoptypen	5
2.3 Reliefverhältnisse	5
2.4 Verkehr	6
2.5 Ver- und Entsorgung	6
2.6 Eigentumsverhältnisse/Grunddienstbarkeiten und Baulasten	6
<b>3. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen</b>	7
3.1 Landes- und Regionalplanung	7
3.2 Flächennutzungsplan	9
3.3 Bestehendes Recht im Plangebiet	9
3.4 Wald nach LWaldG	9
<b>4. Planungskonzept/Begründung der Festsetzungen/Abwägung</b>	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche	11
4.4 Bauweise	11
4.5 Verkehrsflächen	11
4.6 Werbeanlagen	13
4.7 Grünordnerische Festsetzungen	13
<b>5. Umweltbelange/Umweltbericht</b>	13
<b>6. Flächenbilanz</b>	18
<b>Abkürzungen</b>	18
<b>Rechtliche Grundlagen</b>	19

**Anhang 1:** Vorentwurf des städtebaulichen Konzeptes vom 20.02.2026

## **1. Planungsgegenstand**

### **1.1 Einordnung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich rund 400 m nördlich des Gemeindezentrums (Astrid-Lindgren-Platz) von Borkwalde unmittelbar an der Ernst-Thälmann-Straße (Kreisstraße K6917).

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Ernst-Thälmann-Straße und gegenüberliegende Wohngrundstücke,
- im Süden durch ein Wohngrundstück,
- im Westen durch Wald und Baugrundstücke, die durch ein Nebeneinander von Wohnen und Erholung gekennzeichnet sind, sowie
- im Norden durch Wald.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 193 und 194 der Flur 2, Gemarkung Borkwalde mit einer Fläche von rund 0,57 ha.

### **1.2 Anlass und Ziel der Planung**

Anlass der Planung ist die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Gemeinde Borkwalde und deren Bevölkerung durch die Errichtung eines modernen großflächigen Lebensmittelmarktes. Die Gemeinde Borkwalde verfügt über keinen Verbrauchermarkt. Die Versorgung der 2.374 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitze, Stand: 17.09.2025) wird bislang über angrenzende Gemeinden gewährleistet. Durch einen starken Zuzug in den vergangenen Jahren ist die Gemeinde Borkwalde stetig gewachsen. Es wird ein weiteres Bevölkerungswachstum auch für die Zukunft erwartet. Der Wunsch nach einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung ist groß und wird von der Gemeindevertretung ernst genommen. Diese hatte bereits 2019 den Beschluss Bw-30-25/19 gefasst, Bestrebungen zur Realisierung einer Nahversorgung im Gebiet der Gemeinde Borkwalde zu unternehmen, was sich in der Vergangenheit schwierig gestaltete.

Die Vorhabenträgerin MGR Zweite Immobilienverwaltung Stiftung & Co. KG, Manfred-Roth-Straße 7 in 90766 Fürth beabsichtigt nun die Errichtung eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde.

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes. Wesentliches Planungsziel ist die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt inkl. die Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 1.300 m<sup>2</sup> und die Sicherung der erforderlichen Zufahrt und Stellplätze.

### **1.3 Erforderlichkeit der Planung**

Das Plangebiet befindet sich gegenwärtig im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens können nur durch einen Bebauungsplan hergestellt werden. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Solche Betriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auch aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzung

eines Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb erforderlich.

## **1.4 Verfahren**

Die Gemeindevertretung von Borkwalde hat am 15.10.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan wird als projektbezogener Angebotsbebauungsplan nach § 8 ff. BauGB aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **2. Analyse des Plangebietes**

### **2.1 Nutzungs- und baustrukturelle Einordnung in die Umgebung**

Das Plangebiet liegt rund 400 m nördlich des Gemeindezentrums (Astrid-Lindgren-Platz) von Borkwalde auf der westlichen Seite der Ernst-Thälmann-Straße (Kreisstraße K6917).

Östlich grenzt die Ernst-Thälmann-Straße an das Plangebiet an. Es handelt sich um eine Kreisstraße, die als wichtigste Hauptstraße von Borkwalde die Gemeinde mit den nördlich und südlich gelegenen Nachbargemeinden und Autobahnabfahrten verbindet. Die etwa 6 m breite asphaltierte Fahrbahn beginnt rund 3,5 m östlich der Plangebietsgrenze. Dazwischen liegt ein ausschließlich durch Rasen begrünter Randstreifen mit Böschung. Östlich der Fahrbahn verläuft ein separater asphaltierter überörtlicher Fuß- und Radweg. Das aus 2 Flurstücken bestehende Straßengrundstück ist auf Höhe des Plangebietes rund 20,5 m breit.

Gegenüber der Ernst-Thälmann-Straße liegen Wohngrundstücke. Die gegenüberliegenden Wohngrundstücke sind mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern (ausschließlich Einzelhäuser) bebaut, die durch den Anna-Lindh-Weg und die Anders-Celsius-Straße erschlossen werden. Zur Ernst-Thälmann-Straße besteht keine Zufahrt. Das nächstgelegene Wohngebäude gegenüber der Ernst-Thälmann-Straße liegt rund 30 m vom Plangebiet entfernt. Das gegenüberliegende Wohngebiet liegt im Geltungsbereich des geltenden Bebauungsplanes Nr. 3 „Borkwalde-Ortszentrum“ und ist dort als Bestandteil eines allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Weitere relevante Festsetzungen sind: höchstens 2 Vollgeschosse, GRZ 0,3, offene Bauweise, Firsthöhe bis 10 m. Zur Ernst-Thälmann-Straße hin ist eine Baugrenze festgesetzt, deren Entfernung zur Straßenbegrenzungslinie jedoch nicht vermaßt wurde.

Das südlich angrenzende Flurstück 195/2 ist ein mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus und weiteren Nebengebäuden bebautes Wohngrundstück. Das rund 8,5 m südlich der Plangebietsgrenze stehende Wohnhaus hat eine Grundfläche von rund 130 m<sup>2</sup> und steht in etwa 8 m Entfernung vom Straßengrundstück der Ernst-Thälmann-Straße. Westlich und nordwestlich des Wohngebäudes sind mehrere eingeschossige Nebengebäude inkl. Garage (Grundfläche insgesamt rund 140 m<sup>2</sup>) angeordnet. Entlang der Plangebietsgrenze sind ein 12 m langer Unterstand und eine etwa 2 m lange Mauer angeordnet, die das Wohngebäude

teilweise vom Plangebiet abschirmen. Die Zufahrt zum Wohngrundstück ist südlich der Plangebietsgrenze angeordnet.

Im hinteren Teil des Wohngrundstücks, der mit Kiefern bestockt ist und daher überwiegend einen waldartigen Charakter aufweist, ist in einer Entfernung von rund 2 m zur Plangebietsgrenze ein Wohnwagen abgestellt.

