

Stadt Bad Belzig

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 44

„Erneuerung des Lidl- Standortes Brücker Landstraße 5“



Vorentwurf August 2026

Impressum

<i>Plangeber</i>	Stadt Bad Belzig Wiesenburger Straße 6 14806 Bad Belzig
<i>Planvorhaben</i>	Bebauungsplan Nr. 44 „Erneuerung des Lidl-Standortes Brücker Landstraße 5“
<i>Planverfahren</i>	Erstaufstellung im Regelverfahren nach §§ 2 bis 4a BauGB
<i>Planstand</i>	Vorentwurf August 2026
<i>Planverfasser</i>	Planungsbüro Wolff GbR Carsten Wolff, Robert Wolff Büro Cottbus Bonnaskenstraße 18 / 19 03044 Cottbus
<i>Planungsregion</i>	Havelland-Fläming
<i>Kreis</i>	Potsdam-Mittelmark
<i>Gemeinde</i>	Bad Belzig
<i>Gemarkung</i>	Belzig
<i>Flur</i>	6
<i>Flurstücke</i>	224/2, 225/2, 225/5, 225/6, 372
<i>Größe Geltungsbereich</i>	1 ha

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	5
1.1 Verfahren	5
1.2 Plangebiet	5
1.3 Kartengrundlagen	6
1.4 Planungsgegenstand	7
1.4.1 Anlass	7
1.4.2 Ziel und Zweck	7
1.4.3 Aufgabe	7
2 Planerische Grundlagen	8
2.1 Landes- und Regionalplanung	8
2.1.1 Ziele	8
2.1.2 Grundsätze	9
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben	10
2.2.1 Umweltrecht	10
2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise	10
2.3 Formelle Planungen	10
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	11
3 Städtebauliche Randbedingungen	12
3.1 Natürliche Standorteigenschaften	12
3.2 Umweltbedingungen	12
3.3 Erschließung	13
3.3.1 Verkehr	13
3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	13
3.4 Nutzung	13
4 Planungskonzept	13
4.1 Nutzung	13
5 Rechtsverbindliche Festsetzungen	14
5.1 Geltungsbereich	16
5.2 Flächennutzung	16
5.3 Art der baulichen Nutzung	16
5.3.1 Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“	17
5.3.2 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	18
5.4 Maß der baulichen Nutzung	18
5.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	18
5.4.2 Höhenfestsetzungen	19
5.5 Überbaubare Grundstücksflächen	19
5.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	20
5.6.1 Wald / Fläche für die Landwirtschaft	20
5.7 Sonstige Planinhalte	20
5.7.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	20
5.7.2 Vermerke / Hinweise	20
6 Auswirkungen	21
6.1 Qualifizierter B-Plan	21
6.2 Raumordnung	21
6.3 Entwicklung aus dem FNP	22
6.4 Umweltbelange	22
6.4.1 Umweltprüfung	22
6.4.2 Besonderer Artenschutz	23
6.4.3 Eingriffsbewältigung	24
6.4.4 Sonstige Umweltbelange	26
6.5 Weitere Städtebauliche Belange	26
6.5.1 Bevölkerung	26
6.5.2 Wirtschaft	26

6.5.3 Infrastruktur	26
6.5.4 Stadtplanerische Auswirkungen	27
6.5.5 Sonstige Belange	27
6.6 Auswirkungen auf Private	27
7 Umweltbericht	27
7.1 Einleitung	28
7.1.1 Inhalt und Ziele der Planung	28
7.1.2 Ziele des Umweltschutzes	30
7.2 Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung	34
8 Anhang	36
8.1 Flächenbilanz	36
8.2 Bilanz Grundflächen / Überbauung	36
8.3 Abkürzungsverzeichnis	36
8.4 Rechtsgrundlagen	37

