



## **Stadt Beelitz**

**Bebauungsplan Nr. 2 A „Gewerbegebiet Beelitz-Süd“**

### **3. Änderung**

Gemarkung Beelitz, Flur 13

Flurstücke 387 (tw.), 388 (tw.), 391 (tw.), 447, 471 (tw.), 478 (tw.), 479 (tw.)

Stand: Entwurf, Oktober 2023, ergänzt im Mai 2025

### **Stadtverwaltung Beelitz**

Berliner Straße 202

14547 Beelitz

### **Auftragnehmer:**

Plan-Faktur - Ralf Rudolf und Dennis Grüters GbR

Glogauer Straße 20

10999 Berlin

## Inhalt

1.	Gegenstand der Planung.....	3
2.	Geltungsbereich .....	4
2.1	Beschaffenheit und aktuelle Nutzung.....	6
2.2	Erschließung und Infrastruktur.....	7
3.	Planerische Ausgangssituation.....	8
3.1	Übergeordnete Planungen .....	8
3.2	Denkmalschutz.....	11
3.3	Wald-/Forstflächen.....	12
3.4	Kampfmittelbelastung und Altlasten.....	12
3.5	Immissionen/ Emissionen .....	12
4.	Planinhalt und Festsetzungen .....	13
4.1	Planungsabsichten.....	13
4.2	Inhalt der Änderung .....	14
5.	Umwelt.....	15
6.	Verfahren .....	18
7.	Flächenbilanz .....	19
8.	Rechtsgrundlagen.....	19
	Anlage 1: Vorprüfung nach § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB als Voraussetzung für die Anwendung des § 13 a BauGB-Verfahrens.....	20

## 1. Gegenstand der Planung

### Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. 2 A „Gewerbegebiet Beelitz-Süd“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung Beelitz am 14.09.2009 als Satzung beschlossen und trat mit Bekanntmachung vom 19.05.2010 in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 2A ersetzte den Bebauungsplan Nr. 2 mit Rechtskraft seit 1992.

In der Folge wurde der Bebauungsplan Nr. 2 A im Zuge der 1. Änderung von 2013 sowie der 2. Änderung von 2018 in Teilbereichen angepasst. Die 1. Änderung betraf im Wesentlichen 2 Teilbereiche, in denen die Art der baulichen Nutzung von Sonstigem Sondergebiet „Einkaufszentrum“ zu Industriegebiet umgewandelt wurde. Das Sondergebiet wurde im Zuge der 1. Änderung als „Fachmarktzentrum“ ausgewiesen, einschließlich der Anpassung der textlichen Festsetzungen. Im Zuge der 2. Änderung von 2018 erfolgte die Ausweisung öffentlicher Straßenverkehrsfläche zur Erschließung der Baugebiete GI 15a und GI 15b einschließlich einer Wendeanlage für LKW.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 2 A „Gewerbegebiet Beelitz-Süd“ erneut zu ändern. Der Einleitungsbeschluss zur 3. Änderung wurde in der Sitzung der Beelitzer Stadtverordnetenversammlung am 21.07.2020 gefasst. Auslöser der 3. Änderung ist die Absicht des Eigentümers der Flurstücke bzw. von Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs einen Baumarkt zu errichten. Die Ausweisung als Industriegebiet steht dem Planungsziel zur Errichtung eines Baumarkts entgegen. Aus diesem Grund soll für den Geltungsbereich die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Industriegebiet zu Sonstigem Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ erfolgen. Damit wird das angrenzende Sondergebiet um die Fläche des Änderungsbereichs erweitert. Bezogen auf den Flächenumfang handelt es sich bei der Erweiterung des Sondergebietes „Fachmarktzentrum“ im Zuge der 3. Änderung im Prinzip um die Rücknahme in 2013 rechtswirksam gewordenen 1. Änderung, da damals 2 Teilflächen in ähnlichem Flächenumfang von Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ zu Industriegebiet umgewandelt wurden. Im Zuge der 1. Änderung erfolgte ebenso die Änderung von SO „Einkaufszentrum“ zu SO „Fachmarktzentrum mit Anpassung der Textfestsetzung 1.2.

Mit der Entwurfsfassung von Oktober 2023 wird der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A „Gewerbegebiet Beelitz-Süd“ um das gesamte Sondergebiet "Fachmarktzentrum" (Flurstücke 387 tw., 388 tw., 391 tw.) erweitert. Grund für die Erweiterung des Geltungsbereichs auf das gesamte Sondergebiet ist die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung an den Landesentwicklungsplan LEP HR. Einhergehend mit der Erweiterung des Geltungsbereichs erfolgt eine Anpassung der Textfestsetzungen zum Sondergebiet "Fachmarktzentrum" zur Beschränkung der Verkaufsflächen, um dem Ziel Z 2.13 Abs. 3 (keine Erhöhung der Verkaufsflächen bei Änderung großflächiger genehmigter Einzelhandelsstandorte) zu entsprechen (siehe hierzu auch Kap. 3.1 der Begründung).

Inhalt der 3. Änderung ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Industriegebiet zu Sonstigem Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ als Erweiterung des festgesetzten Sondergebietes im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Beelitz-Süd“. Gegenüber dem Entwurf von September 2020, der ein eigenständiges Baugebiet SO „Baumarkt“ vorgesehen hatte, wird das bestehende Sonstige Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ nun um den Geltungsbereich der 3. Änderung unter Beibehaltung der Textfestsetzung zur Art der baulichen Nutzung erweitert. Zusätzlich verkleinert sich der Geltungsbereich gegenüber dem Entwurf September 2020 um 131 qm, da die Fläche südlich der bestehenden Halle bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Beelitz-Süd“ als Sonstiges Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ festgesetzt ist. Zusätzlich wird die textliche Festsetzung Nr. 7 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entsprechend dem Hinweis des Landesamtes für Umwelt den aktuellen Vorgaben angepasst.

Mit der Vergrößerung des Plangebietes auf 3,7 ha festzusetzende Grundfläche liegt der Wert über dem Schwellenwert von 20.000 qm, nach dem eine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen ist. Eine Behördenanfrage der Stadt Beelitz von März 2023 ergab zu diesem Thema keine weiteren Hinweise, so dass mit der veränderten Planung von Oktober 2023 eine erneute Beteiligung im November 2023 durchgeführt wurde.

Aus der Beteiligung dieser Entwurfsfassung ergaben sich keine abwägungsrelevanten Inhalte und Planänderungen. Die Stadt Beelitz reichte daraufhin die Planung zur Genehmigung beim Landkreis Potsdam-Mittelmark ein. Mit Emails vom 08.08.2024 und 16.04.2025 wurde seitens des Landkreises Potsdam-Mittelmark erklärt, dass die Genehmigung der zum jeweiligen Zeitpunkt eingereichten Planung nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Grund hierfür war die nicht erfolgte Vorprüfung des Einzelfalles zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie die daraus resultierende fehlerhafte Bekanntmachung zu Beteiligung der Öffentlichkeit. Die gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird durch erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nachgeholt. Im Anschluss

erfolgt eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit. Der Planinhalt hat sich gegenüber der Entwurfsfassung (Stand Oktober 2023) nicht geändert.

Die 3. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt; die festzusetzende Grundfläche liegt mit 37.521 qm (46.902 qm Baufläche bei GRZ 0,8) über dem Schwellenwert von 20.000 qm, so dass eine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen ist. Die Vorprüfung des Einzelfalles ist im Anhang dieses Begründungstextes enthalten. Es handelt sich bei dem überwiegenden Teil um die reine Übernahme eines bestehenden Sondergebiets und bei der Erweiterung um die Umwandlung von Industriegebiet zu Sondergebiet unter Beibehaltung der GRZ von 0,8. Die durch die Planung ausgelösten Eingriffe sind bereits ausgeglichen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Vorhaben, die gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) einer UVP-Pflicht bedürfen und es erfolgt keine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat-(FFH)-Gebieten sowie Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA-Gebiete) (gemäß Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen). Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird daher abgesehen. Weiterhin werden auf die Erarbeitung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4, eines Umweltberichts gemäß § 2a, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie auf eine zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 verzichtet. Die für das Vorhaben entscheidenden Umweltbelange werden in Kap. 5 der Begründung betrachtet.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Änderungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan insbesondere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie den überbaubaren Grundstücksflächen enthalten.