Das Flurstück 195/1 ist ein mit einem eingeschossigen Bungalow (Grundfläche rund 36 m<sup>2</sup>) und einem Unterstand bebautes Erholungsgrundstück. Auch dieses Grundstück hat aufgrund des Kiefernbestandes überwiegend Waldcharakter.

Die beiden Flurstücke 195/1 und 195/2 liegen gemäß der geltenden Klarstellungssatzung von Borkheide (rechtskräftig seit dem 27.10.2000) innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Aufgrund des Nebeneinanders von Wohnen und Erholung kann die Eigenart des südlich an das Plangebietes angrenzenden Baugebietes entsprechend seiner Ortsüblichkeit als allgemeines Wohngebiet charakterisiert werden.

Südwestlich des Plangebietes liegen die beiden Flurstücke 197 und 198. Das Flurstück 197 ist ein unbebautes mit Kiefernforst bestandenes Waldgrundstück, das eingefriedet ist. Auch das Flurstück 198 ist ein mit Kiefernforst bestandenes Waldgrundstück. Auf diesem Grundstück befindet sich jedoch in Grenzbebauung zum nördlich angrenzenden Flurstück 199 rund 13 m von der Beethovenstraße entfernt ein eingeschossiger Bungalow, der eine Grundfläche von rund 60 m<sup>2</sup> aufweist. Der Bungalow wird offenbar im funktionalen Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Erholungsgrundstück genutzt, denn der Zugang erfolgt über dieses Flurstück. Die beiden Flurstücke 197 und 198 sind gemäß der geltenden Klarstellungssatzung von Borkheide planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet.

Die beiden nordwestlich des Plangebietes gelegenen Flurstücke 199 und 190 sind bebaut und liegen gemäß der geltenden Klarstellungssatzung von Borkheide innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

Das Flurstück 199 ist mit einem größeren eingeschossigen Bungalow (Grundfläche gemäß der Liegenschaftskarte rund 96 m<sup>2</sup>), zwei kleineren wahrscheinlich zu Übernachtungszwecken geeigneten Bungalows (Grundflächen rund 30 m<sup>2</sup> und 20 m<sup>2</sup>) und einem weiteren Nebengebäude bebaut. Ob das Grundstück zu Erholungs- oder Dauerwohnzwecken genutzt wird, ist nicht eindeutig erkennbar. Die Größe des Bungalows und die Qualität der Einfriedung mit Tor, Zufahrt und Briefkasten schließen eine Nutzung zu Dauerwohnzwecken nicht aus. Die Bungalows stehen mindestens rund 30 m von der Plangebietsgrenze entfernt. Die Freiflächen dieses Grundstück werden überwiegend durch Rasen eingenommen.

Bei dem Flurstück 190 handelt es sich um ein Wohngrundstück, das im von der Beethovenstraße aus gesehen vorderen Teil mit einem zweigeschossigen Wohngebäude (Grundfläche gemäß Liegenschaftskarte rund 60 m<sup>2</sup>) und im hinteren Teil durch einen größeren eingeschossigen wahrscheinlich Erholungszwecken dienenden Bungalow (Grundfläche gemäß Liegenschaftskarte rund 80 m<sup>2</sup>) bebaut ist. Der Bungalow befindet sich in rund 20 m Entfernung zum Plangebiet und das Wohngebäude in rund 50 m Entfernung. Neben den beiden Hauptgebäuden sind auch mehrere kleinere Nebengebäude vorhanden. Das Grundstück ist überwiegend durch Waldbäume überschirmt.

Das nordwestlich angrenzende Baugebiet ist in Bezug auf die Nutzungsart durch ein Nebeneinander von Wohnen und Erholung gekennzeichnet (wobei das Wohnen überwiegt) und weist entsprechend den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes auf. Ortsüblich wären hier in Bezug auf die Bauweise bis zu zweigeschossige Einzelhäuser. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet lässt sich aus der Ortsüblichkeit nicht zweifelsfrei ableiten. Unter Hinzuziehung nördlich angrenzender Wohngrundstücke könnte es jedoch möglich sein, dass bis zu rund 14 m Entfernung an die

östliche Grenze des faktischen Wohngebietes (gleichbedeutend mit der westlichen Grenze des Plangebietes) heranrückende Wohngebäude zulässig sein könnten.

Das nördlich angrenzende Flurstück 192 ist genauso wie die weiter nördlich gelegenen Flurstücke ein nicht eingefriedetes mit Kiefernforst bestocktes Waldgrundstück.

## **2.2 Realnutzung / Biotoptypen**

Die beiden im Plangebiet gelegenen Flurstücke sind im Osten (zur Straße hin) und Norden durch einen etwa einen Meter hohen neuen Maschendrahtzaun sowie im Westen durch einen Holzlattenzaun vollständig eingefriedet. Die Grenze zum südlich gelegenen Wohngrundstück wird teilweise durch verschiedene Einfriedungen und die nördliche Wand eines etwa 12 m langen Unterstandes markiert. Zur Ernst-Thälmann-Straße sind im Bereich des Flurstücks 194 eine Tür und ein Tor als Zugang bzw. Zufahrt vorhanden. Das Plangebiet ist bei verschlossener Tür mithin gegenwärtig nicht öffentlich zugänglich.

Auf dem Flurstück 194 stehen zwei Gebäude. Es handelt sich um einen Bungalow und eine Garage mit angebautem Schuppen. Der eingeschossige Bungalow hat eine Grundfläche von rund 62 m<sup>2</sup> und die Garage mit angebautem Schuppen rund 30 m<sup>2</sup>.

Dem Bungalow sieht man an, dass er bereits seit einigen Jahren nicht mehr genutzt wurde. Die Nutzung des Bungalows wurde jedoch offensichtlich noch nicht aufgegeben, denn er ist dem äußeren Anschein nach noch so gut erhalten, dass er jederzeit ohne größeren Aufwand wieder in Nutzung genommen werden könnte. Für diese Einschätzung spricht auch die neue Einfriedung mit Tor und Tür zur Ernst-Thälmann-Straße mit angebrachter neuer Hausnummer.

Das Garagengebäude ist jedoch teilweise in einem ruinösen Zustand. Die Wände dieses Gebäudes sind zwar intakt, das Dach ist jedoch teilweise eingestürzt.

Die Freiflächen des Flurstücks 194 haben vollständig Waldcharakter entsprechend eines Kiefernforstes auf ziemlich arm nährstoffversorgten Böden. Der Oberstand besteht fast ausschließlich aus Waldkiefern (*Pinus sylvestris*). Ein Mittelstand ist nicht vorhanden. Ein lichter Unterstand ist nur in Teilbereichen ausgeprägt, der aus verschiedenen heimischen Laubsträuchern aufgebaut ist. Der Boden ist teilweise von Hagermoos bedeckt. Die Waldkiefern sind überwiegend von mittlerer Vitalität.