1 Einführung

1.1 Verfahren

- 1 Die vorliegende Begründung betrifft das im „Impressum“ eingangs benannte Planvorhaben.
- 2 Die Stadtverordnetenversammlung als zuständiges Gremium hat am 16.06.2025 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*
Der Aufstellungsbeschluss ist am 25.07.2025 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- 3 Im vorliegenden Fall geht es um die Erstaufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan). Dieser wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.
- 4 Wesentliche Rechtsgrundlage für das Verfahren und die Inhalte des Bauleitplans ist das Baugesetzbuch (BauGB). *Rechtsgrundlagen*
Das Aufstellungsverfahren wird gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Regel nach der zum Tag des Aufstellungsbeschlusses (dem förmlichen Verfahrensbeginn) geltenden Fassung des Baugesetzbuches durchgeführt.
Für die Inhalte des Planes stellt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine weitere wesentliche Rechtsgrundlage dar. *– BauGB*
Diese ist gem. §§ 25 ff BauNVO jeweils in der Fassung, die vor dem Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB verbindlich war, anzuwenden. *– BauNVO*
Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).
- 5 Eine Übersicht über die für das Planvorhaben maßgeblichen Rechtsgrundlagen ist als Anhang der Begründung beigelegt. Beachtet sind ggfls. jeweils geltende Überleitungsvorschriften.
- 6 Der hier gegenständliche B-Plan soll den mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Bad Belzig Nr. 11/2022 vom 21.10.2022 rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 37 „Lidl-Markterneuerung“ i. d. F. 10/2020 ersetzen. *Besonderheiten*
Dieser Plan soll nach Eintreten der Rechtsverbindlichkeit des hier gegenständlichen Plans geändert werden.
- 7 Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.
- 8 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für das vorläufige Arbeitsergebnis der Planphase „Vorentwurf“. *Verfahrensstand*
- 9 Dieser dient der Zusammenstellung bzw. Vervollkommnung des Abwägungsmaterials. Er ist Grundlage für die frühzeitige Information der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden.
Konkret bedeutet dies, er dient der Unterrichtung über
 - die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung,
 - sich wesentlich unterscheidende Lösungen für das Plangebiet
 - die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungsowie der Ermittlung
 - von Belangen, welche durch die Planung betroffen sind und
 - von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
- 10 Formvorschriften oder Vorgaben für den Inhalt bestehen für diese Planungsphase nicht.

1.2 Plangebiet

- 11 Das Plangebiet befindet sich an einer Ausfallstraße am östlichen Stadtrand in einem Bereich, welcher erst in der 2. Hälfte des 20. Jh. aufgeschlossen wurde. *Plangebiet*

Es liegt somit innerhalb des Siedlungszusammenhangs an der Schnittstelle von Rand-
wohnlagen und ausschließlich gewerblichen Flächen.



Der Naturraum, der sich entlang des Belziger Bachs (nordwestlich des Plangebiets) er-
streckt, greift bis in diese Siedlungsstruktur hinein.

- 12 Der südliche Teil ist bauplanungsrechtlich dem festgestellten „Innenbereich“ zuzuordnen. Demzufolge gilt die nördliche Teilfläche als Außenbereich.
- 13 Die Flächengröße ist im Impressum angegeben.
- 14 Das Plangebiet ist Gegenstand städtebaulicher Planungen, weil es ggü. dem bislang vor-
gesehenen Standort eine bessere Lagegunst besitzt, welche sich durch die zwischenzeit-
lich erfolgte Ansiedlung eines sog. (Lebensmittel-) „Vollsortimenters“ ergeben hat.
Die Stadt erhofft sich durch die Wahl des Plangebiets eine bessere gegenseitige Integra-
tion beider Märkte sowie mit dem Stadtbild allgemein.

*Planungsrechtliche
Beurteilung*

Flächengröße

1.3 Kartengrundlagen

- 15 Die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Verwaltungsvorschrift zur Herstellung
von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen (Planunterlagen VV) geben die An-
forderungen an die Kartengrundlage für einen Bebauungsplan vor.
- 16 Für den gegenwärtigen Planstand liegt noch keine entsprechende Kartenunterlage voll-
ständig vor.

Plangrundlage

Es wird zunächst auf eine Ingenieursvermessung zurückgegriffen, welche Grundlage für
die dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegende Planung gewesen ist.

Diese wurde mit dem Datenbestand des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformati-
onsystems (ALKIS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
(www.geobasis-bb.de), © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) abgeglichen.

Die endgültige Planzeichnung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser
hergestellten Lageplan angefertigt.

1.4 Planungsgegenstand

1.4.1 Anlass

- 17 Der im Plangebiet vorhandene Einzelhandels-Standort soll modernisieren und erweitert werden.

Der Einzelhandel unterliegt einem weiterhin anhaltenden Strukturwandel; gekennzeichnet durch (u. a.)

- Konzentration und Filialisierung,
- Veränderung der Einkaufsgewohnheiten,
- Dominanz der Supermärkte und Discounter bei der Grundversorgung,
- Tendenz zur Ansiedlung multifunktionaler Großstrukturen außerhalb der Zentren.

Die fortschreitende Konzentration im Einzelhandel, eine moderne Ausstattung der Ladeneinrichtungen und Kassenzonen, geräumigere Gänge zum Befahren mit Einkaufswagen und zum Einräumen, die Vorhaltung von Packtischen sowie Behältern zum Sammeln der Verpackungen erfordern heute aus Sicht des Lebensmitteleinzelhandels eine wesentlich größere Verkaufsfläche.

Das Vergrößern der Verkaufsflächen erfolgt unter diesen Bedingungen im Wesentlichen unter der Beibehaltung der bestehenden Sortimente.