Bestandteile des Bebauungsplans sind der „Teil A - Zeichnerische Festsetzungen“, der „Teil B - Textliche Festsetzungen“ und die Begründung.

## 2. Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 2 A „Gewerbegebiet Beelitz-Süd“ befindet sich in südlicher Randlage der Stadt Beelitz, zwischen der Nieplitz-Niederung im Westen und Norden, einem Waldgebiet im Süden und grenzt östlich an die Treuenbrietzer Straße / Bundesstraße B 2. Im Westen grenzt das Gewerbegebiet an die Trasse der Regionalbahn RB 33 (Berlin-Wannsee - Jüterbog).

Das Stadtgebiet von Beelitz liegt etwa 25 km südwestlich der Landeshauptstadt Potsdam und des Stadtrandes der Bundeshauptstadt Berlin. Die Stadt Beelitz besteht aus 12 Ortsteilen und hat etwa 12.914 Einwohner (Stand: 30.06.2020); Beelitz liegt im Zentrum des Naturparks „Nuthe-Nieplitz“.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung befindet sich im südwestlichen Teil des Plangebietes des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 A, südlich der Straße „Im Schäwe“, über die das Plangebiet erschlossen wird. Das Plangebiet besitzt eine Größe von 46.902 qm und befindet sich privatem Eigentum. Das gesamte räumliche Umfeld wird durch gewerbliche Nutzungen sowie bislang unbebaute Gewerbegrundstücke sowie die Erschließungsstraßen geprägt.

Der Geltungsbereich wurde zur Entwurfsfassung von Oktober 2023 um Teile der Flurstücke 387, 388, 391, 478 und 479 von 8.789 auf 46.902 qm erweitert.

Das Plangebiet umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Flächengröße
Beelitz	13	387 (tw.), 388 (tw.), 391 (tw.), 447, 471 (tw.), 478 (tw.), 479 (tw.)	46.902 qm

Tab. 1: Flurstücke

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 142/25 (öffentliche Straßenverkehrsfläche „Im Schäwe“) und 142/7 (öffentliche Grünfläche),
- im Osten durch einen 10 m breiten Grünstreifen als Teil des Flurstücks 47,
- im Südosten durch das Flurstück 392 (öffentliche Grünfläche),
- im Süden durch einen 5 m breiten Grünstreifen als Teil der Flurstücke 387, 388 und 391,

- im Westen durch die Flurstücke 445 und 446 sowie Teile der Flurstücke 388 und 479 (Industriegebiete).