Gemäß der vermessenen Plangrundlage ragt der etwa 12 m lange Unterstand auf dem benachbarten Wohngrundstück bis zu rund 20 cm und eine etwa 2 m lange Mauer bis zu 40 cm in das Flurstück 194 hinein.

Der Zustand des Flurstücks 194 kann allgemein dem Biotoptyp Kiefernforst (Zahlencode: 08480) in Verbindung mit Einzelhausbebauung - Walsiedlung (Zahlencode 12263) zugeordnet werden.

Das Flurstück 193 hat vollständig Waldcharakter entsprechend eines Kiefernforstes auf ziemlich arm nährstoffversorgten Böden. Der Forst ist genauso aufgebaut wie auf dem Flurstück 194 und entspricht allgemein dem Biotoptyp Kiefernforst (Zahlencode: 08480).

Im Nordosten des Flurstücks 194 befinden sich zwei Ablagerungen. Es handelt sich um eine etwa 10 m<sup>2</sup> große Ablagerung aus Blockziegeln und eine etwa 8 m<sup>2</sup> große Ablagerung Maschendrahtrollen.

## **2.3 Reliefverhältnisse**

Die Geländeoberfläche des Plangebietes ist eben bei einer Höhenlage von in der Regel zwischen 62,9 m und 63,4 m über NHN.

Das Fahrbahnniveau der angrenzenden Ernst-Thälmann-Straße liegt in der Regel zwischen 30 cm und 40 cm höher als das Höhenniveau entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Die Fahrbahn beginnt in der Regel in rund 3,5 m Entfernung von der Plangebietsgrenze. Zwischen Fahrbahn und östlicher Plangebietsgrenze ist gegenwärtig eine etwa 2,5 m breite Böschung ausgebildet.

## **2.4 Verkehr**

Das Plangebiet wird durch die Ernst-Thälmann-Straße, einer leistungsfähigen asphaltierten Kreisstraße, innerhalb der Ortsdurchfahrt erschlossen. Bisher ist eine Zufahrt vorhanden. Entlang der westlichen Seite der Fahrbahn ist bisher kein Gehweg vorhanden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle Borkwalde, Fichtestraße befindet sich unmittelbar am Plangebiet.

## **2.5 Ver- und Entsorgung**

### ***Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung***

Der Wasser- und Abwasserzweckverband „Hoher Fläming“ ist zuständig für die Trinkwasserversorgung, während die Abwasserentsorgungsgesellschaft Borkwalde mbH für die Abwasserentsorgung verantwortlich ist. Die Aussagen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung werden nach der frühzeitigen Beteiligung der Ver- und Entsorgungsträger im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

### ***Gasversorgung***

Versorgungsträger ist die EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH. Die Aussagen zur Gasversorgung werden nach der frühzeitigen Beteiligung des Versorgungsträgers im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

### ***Elektroenergieversorgung***

Versorgungsträger ist die E.DIS Netz GmbH. Die Aussagen zur Elektroenergieversorgung werden nach der frühzeitigen Beteiligung des Versorgungsträgers im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

## **2.6 Eigentumsverhältnisse/Grunddienstbarkeiten und Baulasten**

Die beiden Flurstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum. Der Vorhabenträger hat mit den beiden Eigentümern einen Optionskaufvertrag geschlossen.

Grunddienstbarkeiten und Baulasten sind nicht bekannt.

### **3. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

##### ***Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg vom 18.12.2007***

Das Gemeinsame Landesentwicklungsprogramm enthält die Grundsätze und Ziele für die Entwicklung des Gesamtraumes Brandenburg-Berlin, das Leitbild der dezentralen Konzentration sowie Grundsätze und Ziele für die Fachplanungen. Seine Festlegungen sind Grundlage für die Landesentwicklungspläne.

Für die Gemeinde Borkwalde sind im Zuge des vorliegenden Planverfahrens folgende im Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg genannten Grundsätze als wesentlich anzusehen:

1. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben (§ 5 Abs. 2).
2. Durch Siedlungsentwicklung vor allem in Bereichen, die vom öffentlichen, insbesondere schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden (§ 5 Abs. 3).
3. Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden. (§ 5 Abs. 4).
4. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden (§ 6 Abs. 1).
5. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großflächigen unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden (§ 6 Abs. 2).

##### ***Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)***

Die Verordnung über den LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Der LEP HR konkretisiert die im Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm genannten Grundsätze und Ziele sachlich und räumlich für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg. Er konzentriert sich auf die allgemeine Festlegung des Siedlungsraumes und des zu erhaltenen Freiraumes sowie auf Festlegungen zur Verkehrsplanung.

Für die Gemeinde Borkwalde selbst ergeben sich unter Berücksichtigung des Inhaltes und des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes insbesondere folgende **Ziele** und **Grundsätze**:

##### **Großflächige Einzelhandelseinrichtungen:**

##### ***Ziel 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 1.500 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 o.g. Sortimentsbeschränkung entwickelbar.

Durch das Vorhaben wird eine vorhabenbezogene Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschritten.

Der Standort muss sich auch in einem zentralen Versorgungsbereich befinden! Es ist daher im weiteren Planverfahren erforderlich, dass die Gemeinde Borkwalde auf Grundlage einer Auswertung der bestehenden Angebotsstrukturen städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung für ihr gesamtes Gemeindegebiet entwickelt. Im Ergebnis dessen ist ein zentraler Versorgungsbereich zu definieren, zu dem sich die Gemeinde mittels Selbstbindungsbeschluss als Entwicklungskonzept gemäß § Abs. 6 Nr. 11 BauGB bekennt. Der Bebauungsplan ist dann an Ziel 2.12 LEP HR angepasst, wenn sich das Vorhaben innerhalb des festzulegenden zentralen Versorgungsbereiches befindet.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand soll die Definierung des zentralen Versorgungsbereiches im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde erfolgen. Es ist beabsichtigt, dass das Amt Brück für die Gemeinde Borkwalde ein Einzelhandelskonzept in der ersten Hälfte des Jahres 2026 beauftragt. Es ist erforderlich, dass die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes und einer Verträglichkeitsuntersuchung spätestens zum Bebauungsplan-Entwurf vorliegen.

### **Siedlungsentwicklung:**

**Ziele** - Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Ziel 5.2).

Das Plangebiet schließt unmittelbar an vorhandene Siedlungsgebiete, die Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sind, an.

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

### **Freiraumentwicklung:**

**Grundsätze** - Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. (Grundsatz 6.1)

Das Plangebiet ist in der Festlegungskarte in Bezug auf die Topographie der Siedlungs- und Verkehrsfläche zugeordnet. Es wurden keine Festlegungen getroffen.

### ***Regionalplan Havelland-Fläming – Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“***

Der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 am 23.12.2020 in Kraft getreten.

