

**Wiederholung der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs
der 3. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 2 A „Gewerbegebiet Beelitz-Süd“
der Stadt Beelitz, OT Beelitz**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat in ihrer Sitzung am 21. Juli 2020 die Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A „Gewerbegebiet Beelitz-Süd“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die Flurstücke 447 sowie Teile der Flurstücke 387, 388, 391, 471, 478 und 479 der Flur 13 in der Gemarkung Beelitz. Das Plangebiet besitzt eine Größe von 46.902 qm.



Lage (WebAtlasDE, (c) GeoBasis DE/LBG 2015)



Geltungsbereich (Amtlicher Lageplan, (c) Norbert Besgen 2023)

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 Treuenbrietzener Straße / Bundesstraße B 2. Im Westen grenzt das Gewerbegebiet an die Trasse der Regionalbahn RB 33 (Berlin-Wannsee - Jüterbog). 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.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans soll die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Baumarktes schaffen. Die Änderung bezieht sich auf Flächen innerhalb des im privaten Eigentum befindlichen Gewerbebezentrums. Die derzeitige rechtsverbindliche Ausweisung als Industriegebiet im Sinne der BauNVO steht dem Planungsziel zur Errichtung eines Baumarkts entgegen.

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 Entwurfsfassung von Oktober 2023 (ergänzt im Mai 2025) 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. Die Festsetzungen der zu beiliegenden Entwurfsfassung entsprechen den bereits öffentlich ausgelegten Planfassungen von Oktober 2023.

Die 3. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt; die notwendigen Voraussetzungen sind gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung und der Aktivierung von Bauland innerhalb eines rechtskräftig festgesetzten Bebauungsplans. Die festzusetzende Grundfläche liegt mit 37.521 qm (46.902 qm Baufläche bei GRZ 0,8) über dem Schwellenwert von 20.000 qm.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens möglich, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären. Wesentlich für die Verfahrensartwahl war, dass erwartet wird, dass nach Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalles keine erheblichen Umweltauswirkungen ersichtlich sind. Dem liegen folgende Erwägungen zugrunde: 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 somit bereits geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt. Als Ergebnis sind bei allen Prüfkriterien keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in den bisherigen Beteiligungen keine Belange geäußert, die der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entgegenstehen.

Bestandteil der Auslegung sind die Planzeichnung und die Begründung. Es sind folgende umweltbezogene Informationen verfügbar:

1. das Plandokument zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 2A „Gewerbegebiet Beelitz-Süd“ vom Oktober 2023, ergänzt im Mai 2025
2. die Begründung mit Vorprüfung des Einzelfalls zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 2A „Gewerbegebiet Beelitz-Süd“ vom Oktober 2023, ergänzt Mai 2025

sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Fachgutachten und Stellungnahmen,

3. Artenschutzfachliche Prüfung, Dipl.-Biol. Frank. W. Henning, 01.07.2020
4. Stellungnahme Landesamt für Umwelt, 13. April 2023
5. Stellungnahme Landkreis Potsdam-Mittelmark, 03. April 2023

sowie die aktuell vorliegenden Stellungnahmen:

6. Stellungnahme vom Landesamt für Umwelt vom 28.05.2025
7. Stellungnahme vom Landkreis Potsdam-Mittelmark vom 02.06.2025

und die

8. Auswertungstabelle der Vorprüfung des Einzelfalls vom Oktober 2023, ergänzt im Mai 2025 und die
9. Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur erneuten Beteiligung im Mai 2025.

In den Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden folgende umweltbezogene Belange angesprochen:

Schutzgut Luft/Klima: Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark gibt in ihrer Stellungnahme vom 01.12.2023 Hinweise zur Bedeutung von Klimaschutz zur Vorsorge für das menschliche Wohlergehen, insbesondere zum Ausbau der Versorgung mit erneuerbaren Energien.

Schutzgut Mensch und Gesundheit: Das Landesamt für Umwelt gibt in seiner Stellungnahme Hinweise zur Berücksichtigung von Lärmimmissionen (Verkehrslärm, benachbarte gewerbliche Anlagen), die auf das Plangebiet einwirken können sowie zu Lärmemissionen, die vom Plangebiet ausgehen. Es werden Vorschläge zur Anpassung der textlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes formuliert.

Aufgrund von Mängeln in der Bekanntmachung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit vom 18.09.2024 (Verzicht auf Umweltprüfung), einer fehlerhaften Darstellung der Voraussetzungen von §13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB und deren Rechtsfolgen in der Begründung sowie des Ausbleibens der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange zur Vorprüfung des Einzelfalles erfolgt eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit mit ergänzten Planunterlagen (Stand Oktober 2023, ergänzt im Mai 2025).

**Die erneute öffentliche Auslegung erfolgt im Zeitraum
vom 07.07.2025 bis einschließlich 21.07.2025**

im Rathaus der Stadt Beelitz, Berliner Straße 202, 14547 Beelitz, Obergeschoss gegenüber dem Zimmer 209 (Ort der Auslegung) während der Dienststunden

Montag, Mittwoch,	von 8:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 16:00 Uhr
Dienstag	von 8:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr und
Donnerstag	von 8:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 17:00 Uhr
Freitag	von 8:00 bis 12:00 Uhr

sowie nach telefonischer Vereinbarung unter (033204) 391 67. Auskünfte werden in Zimmer 112 erteilt.

Die Auslegungsunterlagen werden auch online unter:
www.geoportal-beelitz.de und unter www.bb.beteiligung.diplanung.de veröffentlicht.

Sie haben die Möglichkeit, sich an der Planung zu beteiligen. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden. Die Stellungnahmen sind in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können.

Schriftliche Stellungnahmen richten Sie bitte an Stadtverwaltung Beelitz, Bauamt, Berliner Straße 202, 14547 Beelitz oder per E-Mail an hirsch@beelitz.de.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt.

Beelitz, den 05.06.2025

Bernhard Knuth
Bürgermeister