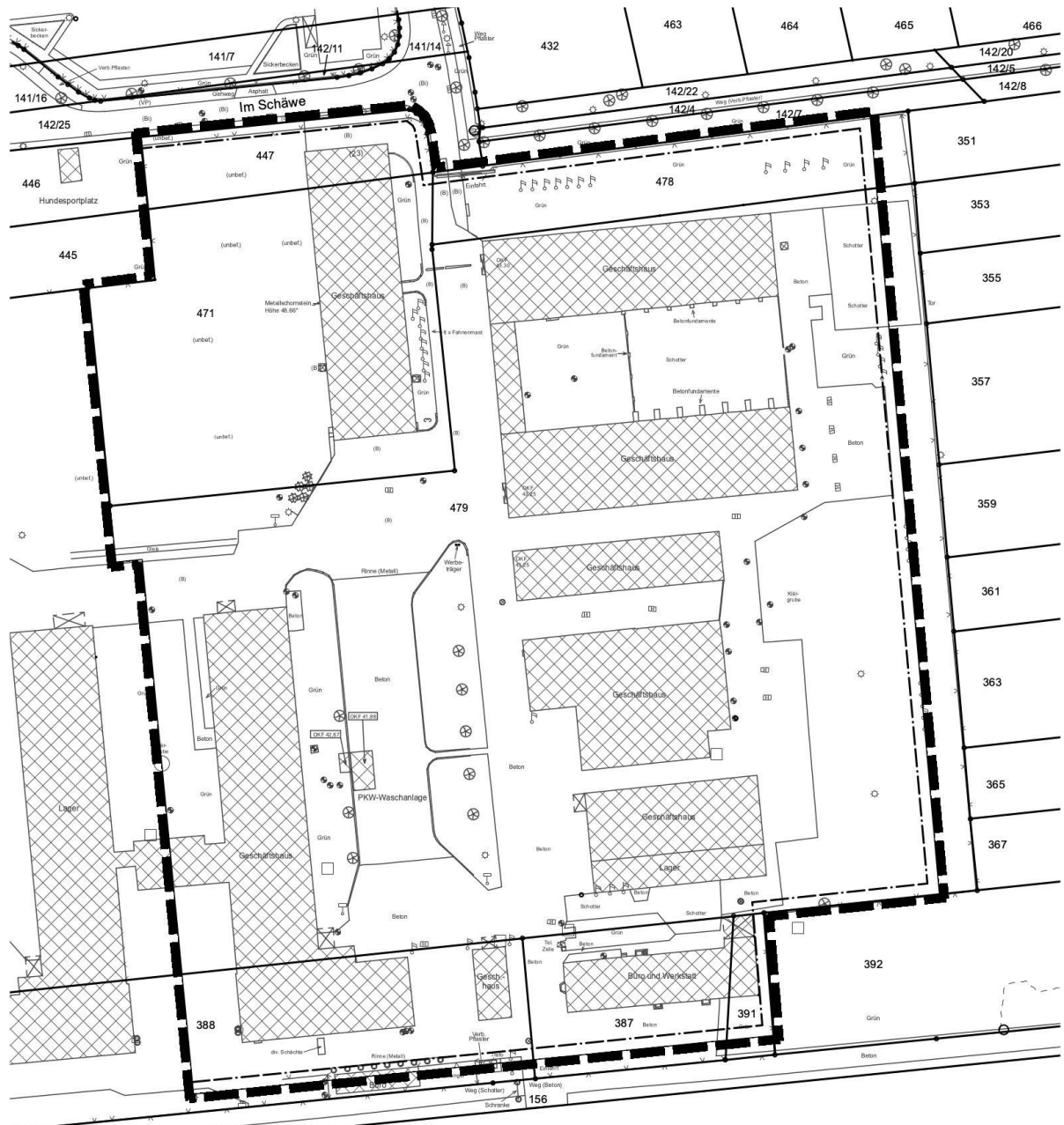


Abb. 1: Geltungsbereich

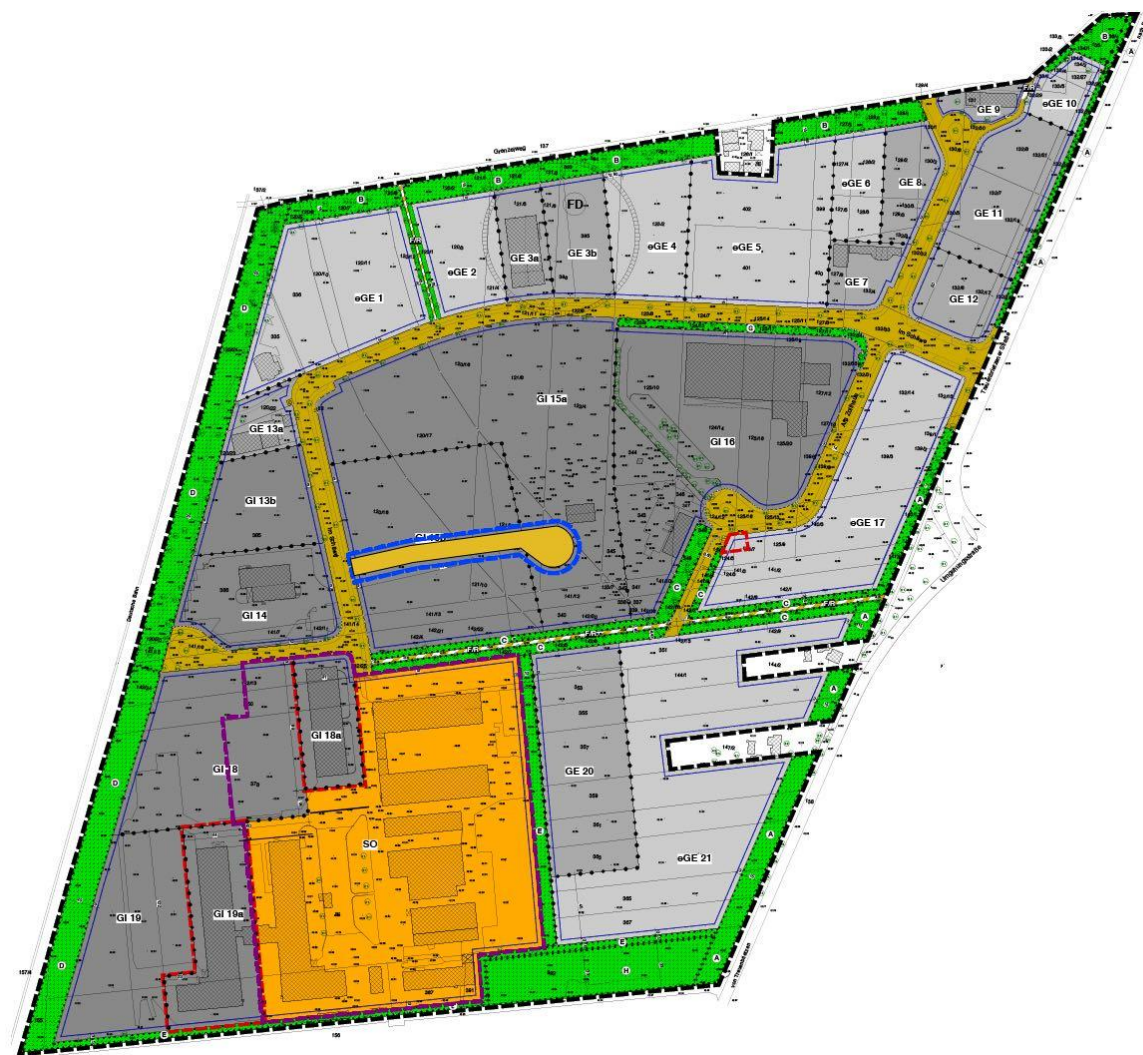


Abb. 2: Übersicht des Bebauungsplans Nr. 2 A "Gewerbegebiet Beelitz-Süd" mit den Geltungsbereichen der 1. Änderung (rot), der 2. Änderung (blau) und der 3. Änderung (violett)

Die Grundstücksgrenzen wurden im Zuge des Erwerbs durch den Investor neu gebildet. Die neuen Flurstücksgrenzen sind im aktualisierten amtlichen Lageplan dargestellt.

## 2.1 Beschaffenheit und aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist überwiegend mit gewerblich genutzten Hallen bebaut. Der Teil des Geltungsbereichs, der als GI festgesetzt und neu überplant werden soll (Flurstücke 447, 471 und 478 tw.) ist mit einer ca. 71 m breiten und 76 m tiefen und gut 7 m hohen Halle bebaut, die im Zuge eines ersten Planungskonzeptes erhalten und erweitert werden soll. Die Halle befindet sich im östlichen Teil des Grundstücks. Der westliche Teil ist bislang unbebaut und stellt sich als Rasenfläche dar.

Die Grundstücke des bereits festgesetzte Sondergebietes „Fachmarktzentrum“ wird durch diverse Hallenbauten geprägt, die erhalten werden sollen. Im Gebiet des Fachmarktzentrums befinden sich unter anderem Lager- und Verkaufsflächen diverser Betriebe, Werkstätten, Büros. Der Standort des "Groschen-Marktes" mit einem hohen Anteil an Verkaufsflächen wurde mittlerweile aufgegeben.

Die Gewerbegebietsflächen östlich des Geltungsbereichs sind bislang unbebaut. Nördlich und westlich schließen überwiegend bebaute Industriegebietsflächen an den Geltungsbereich an. Südlich grenzt jenseits der Grünfläche eine Waldfläche an den Geltungsbereich.

## 2.2 Erschließung und Infrastruktur

### Schienenverkehr

Westlich des Plangebietes verläuft die Trasse der Regionalbahn RB 33 (Berlin - Wannsee - Jüterbog). Die Zugänge zum Schienenverkehrsnetz sind der Bahnhof Elsholz in ca. 3 km Entfernung im Süden sowie der Bahnhof Beelitz-Stadt in ca. 2,5 km Entfernung im Norden. Über eine direkte Bahnanbindung verfügt der Gewerbestandort nicht.

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die überörtliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Treuenbrietzener Straße / Bundesstraße B 2 mit Anbindung an die BAB 10 „Berliner Ring“ (AS Michendorf) in 10 km Entfernung sowie an die BAB 9 Berlin – München über die L 88 / Straße nach Fichtenwalde in 9 km Entfernung. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Im Schäwe“, die nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 2A hergestellt wurde.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 A ist eine Verkehrsuntersuchung und Prognose erstellt worden, die von einer Zunahme der maximalen Verkehrsstärke DTV von 2.200 Kfz/24 h (in 2002) auf 4.050 im Prognosejahr 2012 ausging. Die Prognose ging von 9.000 qm Einzelhandelsverkaufsfläche im Sondergebiet aus, die im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens auf 7.000 qm Verkaufsfläche als Fachmarktzentrum mit 1.500 qm zentrenrelevanten Sortimenten reduziert wurde. Die Verkaufsfläche wird im Zuge des 3. Änderungsverfahrens weiter verringert auf insgesamt maximal 6.500 qm Verkaufsfläche. Der Anteil zentrenrelevanter Sortimente wird auf 10 % (650 qm) begrenzt. Da eine vollständige Nutzung des Gewerbegebiets bisher nicht gegeben ist und sich die Einzelhandelsverkaufsfläche in der Gesamtbilanz verringert, wird die derzeitige und zukünftige Verkehrsbelastung unterhalb der Prognoseannahme aus 2002 liegen. Auch unter Berücksichtigung einer vollständigen Auslastung der Baugebiete wird deshalb davon ausgegangen, dass der jetzige Ausbaustand der inneren Erschließungsstraßen (inkl. der geplanten neuen Erschließung) für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend ist.

### Ruhender Verkehr

Der Bedarf an Stellplätzen ist im Zuge der konkreten Bauplanung für den zu errichtenden Baumarkt zu ermitteln. Die Unterbringung der Stellplätze ist auf dem Grundstück problemlos möglich. Darüber hinaus sind derzeit keine Änderungen des bestehenden Fachmarktzentrums geplant.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der nächstgelegene Haltepunkt befindet sich an der Treuenbrietzener Straße, die über die Buslinien 640 und 642 bedient wird. Die Buslinie 640 bietet Anschluss an den Bahnhof Beelitz-Stadt.

### Ver- und Entsorgung

Die Herstellung der medientechnischen Erschließung des Plangebietes zur Versorgung mit Energie (Strom bzw. gas) sowie der Anschluss an das Trinkwassernetz, die Abwasserentsorgung und das Telekommunikationsnetz durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgte im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zum Gewerbegebiet Beelitz-Süd. Die für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes zuständigen Unternehmen bzw. Zweckverbände wurden am Planverfahren beteiligt. Der Wasser- und Abwasserzweckverband „Nieplitz“ äußerte sich in einer Stellungnahme dahingehend, dass eine leitungsgebundene Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung möglich ist; zudem gibt der WAZ weitere Hinweise zu einem erforderlichen Revisionsschacht, zum Einbauort des Hauptwasserzählers und zum Wasserzählerschacht.

### Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser

Das Gebiet verfügt zudem teilweise über eine leitungsgebundene Regenentwässerung. Darüber hinaus ist unverschmutztes Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern.

Hinweis: Es gilt die Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhafte Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32).

### Löschwasserversorgung

Im Plangebiet ist die Löschwasserversorgung über vorhandene Hydranten bzw. Löschwasserbrunnen gesichert.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark, Fachdienst Technische Bauaufsicht, Bereich Brandschutz weist in seiner Stellungnahme vom 1.12.2023 auf Folgendes hin: *"Nach den Vorgaben des BauGB sind u. a. die Belange der Versorgung mit Wasser bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders zu berücksichtigen [§ 1 (6) Nr. 8e BauGB]. Daher ist darauf zu achten, dass eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung, auf Grund der vorgesehenen Nutzung „SO“ sind mindestens 1.600 l/min (= 96 m<sup>3</sup>/h) für zwei Stunden erforderlich, sichergestellt ist. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 Metern um das Bauvorhaben zur Verfügung stehen. [§ 14 BbgBO in Verbindung mit § 3 (1) Nr. 1 BbgBKG und dem Arbeitsblatt des DVGW W 405] Die Verkehrswege im Plangebiet sind –sofern nicht schon ausgeführt– nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ Fassung Februar 2007 zuletzt geändert im Oktober 2009, als Mindestanforderung auszuführen. [§ 5 (1) und (2) BbgBO]"*

## **3. Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Übergeordnete Planungen**

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

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Neben dem ROG (vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert am 22. März 2023) sind insbesondere der Vertrag über die Aufgaben und Trägerschaft sowie Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg (Landesplanungsvertrag - LpIV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar 2012, zuletzt geändert durch Sechsten Staatsvertrag (Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Mai 2024) vom 15. März 2024 (GVBl. I Nr. 20), das Landesentwicklungsprogramm (LEPro in der Fassung vom 15.12.2007 (Berlin) bzw. vom 18.12.2007 (Brandenburg) sowie der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) für gemeindliche Planungen zu beachten.

Der LEP HR wurde am 29. April 2019 von den Landesregierungen als Verordnung erlassen und trat am 01. Juli 2019 in Kraft. Mit dem LEP HR wird der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Der LEP HR trifft für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen. Die Stadt Beelitz liegt im weiteren Metropolenraum (WMR) und wird als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit Werder (Havel) gemäß Ziel Z 3.6 LEP HR festgelegt. Mittelzentren erfüllen gehobene Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung, sind Standorte weiterer Dienstleistungseinrichtungen wie größerer Behörden, von einem Schulangebot, das zur allgemeinen Hochschulreife führt, Gerichten, Banken, Facharztpraxen, hochwertigen Einrichtungen der Gesundheitsversorgung und großflächigen Einzelhandelseinrichtungen und haben in der Regel eine herausgehobene Bedeutung als Arbeitsmarktstandorte und für die regionale Verkehrsverknüpfung.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurde am Planverfahren beteiligt. Zur Entwurfsfassung September 2020 wurde festgestellt, dass die vorliegende Planung im Widerspruch zu dem Ziel 2.13 LEP HR steht, da *vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nur verändert werden können, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente nicht erhöht wird*. Um eine Vereinbarkeit mit dem Ziel 2.13 LEP HR herzustellen, wurde die Entwurfsfassung dahingehend geändert, dass das bestehende Sonstige Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ vollständig in den Geltungsbereich der 3. Änderung einbezogen wurde. Darüber hinaus wurden die Textfestsetzungen unter Punkt 1.2 dahingehend angepasst, dass die Verkaufsfläche insgesamt auf 6.500 qm beschränkt wird und der jeweilige Anteil zentrenrelevanter Sortimente auf 10 % beschränkt wird. Der bislang zulässige Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 qm und einem Anteil zentrenrelevanter Sortimente von bis zu 800 qm wird in den Festsetzungen nicht mehr berücksichtigt, da der betreffende "Groschen-Markt" den Standort aufgegeben hat. Die Festsetzungen wurden im Planungsprozess mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung abgestimmt.

Mit Schreiben vom 11.04.2023 wird seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung festgestellt, dass derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. *"Mit der vorliegenden Planung soll der Geltungsbereich des sonstigen Sondergebietes „Fachmarktzentrum“ innerhalb der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A „Gewerbegebiet Beelitz Süd“ räumlich erweitert sowie die Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächengrößen und Sortimenten geändert werden. Das SO Fachmarktzentrum dient zukünftig der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 6500 m<sup>2</sup>, in der ein Anteil zentrenrelevanter Sortimente von 10 % zulässig*



ist. Wir begrüßen die Änderung des Planungskonzeptes mit der Beschränkung auf primär nicht-zentrenrelevante Sortimente. Aufgrund der geänderten Planung teilen wir Ihnen die auf die vorliegende Planung bezogenen Ziele der Raumordnung des LEP HR mit:

- Ziel Z 2.6 – Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte: Ziel Z 3.6 Abs. 1 LEP HR definiert die Stadt Beelitz als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum in Funktionsteilung mit Werder (Havel). Die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist daher mit Z 2.6 LEP HR vereinbar (Konzentrationsgebot).
- Grundsatz G 2.8 – Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot): Grundsatz G 2.11 – Es sollen nicht mehr als 25 % der jeweiligen sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden. Die Grundsätze sind in die Abwägung einzustellen und die Sachverhalte entsprechend darzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass zum hier einschlägigen zentralörtlichen Verflechtungsbereich dessen Funktion für die Städte Beelitz und Werder zu berücksichtigen ist.
- Z 2.13 - Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb zentraler Orte: Da die gesamte zulässige Verkaufsfläche aller Betriebe im SO „Fachmarktzentrum“ auf 6.500 m<sup>2</sup> beschränkt wird und für alle Betriebe nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zugelassen wird, steht Z 2.13 LEP HR hier nicht entgegen.
- Z 5.2 Abs. 1 - Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete: Da es sich um die Nachnutzung einer vorhandenen Siedlungsfläche handelt, ist derzeit kein Zielwiderspruch zu erkennen."

Grundsätze gemäß § 5 Abs. 1- 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen

→ Der vorliegende Bebauungsplan wird als Vorhaben der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Ziel ist die Nachverdichtung und Aktivierung von Bauland im Bebauungsplangebiet. Die Infrastruktur ist bereits vorhanden. Es handelt sich zudem um die Änderung der zulässigen Nutzungsart für ein bestehendes planungsrechtlich gesichertes Gewerbegebiet.

Grundsätze gemäß § 6 Abs. 1- 3 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken.

→ Eine Überplanung von naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen erfolgt nicht.

Grundsatz 2.2 LEP HR Gewerbeflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

→ Es handelt sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans, der die Grundsätze der Gewerbeflächenansiedlung nach G 2.2. LEP HR berücksichtigt.

Ziel 2.6 LEP HR Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte (Konzentrationsgebot)

→ Die Stadt Beelitz ist Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Stadt Werder (Havel). Die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist grundsätzlich zulässig.

Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte

(1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).

(2) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.

(3) Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Absatz 1 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) nicht erhöht wird. G 2.11 bleibt unberührt. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Z 2.9 erfolgen.

→ Bei dem bestehenden Fachmarktzentrum handelt es sich nicht um einen zentralen Versorgungsbereich. Die Erweiterung des bestehenden Standortes für großflächigen Einzelhandel, der im rechtskräftigen Bebauungsplan

„Gewerbegebiete Süd“ in der Fassung der 1. Änderung genehmigt wurde ist nur zulässig, wenn es nicht zu einer Erhöhung der Verkaufsfläche insgesamt sowie der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente kommt. Mit der geänderten Entwurfsfassung von Oktober 2023 wird nun das Sonstige Sondergebiet erfasst und die Textfestsetzungen dahingehend geändert, dass sich die zulässige Verkaufsfläche insgesamt sowie die zentrenrelevanten Verkaufsflächen sich nicht erhöhen. Der geplante Baumarkt kann mit den bestehenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für das SO „Fachmarktzentrum“ umgesetzt werden. Damit wird dem Ziel 2.13 LEP HR Rechnung getragen.