Borkwalde ist kein Grundfunktionaler Schwerpunkt.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Eine wichtige Funktion erhält der Flächennutzungsplan aus § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan bildet somit die erste Stufe im zweistufigen Planungssystem des Baugesetzbuches mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) als erster Stufe und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) als zweiter Stufe. Während der Flächennutzungsplan die städtebauliche Planung der Gemeinde in den Grundzügen vorzeichnet, hat der Bebauungsplan die Aufgabe, aus der aktuellen Situation heraus konkret und detailliert den vorgegebenen Rahmen auszufüllen.

Die Gemeinde Borkwalde verfügt bisher über keinen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan befindet sich in Aufstellung und soll für den Geltungsbereich die Darstellung einer Sonderbaufläche für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb sowie die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches vorsehen. Gegenwärtig liegt ein FNP-Entwurf mit Planungsstand vom März 2018 vor. In diesem ist das Plangebiet als Bestandteil einer Wohnbaufläche mit hohem Baumanteil dargestellt. Die Gemeinde beabsichtigt, das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes in diesem Jahr fortzusetzen.

Es ist mithin bisher beabsichtigt, den Flächennutzungsplan parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes aufzustellen (Parallelverfahren).

### **3.3 Bestehendes Recht im Plangebiet**

Das Plangebiet ist gegenwärtig planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

### **3.4 Wald nach LWaldG**

Das Landeswaldgesetz (LWaldG), definiert den Begriff „Wald“. Gemäß § 2 Abs. 1 LWaldG ist Wald im Sinne dieses Gesetzes jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche. Laut Gesetz ist es Aufgabe der unteren Forstbehörde die Waldeigenschaft festzustellen. Wald im Sinne des Waldgesetzes hat vielfältige Funktionen und sollte grundsätzlich erhalten werden. Die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart bedarf gemäß § 8 Abs. 1 LWaldG der Genehmigung der unteren Forstbehörde. Es bestehen gewichtige Anhaltspunkte dafür, dass im Plangebiet Waldflächen vorhanden sind. Die Entscheidung darüber, ob und in welchem Umfang im Plangebiet Waldflächen vorhanden sind, obliegt der unteren Forstbehörde auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurfes. Die untere Forstbehörde soll ihre Entscheidung gerade auch im

Hinblick auf die Würdigung der vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 194 nachvollziehbar begründen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen u. a. als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung u. a. als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

#### **4. Planungskonzept/Begründung der Festsetzungen/Abwägung**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

###### **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt**

Für das gesamte Baugebiet wird als Nutzungsart ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt festgesetzt. Im Sondergebiet ist ein Lebensmittelmarkt inkl. eines Ergänzungsgeschäftes für Lebensmittel zulässig. Das Ergänzungsgeschäft ist insbesondere für die Ansiedlung eines Backshops oder eines Fleischergeschäfts beabsichtigt.

Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes wird mittels textlicher Festsetzung auf höchstens 1.300 m<sup>2</sup> begrenzt. Ebenfalls mittels textlicher Festsetzung wird gesichert, dass auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke (als zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung) angeboten werden. Die textlichen Festsetzungen dienen der weitgehenden Sicherstellung, dass der zulässige Markt unter Beachtung von Zielen der Raumordnung (nur) der Nahversorgung der Bevölkerung von Borkwalde und ggf. umgebender Dörfer dient.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

###### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen.

Im Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies bedeutet, dass die Grundfläche des Marktgebäude mit seinen Anbauten als Hauptanlage auf maximal rund 2.280 m<sup>2</sup> (5.700 m<sup>2</sup> Bauland x 0,4) beschränkt wird. Nach gegenwärtigem Stand des städtebaulichen Konzeptes wird die Grundfläche des Marktgebäudes inklusive Anbauten rund 2.000 m<sup>2</sup> betragen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO u. a. durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Die textliche Festsetzung 1.2.1 „Im Gebiet für einen Lebensmittelmarkt darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.“ ist somit bei gleichzeitiger Festsetzung einer zulässigen GRZ von 0,4 zulässig. Sie ist zur Sicherung der notwendigen Stellplätze und Zufahrten im Sondergebiet mit der

Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt erforderlich. Mindestens 20 % der Fläche des festgesetzten rund 5.700 m<sup>2</sup> großen Baugebietes dürfen demnach nicht durch bauliche Anlagen überdeckt werden und sind zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen. Dies sind rund 1.140 m<sup>2</sup>.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Sicherung einer sich in das Landschafts- und Ortsbild von Borkwalde noch einfügenden Höhe des Hauptgebäudes erfordert die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen. Als Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante als Höchstmaß mit 74 m über NHN festgesetzt. Bei einer vorhandenen durchschnittlichen Geländehöhe von rund 63 m über NHN bedeutet dies, dass die Höhe des Lebensmittelmarktes maximal rund 11 m betragen darf.

### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze gibt die äußere Grenze der möglichen Bebauung für das Hauptgebäude des Supermarktes an. Die Festsetzung erfolgt als erweiterte Baukörperfestsetzung unter Zugrundelegung des städtebaulichen Konzeptes. Sie belässt geringfügige Spielräume für die letztendliche konkrete Einordnung des Marktgebäudes.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können ansonsten allgemein Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB zugelassen werden. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, die nach der BbgBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Dies sind insbesondere Stellplätze mit ihren Zufahrten. Einer gesonderten Festsetzung hierzu bedarf es nicht.

### **4.4 Bauweise**

Auf die Festsetzung der Bauweise wird im vorliegenden Bebauungsplan verzichtet, da die Anordnung des Baukörpers bzw. der Hauptnutzung auf dem Grundstück bereits durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche hinreichend geregelt wird. Der Verzicht auf die Festsetzung der Bauweise hat zur Folge, dass der Bauherr unter Beachtung der Einschränkungen, die sich aus den festgesetzten Baugrenzen ergeben, selbst die Bauweise wählen kann.

### **4.5 Verkehrsflächen**

Entsprechend dem Vorentwurf des städtebaulichen Konzeptes ist die verkehrliche Erschließung des Lebensmittelmarktes für Kraftfahrzeuge über eine neue Zufahrt von der Ernst-Thälmann-Straße geplant. Die Lage der neuen Zufahrt wird im Bebauungsplan als Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt. Weitere Zufahrten werden ausgeschlossen.

Festsetzungen zur Grundstruktur der inneren Erschließung des festgesetzten Lebensmittelmarktes sind städtebaulich nicht erforderlich. Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgen daher keine Festsetzungen zur inneren Erschließung des Lebensmittelmarktes.

### **Fläche für Stellplätze**

Südlich des Marktgebäudes werden die Kundenstellplätze angeordnet. Da derzeit keine Stellplatzsatzung der Gemeinde Borkwalde vorliegt, ist es nicht notwendig, den Bereich als

Fläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festzusetzen. Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt. Diese finden auf die vorliegende Planung jedoch keine Anwendung.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes ist die Anlage von insgesamt 74 Stellplätzen vorgesehen, von denen 4 mit Ladesäulen ausgestattet sind.