- 18 Die bislang beabsichtigte Umzugsabsicht nach Osten, an den Kreisverkehr „Brücker Landstraße“ / Ecke „Im Gewerbepark Seedoche“ wird aufgegeben, da der bestehende Bereich durch die Ansiedlung den benachbarten Supermarkts nunmehr erhöhte Lagegunst und Synergie-Potenziale aufweist.

Da die Gemeinde auf dem Gebiet des Handels nicht selbst tätig werden kann, ist sie auf entsprechende Aktivitäten der Wirtschaft angewiesen.

1.4.2 Ziel und Zweck

- 19 Ein Vorhabenträger hat dazu ein Konzept für die Standortentwicklung ausgearbeitet. Er ist an die Gemeinde mit der Bitte herangetreten, für das geplante Vorhaben das erforderliche Baurecht zu schaffen.

- 20 Mit dem Planverfahren werden das spezifische Ziel verfolgt, den bisherigen Einzelhandelsbetrieb durch einen Neubau zu ersetzen.

Projektspezifische Ziele

- 21 Das o. a. Anliegen wird von der Gemeinde unterstützt, da es ihren Entwicklungszielen hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Geordnete städtebauliche Entwicklung

- 22 Eine Bauleitplanung soll die nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und bedarf einer Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe.

Städtebauliche Gründe

Konkret ergeben sich diese aus den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB sowie aus den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten städtebaulichen Belangen.

- 23 Bei der Planung geht es letztlich darum, einen positiven Beitrag im Hinblick auf die nachfolgenden Belange zu leisten:

- 24
- Arbeitsplätze zu erhalten, sichern bzw. schaffen
 - die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu erhalten und zu verbessern
 - vorhandene Ortsteile zu erhalten, zu erneuern und zu entwickeln und diese an die sich ständig ändernden Randbedingungen anzupassen

- 25 Die eingangs dargelegten projektspezifischen Ziele entsprechen diesen gesetzlichen Anforderungen.

Öffentliches Interesse

1.4.3 Aufgabe

- 26 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben erfordert der Flächenbedarf der Vorhaben und das Koordinierungsbedürfnis der von den Planungen berührten öffentlichen und privaten Belange in der Regel eine förmliche Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Einzelhandelsgroßvorhaben sind „kern- oder sondergebietspflichtig“ – was die Standortwahl bzw. die Möglichkeiten zu Erlangung von Baurecht bereits im Vorhinein stark einschränkt.

Das Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich bei Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO aus der erforderlichen qualifizierten Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB.

- 27 Beplant wird die gesamte Fläche, die sich am vorgesehenen Zeitpunkt im Eigentum des antragstellenden Vorhabenträgers befindet und für die Aufnahme des dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegenden Konzept geeignet und erforderlich ist.

Mit dem Plan sollen die anderenorts bereits rechtskräftigen Festsetzungen auf den neuen Standort ‚transferiert‘ und ggf. antizipiert werden.

- 28 Die Planung wird relativ vorhabennah erfolgen, um sicherzustellen, dass die spezifischen Ziele des Vorhabenträgers umsetzbar sein werden. Gleichzeitig muss der B-Plan zukunftsfähig und hinreichend flexibel angelegt sein, um auf unvorhergesehene Entwicklungen vorbereitet zu sein.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

- 29 Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die entsprechenden Grundsätze sind zu berücksichtigen. *Raumordnung*

Grundlagen sind aktuell

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

- 30 Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen. *Regionalplanung*

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Havelland-Fläming.

Die aktuellen rechtswirksamen regionalplanerischen Grundlagen sind

- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 23.12.2020

Z. Zt. im Verfahren befindliche regionalplanerische Grundlagen sind

- Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 vom 25.06.2026
- Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 i. d. F. 1. Änderung vom 25.06.2026

- 31 Die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze, die auf Umwelt-Belange abzielen, werden im Umweltbericht zusammengefasst. Das betrifft sinngemäß auch umweltrelevante Ziele und Grundsätze der Regionalplanung.

2.1.1 Ziele

Ziele der Landesplanung sind im LEP HR formuliert.

Raumordnung

- 32 Das Plangebiet befindet sich gem. Ziel Z 1.1 LEP HR innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolitanraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

Weiterer Metropolitanraum (WMR)

- es ist gem. Ziel Z 3.6 LEP HR einem Mittelzentrum zugehörig

Mittelzentrum

- es befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes

- 33 Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als der zuständigen Stelle liegt keine Stellungnahme vor. *Zielmitteilung GL*

Aus Sicht der Gemeinde sind folgende Ziele relevant:

Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

- » *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).*

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren

- » *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtungsverbot).*

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 zehn 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.