Grundsatz 5.1 LEP HR: Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

→ Der vorliegende Bebauungsplan wird als Vorhaben der Innenentwicklung aufgestellt. Ziel ist die Nachverdichtung und Aktivierung von Bauflächen im Bebauungsplangebiet. Die technische Infrastruktur ist am bestehenden Gewerbestandort bereits vorhanden.

Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete, Ausnahmen für Gewerbe- und Industrieflächen, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

→ Es werden im Zuge der 3. Änderung keine neuen Siedlungsflächen ausgewiesen.

Grundsatz 6.1 LEP HR: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden.

→ Es werden über den bisherigen Geltungsbereich hinaus keine naturschutzfachlich hochwertigen Flächen überplant.

Ziel 6.2 LEP HR: Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern.

→ Gemäß Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet nicht im Freiraumverbund gemäß LEP HR.

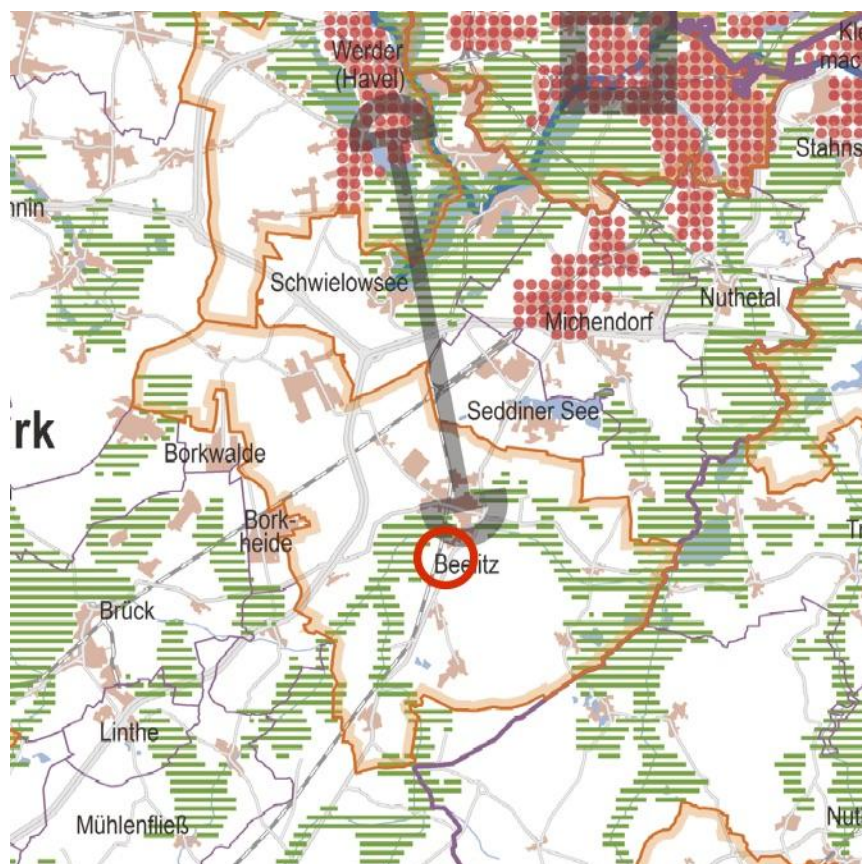


Abb. 3: LEP HR, Festlegungskarte (Planausschnitt)

### Regionalplan Havelland Fläming (RP)

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde am 18.06.2015 genehmigt und am 30.10.2015 im Amtsblatt des Landes Brandenburg, Nr. 43, bekanntgegeben. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 am 05.07.2018 für unwirksam erklärt (2 A 2.16). Eine Revision zum BVerwG wurde nicht zugelassen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05. Juli 2018 ist rechtskräftig. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht. In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Regionalplanerische Belange stehen der Planung gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft vom 31.03.2023 nicht entgegen.

### Flächennutzungsplan

Im Entwurf des Flächennutzungsplans (Stand Februar 2019), zu dem im April 2019 die Behördenbeteiligung erfolgte, wird das Plangebiet entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der 2. Änderungsfassung als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt worden ist (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Mit der Ansiedlung des Baumarktes sowie der damit verbundenen Planänderung wird der jahrelange Leerstand beseitigt sowie die bislang ungeordnete Nutzung des Standortes geordnet. Die Ansiedlung des Baumarktes kann im Folgenden zu einer Aufwertung sowie Steigerung der Attraktivität des Standortes sowie weiteren Neuansiedlungen von Handels- und Gewerbebetrieben führen. Ziel ist es, am Standort verstärkt Handelseinrichtungen mit den Sortimenten Wohnen, Einrichtung und Garten zu fördern. Mit der Reaktivierung des Plangebietes wird ein durch fortwährenden Leerstand verursachter städtebaulicher Missstand beseitigt.

Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Berichtigung ggf. bereits im derzeitigen Aufstellungsverfahren anzupassen.



Abb. 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplans (Entwurf, Februar 2019) für das Plangebiet.

### 3.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung befinden sich keine geschützten Kultur- und Sachgüter. Laut dem BLDAM-Geoportal (Geoportal des Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege, abgerufen am 06.05.20) befindet sich westlich der Bahntrasse ein Bodendenkmal mit der Nummer 30664. Die zuständige Fachbehörde wurde am Verfahren beteiligt.

Sollten bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 3 BbgDSchG).

### 3.3 Wald-/Forstflächen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine Waldfläche gemäß § 8 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG).

### 3.4 Kampfmittelbelastung und Altlasten

Zur Abschätzung, ob sich innerhalb des Geltungsbereiches Kampfmittel befinden können, wurde der Zentraldienst der Polizei - Abteilung Kampfmittelbeseitigung am Verfahren beteiligt. Laut Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigung zum Verfahren des Bebauungsplans Nr. 2 A vom 26.10.2020 bestehen keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln, so dass es bislang nicht erforderlich war, Maßnahmen der Kampfmittelberäumung durchzuführen.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstücke sind unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

### 3.5 Immissionen/ Emissionen

Der Änderungsbereich der 3. Änderung betrifft die rechtsverbindlich ausgewiesenen Industriegebiete GI 18 und GI 18a sowie das Sonstige Sondergebiet "Fachmarktzentrum", für die durch Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zum Schutz von Umgebungsnutzungen die Gliederung der Baugebiete nach zulässigen Nutzungsarten erfolgte, denen jeweils maximale Emissionskontingente zugewiesen wurden. Da das Sonstige Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ im Zuge der 3. Änderung erweitert werden soll, erfolgt für die geänderte und nun neu ausgewiesene Sondergebietsfläche die Übernahme der Emissionskontingente des bestehenden Sondergebiets von  $LEK_{i, Tag} 64 \text{ dB(A)} / LEK_{i, Nacht} 49 \text{ dB(A)}$ . Das Emissionskontingent entspricht damit auch dem zuvor festgesetzten Industriegebiet GI 18a. Für das vormals festgesetzte Industriegebiet GI 18 erfolgt eine Senkung der Emissionskontingente von ursprünglich  $LEK_{i, Tag} 65 \text{ dB(A)} / LEK_{i, Nacht} 50 \text{ dB(A)}$ . Da im Zuge der 3. Änderung für eine Teilfläche lediglich die Emissionskontingente übernommen bzw. gesenkt werden, ist nicht mit negativen Folgen für angrenzende Nutzungen bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu rechnen.

Das Landesamt für Umwelt wurde als zuständige Fachbehörde im Planverfahren beteiligt. In der Stellungnahme vom 03.11.2020 zur Beteiligung des Entwurfs von September 2020 wird seitens der Abteilung Immissionsschutz angeregt, die Textfestsetzung Nr. 7 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht den Vorgaben der Arbeitshilfe für Bauleitplanung des Brandenburgischen Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung von Januar 2020 entspricht. Die vorgeschlagene Änderung wird übernommen und die Textfestsetzung Nr. 7 entsprechend ersetzt.

Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 7 lautet:

*„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Betriebswohnungen, Büros und andere schutzbedürftige Nutzungen nur zugelassen werden, wenn in einer Einzelfallprüfung nachgewiesen wird, dass vor Fenstern der schutzbedürftigen Räume im Sinne DIN 4109, bei Ausschöpfung der zulässigen Emissionskontingente  $LEK_{i, I}$  der nicht zum Grundstück gehörenden Flächen des Bebauungsplanes und unter Berücksichtigung bestehender gewerblicher/industrieller Geräuschquellen in der Nachbarschaft sowie der Verkehrslärmvorbelastung durch die B2, die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte nach Zi. 6.1 B) TA Lärm nicht überschritten werden bzw. die Innenschallpegel gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" eingehalten werden.“*

Dies wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

*„Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm / Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:*

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

*mit  $L_a$  = maßgeblicher Außenlärmpegel*

*mit  $K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen*

*und  $K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches.*

*Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.*

*Die DIN 4109 kann in der Stadtverwaltung eingesehen werden.“*

Mit Erweiterung des Geltungsbereichs der 3. Änderung um das bestehende Sonstige Sondergebiet "Fachmarktzentrum" wurde das LfU erneut beteiligt, um mögliche Konflikte mit dem Immissionsschutz frühzeitig ausräumen zu können. Mit Stellungnahme vom 12.04.2023 stellt das LfU - Immissionsschutz fest, dass hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Tatbestände erkennbar sind, welche der Änderung im Wege stehen.

## **4. Planinhalt und Festsetzungen**

### **4.1 Planungsabsichten**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Baumarktes durch den Investor geschaffen werden. Die Grundstücke des Geltungsbereichs befinden sich in Privateigentum.

Der Investor Baukopp GmbH betreibt derzeit drei Baumarkt-Standorte in Brandenburg an der Havel, Stahnsdorf und Kloster Lehnin. Kern des Baumarkt-Discount-Konzeptes ist die Vermarktung von Sortimenten aus dem Heimwerkerbereich mit hohen Stückzahlen zu günstigen Preisen. Im Vergleich zu den großen Vollsortimentern umfasst das Sortiment ca. 10% des herkömmlichen Umfangs. Schwerpunkt ist der Verkauf von Baustoffen und Eisenwaren. Die Sortimentsliste umfasst Baustoffe und Bauchemie, Brennstoffe, Ofenzubehör und Grillartikel, Dünger, Erden, Sämereien, Pflanzen für Innen und Außen, Holz für Haus und Garten, Eisenwaren, Befestigungstechnik und Beschläge, Werkzeuge, Farben, Lasuren, Lacke und Zubehör, Autozubehör, Autobatterien, Autopflegeprodukte, Anhängerzubehör, Fahrradzubehör, Elektroartikel und Leuchtmittel, Sanitär- und Installationstechnik, Reinigungsschemie, Holz für Haus und Garten, Gartengeräte, Pumpen und Wassertechnik, Elektro- Werkzeuge für Haus und Garten. Der geplante Markt in Beelitz soll über ein Verkaufsgebäude mit Sozialräumen sowie Lagerflächen für Bau- und Brennstoffe verfügen. Neben dem Marktleiter werden mindestens acht Vollzeitkräfte beschäftigt. Zielgruppen des geplanten Baumarktes sind Handwerker, Gewerbetreibende und Endverbraucher. Die geplanten Öffnungszeiten sind Montag bis Freitag in der Zeit von 08:00 bis 19:00 Uhr und Samstag von 08:00 bis 16:00 Uhr. Die Anlieferung von Waren erfolgt nur täglich während der Öffnungszeiten. (Quelle: Betriebsbeschreibung, Baukopp GmbH)

Die bestehende Lagerhalle soll für den zukünftigen Baumarkt weiter genutzt werden. Für den ruhenden Verkehr ist eine Stellplatzanlage vorgesehen, die durch Baumpflanzungen eingegrünt werden soll. Entlang der Grundstücksgrenzen wird die Anlage von Grünflächen entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans vorgesehen.

Beabsichtigt wird die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Industriegebiet (GI) zu Sonstigem Sondergebiet „Fachmarktzentrum“. Damit wird das bestehende Sonstige Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ um den Geltungsbereich der Änderung erweitert. Mit Entwurfsfassung von Oktober 2023 wurde das bestehende Sonstige Sondergebiet "Fachmarktzentrum" in den Geltungsbereich der 3. Änderung mit einbezogen, um Konflikte mit den Zielen der Raumordnung gemäß LEP HR auszuräumen. Die textlichen Festsetzungen zum Sonstigen Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ gelten auch für die Erweiterungsfläche mit Festlegung der zulässigen Nutzungen sowie der maximalen Verkaufsflächen einschließlich Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente. Die Textfestsetzung Nr. 1.2 wird bezüglich der zulässigen Verkaufsflächen sowie der Anteile zentrenrelevanter Sortimente und der Zulässigkeit eines Sonderpostenmarkts geändert, um dem Ziel 2.13 LEP HR zu entsprechen. Damit wird eine Erhöhung der Verkaufsflächen gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ausgeschlossen, um den Zielen der Raumordnung und des gemeindlichen Einzelhandelskonzepts zu entsprechen (vgl. Kap. 3.1).

## 4.2 Inhalt der Änderung

### Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs umfasst das gesamte Sondergebiet "Fachmarktzentrum" gemäß dem Bebauungsplan Nr. 2 A in der Fassung der 2. Änderung sowie das Flurstück 471 sowie Teile der Flurstücke 447 und 479 zur Errichtung eines Baumarktes. Die Abgrenzung orientiert sich an den Nutzungsgrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Mit der 3. Änderung wird das rechtskräftig festgesetzte Sondergebiet "Fachmarktzentrum" mit einer Flächengröße von rund 4,7 ha um 8.790 qm erweitert. Für die bisher als Industriegebiet festgesetzten Teilgebiete GI 18a (vollständig) und GI 18 (teilweise) erfolgt die Nutzungsänderung zu Sonstigem Sondergebiet „Fachmarktzentrum“. Die Festsetzungen der Nutzungsschablone zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ), zur Höhe baulicher Anlagen (maximale Firsthöhe), sowie der Emissionskontingente für den Änderungsbereich gelten nun für das gesamte Sonstige Sondergebiet „Fachmarktzentrum“.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind über Nutzungsschablonen jedem Baugebiet zugeordnet. Die Nutzungsschablone gilt für das erweiterte Sondergebiet „Fachmarktzentrum“. Bezüglich der in der Nutzungsschablone ausgewiesenen Abstandsklasse (nach Anlage 1 zur Abstandsleitlinie Nordrhein-Westfalen 2007) erfolgt eine Korrektur, indem die Festlegung einer Abstandsklasse für den Änderungsbereich nicht übernommen wird. Hiermit wird eine fehlerhafte Darstellung des ursprünglichen Plans korrigiert. Der Fehler begründet sich darauf, dass es sich bei der für das Sondergebiet mutmaßlich ausgewiesenen Abstandsklasse I um eine falsche und inhaltlich nicht vollziehbare Maßgabe handelt. Die Abstandsklasse I (des Abstandserlass NRW 2007) gibt einen im gesamten Gewerbegebiet Beelitz-Süd nicht einhaltbaren Regelabstand von 1.500 m vor und bezieht sich auf Industrienutzungen hohen Störpotentials wie Kraftwerke, Kokereien, Hüttenwerke und Raffinerien. Diese Festlegung ist im Plangebiet tatsächlich nicht vollziehbar und vom Plangeber auch nicht beabsichtigt. Es handelt sich vermutlich um einen einfachen Schrifffehler, da der römischen Ziffer I die ansonsten übliche Abkürzung AK für „Abstandsklasse“ nicht vorangestellt ist (z.B. „AK VI“). Die für die bisherigen Baugebiete GI 18 und 18a geltenden Abstandsklassen werden hingegen für die Erweiterung des Sondergebiets nicht übernommen.