Vor der östlichen Wand des Marktgebäudes ist unmittelbar am Eingang zum Marktgebäude die Anordnung von Fahrradstellplätzen beabsichtigt.

### **Zugänge für Fußgänger und Radfahrer**

Besondere Priorität hat die Entwicklung einer attraktiven, effektiven und gefahrlosen Anbindung des Eingangs zum neuen Marktgebäude an das bestehende Rad- und Fußwegenetz der Gemeinde Borkwalde in Kombination mit einer guten Erreichbarkeit von der Bushaltestelle Borkwalde, Fichtestraße. Der gegenüber dem Plangebiet liegende parallel zur Ernst-Thälmann-Straße verlaufende separate Fuß- und Radweg ist die am nächsten gelegene bestehende Wegeverbindung, die hier als überörtliche Verbindung eine herausragende Bedeutung im Rad- und Fußwegenetz der Gemeinde Borkwalde einnimmt. Die Bushaltestelle auf der östlichen Straßenseite ist direkt an diesen Fuß- und Radweg angebunden, während die Bushaltestelle auf der westlichen Straßenseite über eine Mittelinsel als Querungshilfe mit diesem Fuß- und Radweg verbunden ist.

In der Vorzugsvariante (auf der Planzeichnung als Variante 1 gekennzeichnet) wird die direkte Anbindung des Markteingangs an den Fuß- und Radweg auf kürzestem Wege zur Diskussion gestellt. Der Fuß- und Radweg befindet sich (nur) rund 25 m entfernt vom geplanten Markteingang. Es wird eine mindestens rund 4 m breite Wegeverbindung angestrebt. Als Querungshilfe über die Fahrbahn der Ernst-Thälmann-Straße wird ein 4 m breiter Zebrastreifen favorisiert. Diese neue Querungshilfe würde in einer Entfernung von mindestens rund 65 m zur südlich gelegenen Kreuzung und mindestens rund 95 m zur südlich anschließenden Querungshilfe (Mittelinsel im Bereich der Bushaltestelle) liegen. Durch diese Entfernungen würde die Leichtigkeit des Kfz-Verkehrs auf der Kreisstraße kaum beeinträchtigt werden.

Diese neue Wegeverbindung würde die Rodung des betreffenden Teiles des vorhandenen Gehölzstreifens zwischen Straßenfahrbahn und Fuß- und Radweg erfordern. Der Gehölzstreifen liegt nach diesseitiger Auffassung im Geltungsbereich des geltenden Bebauungsplanes Nr. 3 „Borkwalde-Ortszentrum“, der keine Festsetzungen zu diesem Gehölzstreifen beinhaltet. Der Gehölzstreifen läge mithin nicht im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung des Landkreises. Für eine Entfernung von Gehölzen wäre hier somit keine Kompensation erforderlich.

Auf die bevorzugte Wegeverbindung wird auf dem Bebauungsplan hingewiesen. Die Modalitäten zur Herstellung der Wegeverbindung sollen zum Abschluss des Planverfahrens mittels städtebaulichen Vertrages zwischen dem Amt Brück und dem Vorhabenträger gesichert werden. Bei städtebaulicher Erforderlichkeit könnte die geplante Wegeverbindung im weiteren Planverfahren (im Bebauungsplan-Entwurf) ggf. auch durch Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei entsprechender Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung gesichert werden. Dazu müsste jedoch die vermessene Plangrundlage für diesen Bereich ergänzt werden.

Als Variante 2 wird auf der Planzeichnung die Herstellung eines rund 2 m breiten Fußweges vom Plangebiet zur südlich der Fichtestraße gelegenen Bushaltestelle dargestellt. Die Anlage

dieses Fußweges würde Eingriffe in die vorhandene Böschung entlang des westlichen Fahrbahnrandes erfordern.

#### **4.6 Werbeanlagen**

Für Werbemaßnahmen ist die Errichtung eines Pylons an der geplanten Zufahrt erforderlich. Weiterhin ist für die Lenkung der Fußgänger und Radfahrer ein Pylon bzw. Hinweisschild am Zugang (vgl. Vorzugsvariante in Kapitel 4.5 unter Zugänge für Fußgänger und Radfahrer) erforderlich. Die Werbeanlagen dienen der Eigenwerbung des Sondergebietes und sind daher als Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO anzusehen. Auch unter Berücksichtigung des Ortsbildes soll die Höhe des Pylons auf die maximale Höhe von rund 9 m beschränkt werden. Dazu wird mittels örtlicher Bauvorschrift als textliche Festsetzung bestimmt, dass am Ein- und Ausfahrtbereich ein Pylon bis zu einer Höhe von 72 m über NHN zulässig ist. An der geplanten Zufahrt beträgt die gegenwärtige Höhe der Erdoberfläche rund 63,4 m über NHN. Damit wäre ein Pylon mit einer maximalen Höhe von 8,6 m Höhe zulässig.

Weiterhin wird insbesondere aus Gründen des Ortsbildes mittels örtlicher Bauvorschrift bestimmt, dass nur östlich der überbaubaren Grundstücksfläche Fahnenmasten zulässig sind, welche die zulässige Höhe des Marktgebäudes von 73 m über NHN nicht überschreiten dürfen.

#### **4.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Insbesondere zur Minderung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichten erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Begrünung des Lebensmittelmarktes sind grünordnerische Festsetzungen erforderlich. Eine nähere Auseinandersetzung mit grünordnerischen Festsetzungen wird nach Vorliegen der Umweltprüfung im Bebauungsplan-Entwurf ergänzt.

Im weiteren Verfahren sollen zur Vermeidung von Eingriffen auch die Möglichkeiten zur Erhaltung einzelner Bäume geprüft werden.

Insbesondere die Flächen westlich des Marktgebäudes werden für die Anordnung von Versickerungsmulden zur Beseitigung des im Sondergebiet anfallenden Niederschlagswassers vorgehalten. Die erforderliche Dimensionierung der Mulden wird in Verbindung mit dem Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im weiteren Planverfahren konkretisiert.

### **5. Umweltbelange/Umweltbericht**

Die Gemeinde hat gemäß § 2a BauGB im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bebauungsplanes einen Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung beizufügen, in dem nach der Anlage 1 zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind.

Der vorliegende Vorentwurf dient neben der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit auch der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Diese werden von der Gemeinde aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Diese Stellungnahmen fließen dann in den Umweltbericht des Bebauungsplan-Entwurfes ein.

### **Auswirkungen auf den Menschen**

Das Plangebiet umfasst Kiefernforsten in Verbindung mit Erholungsbauten, die eingefriedet und daher nicht öffentlich zugänglich sind. Es dient somit der Erholung für den eng begrenzten Kreis der bisherigen Grundstückseigentümer oder ihrer Gäste.