Z 2.14 Einzelhandelsagglomerationen

- » Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

- » (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- » (2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

34 Von der Regionalen Planungsstelle liegt keine Stellungnahme vor.

Das Plangebiet befindet sich nach Informationen der Gemeinde außerhalb jeglicher regionalplanerischer Vorbehalts- und Eignungsgebieten.

Zielmitteilung Regional-
Plan

2.1.2 Grundsätze

Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen vom Plangeber zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

35 Aus der Sicht des Plangebers sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze der Landesplanung relevant:

Landesplanung

G 3.2 Grundversorgung

- » Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden.

G 2.8 Angemessene Dimensionierung

- » Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

- » (1) 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.
- » (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

§ 8 Interkommunale und regionale Kooperation Grundsatz der Raumordnung

- » (G) Die Entwicklungspotenziale der Hauptstadtregion und ihrer Teilräume sollen durch interkommunale, regionale und länderübergreifende Zusammenarbeit auf Grundlage abgestimmter Strategien und integrierter Konzepte aktiviert werden. Kooperationen zwischen Städten und Umlandgemeinden sollen zum Interessenausgleich beitragen.

36 Weitere Grundsätze der Landes- und Regionalplanung, die die Planung betreffen, sind nicht erkennbar.

37 Einzelheiten zum konkreten Umgang mit den landesplanerischen Vorgaben sind im Kapitel 6 abgehandelt.

2.2 Fachgesetzliche Vorgaben

- 38 Bei einer Planung sind u. U. weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können.

2.2.1 Umweltrecht

- 39 Die für das Plangebiet zu beachtenden Bindungen auf der Grundlage des Natur-, des Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, werden im Umweltbericht zusammengefasst.
- 40 Sonstige Bindungen auf der Basis des Umweltrechts sind für das Planvorhaben nicht bekannt.

2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise

- 41 Sonstige, derzeit verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen sind gegenwärtig nicht bekannt.

2.3 Formelle Planungen

- 42 Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. *Flächennutzungsplan*
- 43 Für die Gemeinde besteht ein rechtswirksamer FNP i. d. F. 12. Änderung vom 15.01.2025.

Im diesem ist der hier gegenständliche Bereich teils als gewerbliche Baufläche, teils als Wald dargestellt:



Diese Flächen sind Teile größerer Flächen gleichen Typs. Darüber hinaus ist eine Kennzeichnung eines Altlastenstandorts hier vorgenommen worden.

Das Plangebiet grenzt

- im Süden an eine „Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“
- im Westen an eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ an.

- 44 Derzeit wird dieser FNP überarbeitet. Im z. Zt. im Verfahren befindlichen Vorentwurf i. d. F. 11.03.2026 ist der Bereich als „Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel“ dargestellt.

45 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld sind von folgenden städtebaulichen Satzungen betroffen:

B-Pläne, sonstige städtebauliche Satzungen

- In Aufstellung befindlicher B-Plan Nr. 34 „REWE-Markt Brücker Landstraße – Bad Belzig“ (vorhabenbezogen gem. § 12 BauGB) im Osten mit der Festsetzung eines Sondergebiets „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ (GRZ 0,8; GFZ 0,4; Höhe 10 m ü. OKFF / 93 m ü. NHN im DHNN2016), Verkaufsfläche ca. 1995 m²; Randsortiment i. H. v. 25 %, abweichende Bauweise (68 m Gebäudelänge), Privater Verkehrsfläche und Stellplätzen, Grünflächen, Flächen für den Wald, Pflanzbindungen (Einzelbaumpflanzungen), Fläche für Abgrabungen
- B-Plan Nr. 39 „Wohnen am Weinberg“ im Westen mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (GRZ 0,3; Höhe 10 m ü. GOK / ca. 93–102 m ü. NHN im DHNN2016), Privater Verkehrsfläche „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit Wendeanlage, Pflanzbindungen (Feldgehölz)
- B-Plan Nr. 37 „Lidl-Markterneuerung“ – welcher mit dem hier gegenständlichen Plan ersetzt werden soll – mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel-Lebensmittelmart“ (GR 2.800 m²; Höhe 9,50 m ü. 80,90 NHN im DHNN2016; Verkaufsfläche 1.450 m²; Randsortiment 10 %), privater Grünfläche, Fläche für Werbeanlagen, Pflanzbindungen (Einzelbaumpflanzungen)
- Klarstellungssatzung „Feststellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Gewerbepark Seedoche nach § 34 Abs 4, Nr. 1 BauGB“ vom Dezember 2013. Diese umfasst die Flurstücke 224/2, 225/5, 225/6 und 372 des Geltungsbereichs dieses B-Plans.

46 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine weiteren rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen B-Pläne oder anderen städtebaulichen Satzungen.