Die textliche Festsetzung 1.2 für das Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ wird an die aktuell gültigen Ziele der Raumordnung gemäß LEP HR angepasst. Um eine Vereinbarkeit mit Ziel 2.13 LEP HR herzustellen, wird die Verkaufsfläche für das gesamte Sonstige Sondergebiet "Fachmarktzentrum" auf 6.500 qm beschränkt. Zusätzlich wird der jeweilige Anteil zentrenrelevanter Sortimente für die zulässigen Nutzungen auf 10 % beschränkt. Die Zulässigkeit eines Sonderpostenmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 qm und einem Anteil zentrenrelevanter Sortimente von bis zu 800 qm wird gestrichen, da der betreffende "Groschen-Markt" den Standort aufgegeben hat. Die Zulässigkeit des zu errichtenden Baumarktes wird durch den zweiten Anstrich der Textfestsetzung 1.2 geregelt. Demnach ist innerhalb des Sondergebietes „Fachmarktzentrum“ ein Bau- und Heimwerkermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 qm, davon 1.000 qm als Freifläche zulässig. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente ist auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Die zentrenrelevanten Sortimente sind in der Planzeichnung unter "Sortimentsliste Beelitz" zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Beelitz (Stand: September 2012) aufgeführt.

Zusätzlich wird die Textfestsetzung 7 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) den Vorgaben in der Arbeitshilfe Bauleitplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg vom Januar 2020 angepasst. Der Formulierungsvorschlag des Landesamtes für Umwelt aus der Stellungnahme vom 03.11.2020 zur Entwurfsfassung von September 2020 wurde übernommen und ersetzt die ursprüngliche Festsetzung (siehe Kap. 3.5).

Die weiteren textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 A „Gewerbegebiet Beelitz-Süd“ bleiben weiterhin gültig. Alle für den Änderungsbereich relevanten textlichen Festsetzungen werden in die Plankarte der 3. Änderung übernommen.





Abb. 5: Gegenüberstellung für den Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 A „Gewerbegebiet Beelitz-Süd“ in der Fassung der 1. Änderung (links) und der 3. Änderung (rechts)

## 5. Umwelt

Die 3. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt; die festzusetzende Grundfläche liegt mit 37.521 qm (46.902 qm Baufläche bei GRZ 0,8) über dem Schwellenwert von 20.000 qm, so dass eine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen ist. Die Vorprüfung des Einzelfalles ist im Anhang dieses Begründungstextes enthalten. Es handelt sich bei dem überwiegenden Teil um die reine Übernahme eines bestehenden Sondergebiets und bei der Erweiterung um die Umwandlung von Industriegebiet zu Sondergebiet unter Beibehaltung der GRZ von 0,8. Die durch die Planung ausgelösten Eingriffe sind bereits ausgeglichen.

Zum Bebauungsplan Nr. 2 A liegen Grünordnungsplan, Umweltbericht des Büros für Stadt- und Raumplanung Regina Mackrodt vor. Die dort getroffenen Bewertungen zum Naturhaushalt bleiben weiterhin gültig. Lediglich für den Änderungsplan werden die Einschätzungen angepasst, sofern im beschleunigten Verfahren notwendig.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen sowie zur Begrünung der Baugrundstücke (Textliche Festsetzungen Nr. 8.8, 8.9 und 8.10) bleiben weiterhin gültig.

Unabhängig davon wird mit dem Verfahren die Art der zulässigen baulichen Nutzung geändert, nicht jedoch das für den naturschutzrechtlichen Eingriff relevante Nutzungsmaß der festgesetzten Grundflächenzahl 0,8. Insofern ist keine eingriffsrelevante Erhöhung der Versiegelung und keine zunehmende Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu erwarten.

Zum Artenschutz wurde ein Fachgutachten erstellt, das Teil der Plangrundlagen ist. Die dort genannten Vermeidungsmaßnahmen sind zwingend einzuhalten und unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark schreibt in einer Stellungnahme vom 03.04.2023, dass einer aktualisierten Prüfung des Artenschutzes für die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht bedarf, da nicht damit zu rechnen ist, dass der B-Plan-Vollzug dauerhaft an artenschutzrechtlichen Verboten scheitert.

## **Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark (LRP), Landschaftsplan**

Der 1998 für das Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark aufgestellte Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark (LRP) wurde 2006 fortgeschrieben. Er stellt die Grundzüge der Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Landkreis Potsdam-Mittelmark dar. Dem Plan sind in Bezug auf das Plangebiet allgemeine Aussagen zu entnehmen („Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche“ und „Einbindung von Industrie- und Gewerbeflächen in das Orts- und Landschaftsbild“).

Für die Stadt Beelitz liegt kein Landschaftsplan vor.

### **Schutzgebiete und -objekte**

Im Plangebiet kommen weder Schutzgebiete vor, noch liegt das Plangebiet in einem Schutzgebiet; die Planung hat auch keinerlei Auswirkungen auf Schutzgebiete.

### **Biotopschutz**

Im Plangebiet sind keine Biotope nach § 30 BNatSchG vorhanden.

### **Baumschutz**

Im Plangebiet ist kein Baumbestand vorhanden.

### **Besonderer Artenschutz**

Zur Behandlung des Besonderen Artenschutzes werden in Brandenburg wildlebend vorkommende Tier- und Pflanzenarten, die im Sinne von § 7 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) national besonders bzw. streng geschützt sind und für die damit die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes insbesondere die Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG zur Anwendung kommen, berücksichtigt.

Zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zählen:

**Schädigungsverbot:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Störungsverbot:** Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

**Tötungsverbot:** Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen durch Nutzung oder Betrieb, unabhängig von oben behandelter Tötung im Zusammenhang mit der Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Als besonders geschützte Arten gelten die Arten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Arten des Anhangs B der EU-Artenschutzverordnung (EUArtSchV), Europäische Vogelarten und - als streng geschützte Arten - Arten der Anlage 1 der BArtSchV mit Kreuz in Spalte 3, Arten des Anhangs A der EUArtSchV, Arten der Anlage IV der RL 92/43/EG (FFH-Richtlinie).

Artenschutzrechtliche Regelungen leiten sich ab aus dem Ziel der FFH-Richtlinie, die natürlichen Lebensräume und die Populationen wildlebender Tier- und Pflanzenarten in einem günstigen Erhaltungszustand zu erhalten oder diesen wiederherzustellen (Art. 1 FFHRL).

Weiterhin liegt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde beauftragt und wird Teil der Planunterlagen. Die zusammenfassende Aussage des Artengutachters Frank W. Henning lautet:

Auf der Grundlage der Analyse der Lebensraumstrukturen des Planungsraumes wurden unter den Pflanzen keine geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen, die im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung Berücksichtigung finden. Für die weiteren Artengruppen werden innerhalb des Eingriffsbereiches unter



Berücksichtigung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen keine Arten geschädigt. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme keine Verbotsstatbestände offensichtlich sind, die gegen die geplante Nutzung sprechen.

## **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### Bestand

Das Grundstück innerhalb des Änderungsbereichs wird teilweise bereits baulich genutzt. Der östliche Teil des Geltungsbereichs besteht aus einer rund 1.500 qm großen Halle sowie überwiegend versiegelten Flächen. Der westliche Teil des Änderungsbereichs besteht aus Ansaatgrasland.

## **Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

### Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung können durchgeführt werden, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern und um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auszuschließen.

- Bauzeitregelung für europäische Vogelarten: Rodungen innerhalb des Planungsraumes sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September ist mit Bezug auf die europäischen Vogelarten keine Rodung vorzunehmen. Bei einer Rodung in der Brutzeit der Vögel kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (=Fortpflanzungsstätten) und/oder zu einer Tötung von Individuen dieser Artengruppen kommen kann.
- Es sind vor Rodungsbeginn fünf Nistkästen für europäische Vogelarten anzubringen.
- Falls ein Rückbau des Gebäudes geplant ist, sollte dieser in der Zeit zwischen dem 01.11. und 31.03. erfolgen, in der sich die Fledermäuse in den Winterquartieren, nicht jedoch innerhalb des Gebäudes befinden. Vor dem Rückbau sind 5 Fledermausquartierkästen (z. B. Schwegler Fledermausflachkasten 1FF) im Umfeld des Eingriffs anzubringen.