Da die Grundstücke derzeit ungenutzt sind, hat das Plangebiet gegenwärtig keine direkte Bedeutung für die Allgemeinheit. Als Teil eines innerörtlichen waldgeprägten Freiraumes haben die Flächen im Plangebiet durch Sichtbeziehungen und positive Auswirkungen auf das Lokalklima eine gewisse Bedeutung für den Menschen als Wohnumfeld zu Wohngrundstücken. Die Siedlungsstruktur der Waldgemeinde wird bisher in vielen Teilbereichen durch eine enge Verzahnung von Baugrundstücken mit Waldgrundstücken geprägt.

Im Ergebnis hat das Plangebiet gegenwärtig durchschnittlich eine **geringe bis mittlere** Bedeutung für den Menschen.

Die Planung führt zur Neuerrichtung eines modernen Lebensmittelmarktes mit bis zu 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in relativ zentraler Lage der Gemeinde Borkwalde. Sie ist ein erster wesentlicher Baustein für die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Gemeinde Borkwalde. In der Gemeinde Borkwalde ist gegenwärtig kein Markt vorhanden, so sich die wachsende Bevölkerung bisher nur in Nachbargemeinden versorgen kann. Die Sicherung eines qualitativ hochwertigen Lebensmittelsortiments für die Eigenversorgung der Gemeinde Borkwalde ist ein wesentlicher Faktor für die Attraktivität der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsstandort für den Menschen.

Die Auswirkungen des neuen großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche werden gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO im weiteren Planverfahren durch ein Fachgutachten untersucht.

Der Betrieb des neuen Marktes verursacht Lärm, der Immissionen für die benachbarten Wohngebäude zur Folge haben kann. Die benachbarten Baugebiete weisen den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes auf. Die Ausführungen zum Immissionsschutz werden in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt als für den Immissionsschutz zuständige Behörde auch auf Grundlage eines Gutachtens im Bebauungsplan-Entwurf untersetzt.

### **Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere**

Zur Realnutzung und zu den Biotoptypen vergleiche Kapitel 2.2. Bei den vorherrschenden Kiefernforstgesellschaften handelt sich insgesamt um Biotope mittlerer Wertigkeit.

Zu Belangen des Artenschutzes werden folgende allgemeinen Aussagen aus Seite 17 des Landschaftsplan-Entwurfes zitiert: „Die Kiefernforsten im Gemeindegebiet bieten nur wenigen Arten Lebensraum. Typische Arten sind Buchfink, Tannenmeise, Haubenmeise, Singdrossel und Misteldrossel, Buntspecht und Eichelhäher. In den durchgrünzten Siedlungsbereichen kommen Arten wie Amsel, Kohlmeise, Blaumeise und Grünling vor. Als Greifvögel lassen sich Sperber, Mäusebussard und Waldkauz nachweisen. In größeren Gebäuden sind darüber hinaus Gebäudebrütende europäische Vogelarten wie Hausrotschwanz und Mehlschwalbe vorhanden. Die beschriebenen Bereiche haben nur eine geringe Bedeutung für den Artenschutz, da sie lediglich häufigen und ungefährdeten Arten Lebensraum bieten.“

Die Planung führt insbesondere zum Verlust von Kiefernforsten als Pflanzengesellschaft. Der Waldbestand mit seinen verschiedenen Strukturen weist hinsichtlich Habitateigenschaften

einen mittleren Biotopwert auf. Es sind somit Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen durch die Planung nicht auszuschließen.

Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere werden auch durch den Verlust von bis zu rund 4.465 m<sup>2</sup> vegetationsbedeckten Boden infolge Neuversiegelung erheblich beeinträchtigt.

Der Vollzug der Planung erfordert die Rodung der im Plangebiet vorhandenen Kiefernforstflächen. Durch die Planung können maximal rund 4.465 m<sup>2</sup> Vegetationsflächen mit mittelwertiger Bedeutung für Pflanzen und Tiere infolge Neuversiegelung verlorengehen. Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere werden durch die Rodung von Waldflächen in Verbindung mit dem Verlust von bis zu rund 4.465 m<sup>2</sup> vegetationsbedeckten Boden infolge Neuversiegelung erheblich beeinträchtigt.

Die untere Forstbehörde entscheidet im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung, bei welchen Flächen im Plangebiet es sich um Wald nach LWaldG handelt (vgl. Kapitel 3.4). Die Kompensation für eine erforderliche Waldumwandlung würde auf Grundlage von § 8 Abs. 3 LWaldG insbesondere in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde erfolgen. Bäume außerhalb des Waldes würden der Baumschutzverordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark unterliegen. Deren erforderliche Fällung wäre somit auf dieser Grundlage zu bilanzieren und zu kompensieren.

Im weiteren Verfahren sollen zur Vermeidung von Eingriffen auch die Möglichkeiten zur Erhaltung einzelner Bäume geprüft werden.

Die Auswirkungen auf Tiere werden im weiteren Verfahren durch ein Artenschutzgutachten untersucht.

### **Auswirkungen auf die Fläche**

Die Planung sichert die Umnutzung von Kiefernforstbeständen in Verbindung mit Erholungsnutzung zu einem Lebensmittelmarkt mit bis zu 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inkl. Stellplatzanlage. Durch diese Umnutzung wird nach gegenwärtigem Planungsstand die Neuversiegelung einer Fläche von maximal rund 4.465 m<sup>2</sup> ermöglicht.

### **Auswirkungen auf den Boden**

Die Gemeinde Borkwalde befindet sich im Naturraum der Beelitzer Heide, eines großen Flächensanders. Die Sanderflächen sind als sandige und kiesige Aufschüttungen der Schmelzwässer Ergebnis der Landschaftsgenese der Weichselkaltzeit.

Bodenbildendes Substrat im Plangebiet ist laut der geologischen Karte des Landes Brandenburg 1:25.000 von Natur aus fein- und mittelförniger Sand.

An Bodentypen sind von Natur aus laut der Bodengeologischen Übersichtskarte (BÜK300) podsolige Braunerden und Podsol-Braunerden zu erwarten. Laut Bodenschätzung sind im Plangebiet Bodenzahlen unter 30 anzutreffen. Dies entspricht einem relativ geringen landwirtschaftlichen Ertragspotential.

Das Bodenpotential kleinerer Teile des Plangebietes sind durch Überbauung und jahrzehntelange Nutzung als Erholungsgrundstück teilweise anthropogen überprägt und durch Schadstoffeinträge (Düngung, Verkehrsimmissionen) vorbelastet. Im Plangebiet ist bereits eine Grundfläche von rund 95 m<sup>2</sup> vollversiegelt.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Die Planung lässt nach gegenwärtigem Planungsstand eine Neuversiegelung von bis zu rund 4.465 m<sup>2</sup> gering- bis mittelwertiger Sandböden zu. Die Summe ergibt sich aus der zulässigen



Grundfläche inkl. Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO (GRZ 0,8 x 5.700 m<sup>2</sup> = 4.560 m<sup>2</sup>) abzüglich der bestehenden versiegelten Flächen (95 m<sup>2</sup>).

Neuversiegelung verursacht den dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen.