47 Bei der Realisierung von Vorhaben sind u. U. zum gegebenen Zeitpunkt wirksame, auf kommunaler Ebene greifende, Vorschriften wie z. B.

Sonstige Satzungen

- Stellplatzsatzung
- Spielplatzsatzung
- Gehölz- / Baumschutzsatzung
- Gestaltungssatzung
- Denkmalbereichssatzung
- Sanierungssatzung
- ...

zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall beinhalten die bestehenden Vorschriften aber keine Punkte, welche sich auf die Aufstellung von B-Plänen oder die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB auswirken können.

2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

48 Gegebenenfalls bestehende umweltrelevante Planungen, Konzepte und Untersuchungen, die das Planvorhaben betreffen, sind im Umweltbericht aufgeführt.

Umweltkonzepte

49 Insbesondere folgende informelle Planungen bzw. Konzepte berühren den Standort

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK Bad Belzig 2035+ vom 17.11.2023
- Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Bad Belzig i. d. F. Erste Ergänzung vom 01.08.2022

Informelle Planungen und Konzepte

50 Das Plangebiet ist gemäß Einzelhandelskonzept Teil des als „Nebenzentrums Brücker Landstraße“ abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs. Dazu heißt es:

» Während für das Hauptzentrum Innenstadt weiterhin die prioritäre Ansiedlung von Magnetanbietern mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß den Leitlinien 1 und 2 des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes gilt, sind im Nebenzentrum Neuansiedlungen und Erweiterungen auf deren Verträglichkeit gegenüber dem Hauptzentrum Innenstadt zu prüfen und planungsrechtlich abzusichern.

[...]

So stellt der Standortbereich Brücker Landstraße aus funktionaler Sicht schon heute – neben der Innenstadt – den wichtigsten Versorgungsstandort im Stadtgebiet von Bad Belzig dar. Faktisch wird dieser Standortbereich langfristig der einzige Standortbereich sein können, über den eine umfangreiche (mittelzentrale) Versorgung im Stadtgebiet gesichert werden kann.

In der Erfassung des Einzelhandelskonzepts vom 11. Januar 2017 sind für die Stadt spezifische zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente definiert

- 51 Das INSEK nimmt für das Plangebiet die Aussagen des Einzelhandelskonzepts auf und formuliert keine weiteren Zielstellungen.
- 52 Konkrete Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die für das gegenständliche Planvorhaben von Bedeutung sind oder sein könnten, sind nicht bekannt.
- 53 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde durch die Planungsabsicht nicht berührt.
- 54 Für den hier gegenständlichen Bauleitplan sind Planungen der Nachbargemeinden sind für den vorliegenden B-Plan nicht relevant.