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind keine Maßnahmen erforderlich.

### Boden

Während der Bauphase ist auf eine sachgemäße Verwendung, Lagerung und Transport von Boden zu achten.

Anstehender Oberboden ist vor Baubeginn gesondert abzutragen, getrennt zu lagern und sinnvoll wieder zu verwenden. Anfallender Bodenaushub, Straßen-/Gebäudeabbruch, Rest-, Abfall- oder ähnliche Stoffe etc. sind mit Baufortschritt sukzessive, vollständig und ordnungsgemäß zu beraumen, zu entsorgen bzw. einer zulässigen Verwertung zuzuführen.

### Versickerung anfallenden Niederschlagswassers

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Sofern das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen. Es gilt die Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhafte Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32).

### Außenbeleuchtungen

Lichtintensive Außenbeleuchtungen der Flächen sollen zum Schutz der Insekten- und Vogelwelt vermieden bzw. auf gering störende Leuchtkörper (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) begrenzt werden.

Nach Maßgabe der Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 (Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen) sollten die folgenden Hinweise beachtet werden:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft

- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden)
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogendampflampen)
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

## 6. Verfahren

<b>Aufstellungsbeschluss</b> (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom 21.07.2020
Bekanntmachung	Amtsblatt vom 30.09.2020
<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Bekanntmachung	Amtsblatt vom 25.10.2023
Auslegung (Zeitraum)	02.11.2023 – 03.12.2023
<b>Beteiligung der Behörden</b> (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Schreiben vom 30.10.2023
<b>Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (§ 4 a Abs. 3 BauGB)	
Bekanntmachung	Amtsblatt vom 18.09.2024
Auslegung (Zeitraum)	07.10.2024 – 08.11.2024
<b>Satzungsbeschluss</b>	Beschluss vom
<b>Inkrafttreten</b>	
Bekanntmachung im Amtsblatt	Amtsblatt vom

Tab. 2: Verfahrensübersicht

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde aufgrund eines Einwandes des Landkreises Potsdam-Mittelmark wiederholt. Bemängelt wurde: *Der Geltungsbereich des Plans, insbesondere seine Lage in der Gemeinde, ist nicht ausreichend umschrieben und/oder abgebildet. Die bloße Auflistung der Flurstücke ist nicht ausreichend. Die Abbildungen geben auch als Ergänzung keinen weiteren Aufschluss für einen interessierten, aber unkundigen Bürger.* Ein weiterer Mangel betrifft das Datum des Katastervermerks: Der Katastervermerk stammt vom 09.04.2024, der Satzungsbeschluss erfolgte aber schon am 05.03.2024 (4.6 Planunterlagen VV). Die Wiederholung der öffentlichen Auslage erfolgte vom 07.10.24 bis 08.11.24. Stellungnahmen gingen nicht ein.

Der Genehmigungsantrag wurde im April 2025 erneut zurückgewiesen.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark bemängelte die fehlende Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 i.Vm. Anlage 2 i.Vm. § 214 Absatz 2a Nr. 3 BauGB. Die Vorprüfung des Einzelfalles wird den Behörden zur Stellungnahme übergeben und im Anschluss eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

## 7. Flächenbilanz

Die Flächenermittlung erfolgte digital am CAD-Arbeitsplatz.

Flächenkategorie	Änderung der Fläche *	
	(m <sup>2</sup> )	(%)
Sonstiges Sondergebiet „Fachmarktzentrum“	46.902	100
Geltungsbereich	46.902	100

Tab. 3: Flächenbilanz

## 8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 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])

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung- NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43]), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Oktober 2024 (GVBl.II/24, [Nr. 92])

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225 und 340)

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 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)

Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 9. November 2018 (GVBl.II/18, [Nr. 82])

Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32)

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)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

### Anlage 1: Vorprüfung nach § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB als Voraussetzung für die Anwendung des § 13 a BauGB-Verfahrens

1. Merkmale des Bebauungsplanes			Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			ja	nein
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt.	Bei der vorliegenden Änderung des B-Planes handelt es sich um die Umwandlung von Industriegebiet zu Sondergebiet unter Beibehaltung der GRZ von 0,8. Die Pflicht zur Durchführung einer „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ gem. Anlage 2 UVPG besteht deshalb nicht.		x
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst.	Regionalplanerische Belange stehen der Planung gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft vom 31.03.2023 nicht entgegen.		x
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Die Bedeutung des Bebauungsplans im Hinblick auf umweltbezogene Erwägungen wird aufgrund der Lage im Gewerbegebiet, der vorliegenden Bebauung und hohen Versiegelung des Plangebietes (GRZ bis 0,8 vorhanden) als gering eingestuft. Bei der Planungsabsicht handelt es sich um die Änderung der Art der baulichen Nutzung. Die Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft (menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter) sind daher von nachrangiger Bedeutung. Eine Zunahme der Lärmbelastung ist durch die Änderung ebenfalls nicht zu erwarten.		x
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Durch die B-Plan-Änderung sind keine weiteren zusätzlichen umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme zu erwarten.		x
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Schutzgebiete (wie z.B. Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiete etc.) nach BNatSchG liegen nicht im Wirkungsbereich der B-Plan-Änderung. Es ergibt sich daher keine Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften.		x

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete insbesondere in Bezug auf				
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch die geplante Änderung der Art der baulichen Nutzung kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Gebietes.		x
2.2	den kumulativen und grenzüberschreiten den Charakter der Auswirkungen;	Da die Planung aus übergeordneten Plänen und Programmen entwickelt wird, bestehen auch hier keine Auswirkungen der Planung.		x
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Mit der Planung werden keine Risiken für die Umwelt oder Gesundheitsrisiken vorbereitet.		x
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Keine Änderung zum bestehenden B-Plan.		x
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch die geplante Änderung der Art der baulichen Nutzung kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Gebietes.		x

3. Merkmale der Auswirkungen auf folgende Gebiete				
3.1	Natura 2000-Gebiete(nach §7 (1) Nr. 8 BNatSchG)	Nicht betroffen		x
3.2	Naturschutzgebiete (gem. § 23 BNatSchG)	Nicht betroffen		x
3.3	Nationalparke (gem. § 24 BNatSchG)	Nicht betroffen		x
3.4	Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete (gem. §§ 25, 26 BNatSchG)	Nicht betroffen		x
3.5	Geschützte Biotope (gem. § 30 BNatSchG)	Nicht betroffen		x
3.6	Wasserschutzgebiete (gem. § 51 WHG), Heilquellenschutzgebiete (gem. § 53 (4) WHG), Überschwemmungsgebiete (gem. § 76 WHG)	Nicht betroffen		x
3.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Nicht betroffen		x
3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte	Das Plangebiet liegt in einem Gewerbegebiet. Auswirkungen auf andere Gewerbegebiete und Siedlungsschwerpunkte sind nicht zu erwarten.		x
3.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch be-	Nicht betroffen		x

	deutende Landschaften eingestuft worden sind			
--	--	--	--	--

## Ergebnis

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung und der Aktivierung von Bauland innerhalb eines rechtskräftig festgesetzten Bebauungsplans. Die festzusetzende Grundfläche liegt zwar mit 37.521 qm (46.902 qm Baufläche bei GRZ 0,8) über dem Schwellenwert von 20.000 qm, jedoch handelt es sich bei dem überwiegenden Teil um die reine Übernahme eines bestehenden Sondergebiets und bei der Erweiterung um die Umwandlung von Industriegebiet zu Sondergebiet unter Beibehaltung der GRZ von 0,8. Die durch die Planung ausgelösten Eingriffe sind bereits ausgeglichen. Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt. Unter diesen Umständen ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 BauGB möglich.