Wesentliche Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind im Land Brandenburg die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) in der aktuell gültigen Fassung vom April 2009.

Entsprechend der HVE sind erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung schutzgutbezogen vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen auszugleichen. Wenn im Naturraum keine Entsiegelungsflächen verfügbar sind, kann eine Kompensation auch durch deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen erfolgen. Als Faktoren bei der Kompensation von Versiegelung von Boden allgemeiner Funktionsausprägung dienen folgende Orientierungswerte:

Maßnahmen	Ausgleichsfaktor
Entsiegelung	1:1
Gehölzpflanzung min. 3-reihig oder 5 m breit	1:2
Umwandlung von Acker in Extensivgrünland	1:2
Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland	1:3
Anlage von Ackerrandstreifen, min. 15 m breit	1:3
Wiedervernässung von Niedermoorböden	1:1,5

Es ist absehbar, dass die aus der anrechenbaren Neuversiegelung von nach gegenwärtigem Planungsstand bis zu rund 4.465 m<sup>2</sup> Boden resultierenden erheblichen Beeinträchtigungen nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können. Es ist daher erforderlich, im weiteren Verfahren Flächen für geeignete Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes unter Orientierung an die HVE zu finden und zu sichern. Die Verfügbarkeit der Flächen außerhalb des Plangebietes für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen und die Durchführung der Maßnahmen wären rechtlich zu sichern.

### **Auswirkungen auf Oberflächengewässer und Grundwasser**

Im Plangebiet und in relevanter Nachbarschaft sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Oberflächengewässern durch die Planung ist daher nicht zu erwarten.

Bedeutsam für den Wasserhaushalt ist die Fähigkeit des Naturhaushaltes, den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen zu verringern und damit zu ausgeglichenen Abflussverhältnissen beizutragen (Abflussregulationsfunktion). Diese Funktion ist u. a. abhängig vom Versiegelungsgrad bzw. der Bodenbedeckung, der Hangneigung und der Bodenart. Insbesondere aufgrund des hohen Anteils an vegetationsbedeckten Freiflächen hat das Plangebiet insgesamt eine mittlere Bedeutung für die Regulation der Abflussverhältnisse. Gemäß Themenkarte „Starkregengefahren“ des Geoportals Brandenburg sind im Plangebiet keine Überschwemmungen nach Starkniederschlägen zu erwarten.

Die Grundwasserschutzfunktion berücksichtigt die Faktoren Grundwasserflurabstand und Wasserdurchlässigkeit aufgrund der vorherrschenden Bodenart. Gemäß der Auskunftsplattform Wasser (apw.brandenburg.de) ist in Borkwalde mit Grundwasserständen von etwa 20 m unter Geländeoberkante zu rechnen. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen bei relativ durchlässigen Böden in Verbindung mit einem hohen Grundwasserflurabstand mittel geschützt. Daraus leitet sich eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen ab.

Das Gebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Durch die anrechenbare Neuversiegelung von maximal rund 4.465 m<sup>2</sup> Böden werden die Grundwasserneubildung potentiell eingeschränkt und der Oberflächenabfluss erhöht. Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch geordnete vollständige Versickerung des Regenwassers auf dem Baugrundstück so gemindert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Die technische Lösung zur Sicherung einer vollständigen und schadlosen Versickerung des Regenwassers auf dem Baugrundstück selbst ist als Bestandteil des konkreten Vorhabenplanes im weiteren Verfahren noch zu konkretisieren.

### **Auswirkungen auf Klima und Luft**

Großklimatisch ist das Plangebiet durch eine weitgehend ganzjährige Vorherrschaft der in der Westwindzone eingelagerten und ostwärts wandernden Polarfront-Zyklonen geprägt. Dadurch überwiegt ein häufiger zyklonal bestimmter Strömungswechsel vorwiegend maritimer Luftmassen atlantischer Herkunft, der kurzzeitig durch antizyklonale Phasen kontinentalen Luftmasseneinflusses unterbrochen wird. Daraus resultiert eine hohe Witterungsveränderlichkeit und das Auftreten eines typischen gemäßigten Klimas.

Die Jahresdurchschnittstemperaturen schwanken bei relativ hohen Amplituden zwischen 8 und 9° C. Die mittlere Lufttemperatur für Januar liegt bei -0,5° C, für Juli bei 18,0° C. Im Jahr fallen durchschnittlich rund 550 mm Niederschlag. Die mittlere Nebelhäufigkeit westlich von Berlin beträgt 30 bis 40 Tage im Jahr. Die für den Berliner Raum charakteristische Windrichtungsverteilung, die sich auf die Gemeinde Borkwalde beziehen lässt, zeigt Hauptwindrichtungen aus Südwest bis West und Nebenwindrichtungen aus östlicher Richtung.

Das Mikroklima des Plangebietes und seiner nächsten Umgebung ist gekennzeichnet durch die Lage in einer Walsiedlung mit einem Nebeneinander von Waldgrundstücken mit durchgrünten Baugrundstücken im Übergang zu großflächigen Waldflächen. Mikroklimatische Besonderheiten ergeben sich aus den Verkehrsemissionen relativ geringer Intensität durch die benachbarte Kreisstraße. Die Waldflächen minimieren Wind- und Frosteinwirkungen auf benachbarte Siedlungsgebiete und verbessern das Lokalklima im Siedlungsbereich auch in Bezug auf Luftfeuchte und Temperatur.

In Zusammenfassung der vorgenannten Ausführungen kann die lokalklimatische Wirkung des Plangebietes als mittelwertig eingestuft werden.

Die Überbauung von kleinteiligen Waldflächen im Siedlungszusammenhang durch Errichtung eines größeren Solitärbaus und einer größeren Stellplatzanlage beeinträchtigt das Lokalklima. Die Planung führt darüber hinaus zu einer Verstärkung des Wärmeinseleffekts, extremeren Temperaturverläufen, geringeren Luftfeuchten und zu höheren Emissionen im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas ist jedoch nicht zu erwarten, da die zusätzlichen Versiegelungen das Lokalklima nur geringfügig beeinflussen und das Umfeld des Vorhabens weiterhin durch Waldflächen geprägt sein wird.

### **Auswirkungen auf die Landschaft**

Ansatzpunkt zur Bewertung des Landschaftsbildes und der landschaftsgebundenen Erholungseignung ist § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, wonach auch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen sind. Dabei kann die Natur- und Erholungsfunktion im Hinblick auf das Landschaftsbild als die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, durch physisch und psychisch positive Wirkungen beim Menschen eine

körperliche und seelische Regeneration hervorzurufen und den Menschen durch ein ästhetisch ansprechendes Landschaftsbild günstig zu beeinflussen, definiert werden.