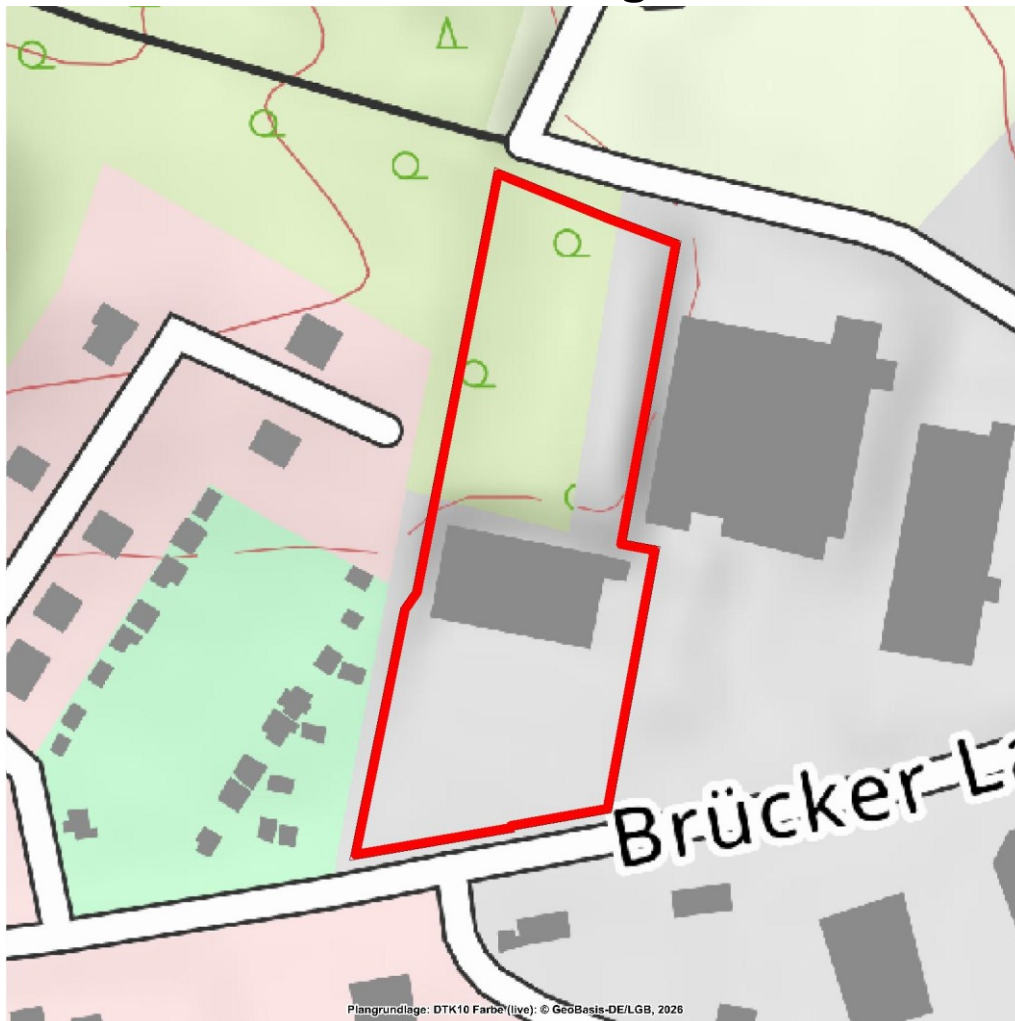
Relevante Vorhaben

Nachbargemeinden

3 Städtebauliche Randbedingungen

3.1 Natürliche Standorteigenschaften

55



Standort

- 56 Die Oberfläche des Plangebietes besteht aus zwei Ebenen, die durch eine Böschung mit einem Höhenunterschied von ca. 2 m getrennt sind.
Die nördliche Ebene liegt auf einer Höhe von ca. 85–87 m ü. NHN und ist nach Norden geneigt; die südliche Ebene bei 81–83 m ü. NHN mit einer Neigung nach Süden.
- 57 Diese zwei Teile sind auch durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Während der südliche Teil einer baulichen Nutzung unterliegt, kann der nördliche Teil dem nordwestlich angrenzenden Waldgebiet zugeschlagen werden.

*Natürliche
Geländeeigenschaften*

3.2 Umweltbedingungen

- 58 Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt wird ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet.

Umweltbedingungen

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehr

- 59 Über die nächstgelegene Straße werden die *Motorisierter Verkehr*
- B 102 (Kyritz ↔ Luckau)
 - B 246 (Oschersleben ↔ Eisenhüttenstadt); mit Anbindung an die A 9 (Berlin ↔ München)
- erschlossen.
- Im Geltungsbereich selbst ist keine Erschließung enthalten. An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Pfad in Richtung Norden, der sich auch an die Wendeanlage im Benachbarten Wohngebiet anschließt.
- 60 Das Plangebiet ist über den nahegelegenen Bahnhof an die Bahnstrecke zwischen Berlin und Dessau angebunden. *Überörtliche Eisenbahnstrecken*
- Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr besteht mit der Haltestelle „Bad Belzig, Brücker Landstr.“ in unmittelbarer Nähe. *ÖPNV*
- 61 Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger gut erreichbar. Er befindet sich in unmittelbar angrenzend an Siedlungsbereiche. *Radverkehr*
Fußgänger

3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

- 62 Das Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik erschlossen. *Stadttechnik*
- 63 Es kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand auch zukünftig über die vorhandenen Netze ver- und entsorgt werden.

3.4 Nutzung

- 64 Der Bestand im Planbereich kann mit hinreichender Genauigkeit dem „nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb“ gem. §§ 5, 6 u. 6a; dem „Handelsbetrieb“ gem. § 7 bzw. dem „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb“ gem. § 8 BauNVO zugeordnet werden. Der nördliche Teilbereich wäre, sofern die Voraussetzungen dafür zutreffen, als Wald oder als Grünfläche einzuordnen. *Bauplanungsrechtliche Beurteilung*
- 65 Im Bereich selbst besteht bereits eine Einzelhandelsnutzung. Diese manifestiert sich in einem Lebensmittel-Markt mit vorgelagerter Stellplatzanlage. *Art der Nutzung*
- Das Umfeld ist dem sog. ‚Innenbereich‘ zuzuordnen. Die Höhe des Plangebiets markiert dabei die wahrnehmbare Grenze zwischen vorwiegend gewerblicher Nutzung im Osten und hauptsächlich Wohnen im Westen.
- 66 Die Bebauungsdichte im Untersuchungsgebiet ist moderat. Es finden sich eingeschossige Gewerbegebäude mit hoher Flächeninanspruchnahme sowie frei stehende, mehrgeschossige Einfamilienhäuser mit geringer Flächeninanspruchnahme. *Maß der Nutzung*

4 Planungskonzept

- 67 Das zum Aufstellungsbeschluss vorgelegte Konzept sieht einen Ersatzneubau vor, welcher sich am benachbarten Markt-Neubau orientieren soll.