Das Plangebiet ist praktisch ausschließlich von der Ernst-Thälmann-Straße her und daher nur relativ engräumig wahrnehmbar. Das Landschaftsbild wird hier maßgeblich durch Kiefernforsten mit Erholungsbauten bestimmt, der im Zusammenhang mit den angrenzenden relativ extensiv bebauten Wohngrundstücken und den benachbarten innerörtlichen Waldflächen als in weiten Teilen typischer Bestandteil der spezifischen Siedlungsstruktur von Borkwalde als Waldsiedlung wahrgenommen wird.

Das Orts- und Landschaftsbild wird engräumig durch die Errichtung eines größeren Marktgebäudes mit Stellplatzanlage verändert.

### **Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete**

Im relevanten Umfeld des Vorhabens befinden sich keine FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist allein aufgrund der Entfernung nicht abzusehen, dass das Vorhaben auch aufgrund seiner Größenordnung zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten führen könnte.

### **Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet selbst und im relevanten Umgebungsbereich sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter von Bedeutung vorhanden bzw. bekannt. Insofern sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes zu erwarten.

## **6. Flächenbilanz**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebiete bzw. Flächen weisen folgende Flächengrößen auf:

Gebiet bzw. Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt	5.700
(davon bei einer GRZ von 0,4 durch Hauptanlagen überbaubar)	(2.280)
(davon inkl. Stellplätze und Nebenanlagen insgesamt überbaubar)	(4.560)
Gesamt	5.700

### **Abkürzungen**

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung

BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
FFH	Flora-Fauna-Habitat
GRZ	Grundflächenzahl
FNP	Flächennutzungsplan
LWaldG	Waldgesetz des Landes Brandenburg

## **Verzeichnis der rechtlichen Grundlagen und sonstigen Quellen**

### **Rechtliche Grundlagen**

#### ***Bundesrecht***

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 323)

#### ***Landesrecht***

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I, Nr. 39)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.07.2025 (GVBl. I, Nr. 21)

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg vom 18.12.2007 (GVBl. I 2007, S. 235)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II/19, Nr. 35)

#### ***Kreisrecht***

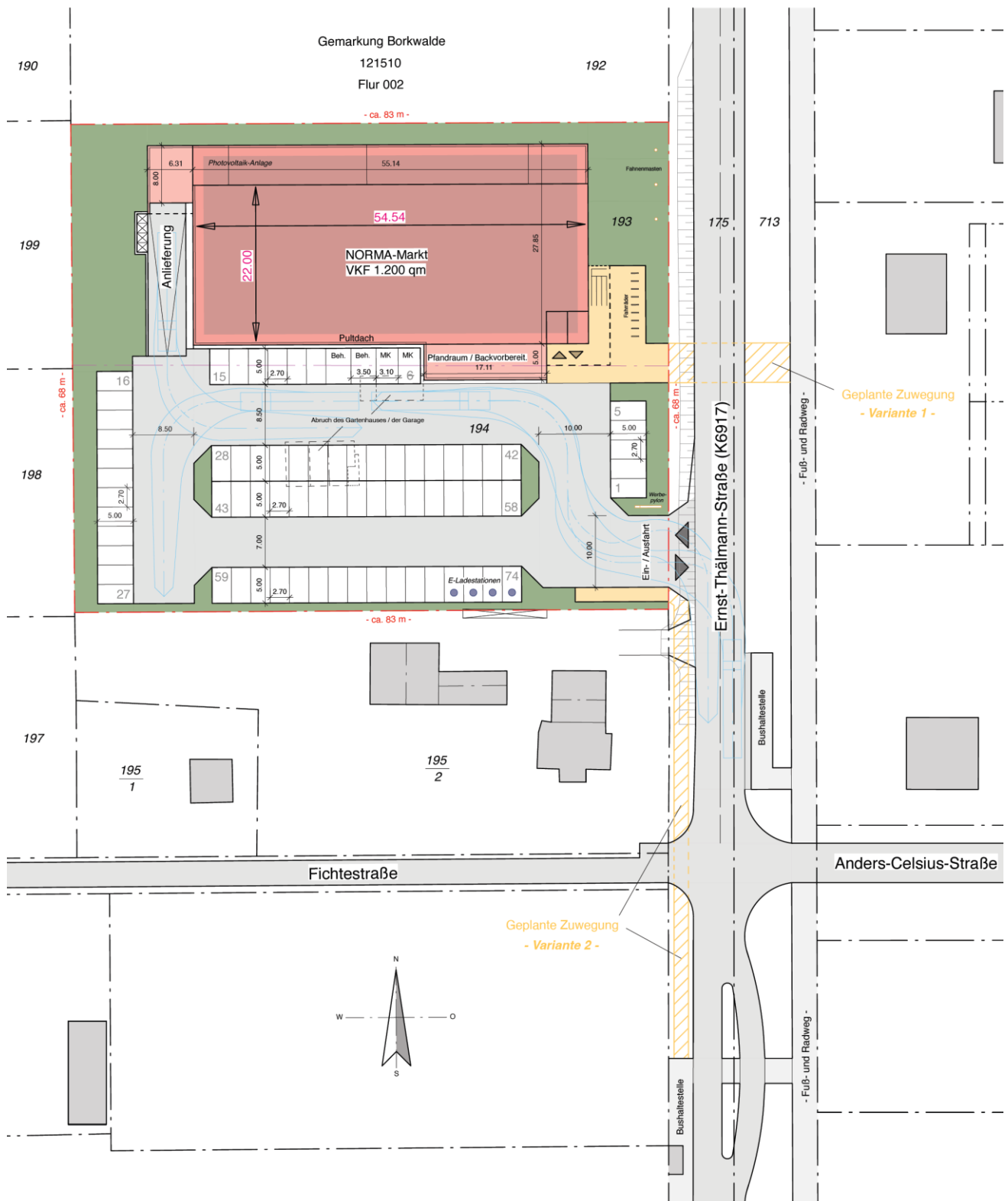
Verordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark zum Schutz der Bäume und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile (Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark – GehölzSchVO PM) vom 29.09.2011

***Gemeinderecht***

Landschaftsplan-Entwurf der Gemeinde Borkwalde vom März 2018

Klarstellungssatzung der Gemeinde Borkwalde vom Juli 2000, rechtskräftig seit dem 27.10.2000

# Anhang 1: Vorentwurf des städtebaulichen Konzeptes vom 20.02.2026



Dipl.-Ing. Arch. Ralf Holtorf  
Hampsteadstraße 9  
14167 Berlin  
Tel.: 0160 152 38 31  
holtorf@t-online.de

MGR Zweite  
Immobilienverwaltung  
Stiftung & Co.KG  
Manfred-Roth-Straße 7  
90766 Fürth

LAGEPLAN M 1 : 500  
(A3-Format)  
Projekt-Nr.: 7-518  
Plan-Nr.: 005  
20.02.2026 Holtorf

GRUNDLEGENDE STANDORTANALYSE  
-VORENTWURF -  
Neubau NORMA-Markt  
Ernst-Thälmann-Straße 57 + 59  
14822 Borkwalde