68

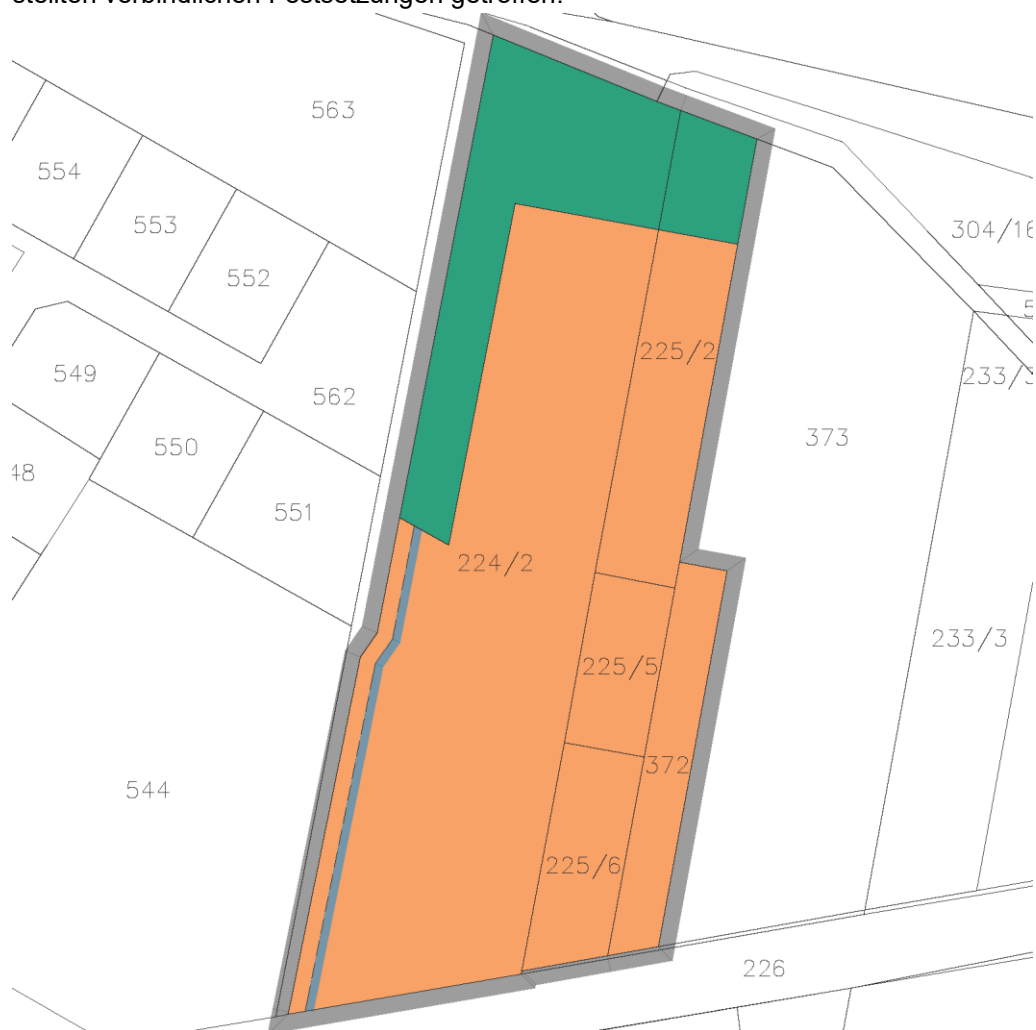


- 69 Die Bauflucht rückt somit nach hinten und weiterhin wird eine Stellplatzanlage dem Markt vorgelagert sein. Auch die Erschließung wird nicht grundsätzlich geändert.
- 70 Das Nutzungsmaß wird sich erhöhen. Es sich knapp 2.300 m² für das Gebäude; 4.100 m² für befestigte Nebenanlagen und 3.400 m² als Grünfläche projiziert.
- 71 Nach Westen soll eine Abgrenzung durch Bepflanzungen erfolgen; der für den ersatzneubau nicht benötigte Teil des rückwärtigen Grundstücks soll weiterhin mit Bäumen bestockt sein.

5 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Flächennutzungen zusammengefasst, die in einem B-Plan selbstständig bestehen können. Weitere Festsetzungsarten werden gesondert im Kapitel „Weitere planungsrechtliche Festsetzungen“ zusammengefasst.

- 72 Um das planerische Konzept verwirklichen zu können, werden die nachfolgend dargestellten verbindlichen Festsetzungen getroffen: Planzeichnung



Sofern die Gegebenheiten es zulassen, werden die Festsetzungen aus dem – nachfolgend „Ursprungsplan“ genannten B-Plan Nr. 37 oder dem – nachfolgend „Nachbarplan“ genannten B-Plan Nr. 39 übernommen bzw. angelehnt, um die Konsistenz beplanter Bereiche zu wahren oder um bestimmte Auswirkungen nicht erneut untersuchen oder in die Abwägung einstellen zu müssen.

- 73 Im erforderlichen Umfang werden die Punkte, die nicht an bestehenden Grenzpunkten festgemacht werden können, per Planeinschrieb vermasst. Die Bemaßung verortet somit die getroffenen Festsetzungen in der Örtlichkeit und, um den Vollzug des B-Planes zu sichern. Maße

In Einzelfällen wird eine Beziehung zu bestehenden Grenzen, Bindungen etc. außerhalb des Geltungsbereichs hergestellt und auf der Planzeichnung vermerkt.

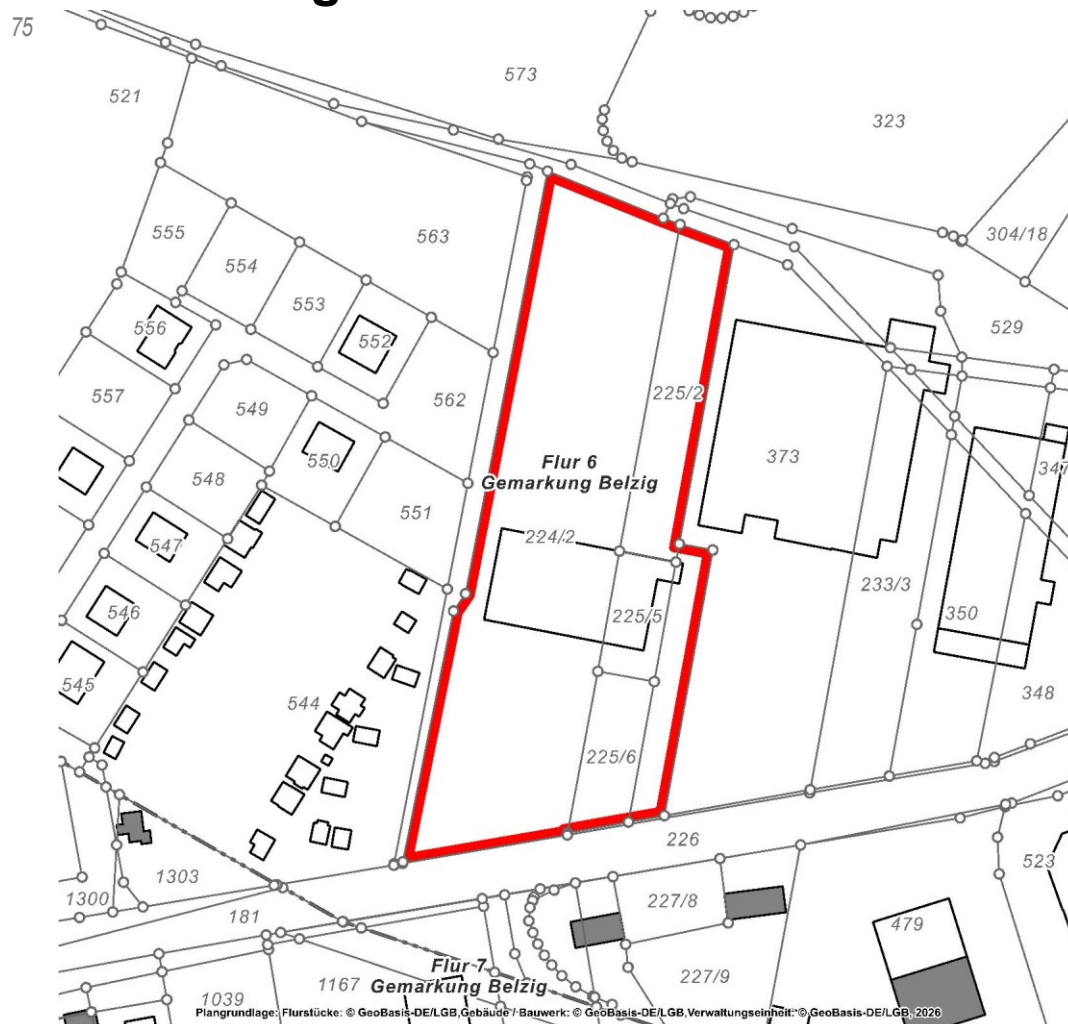
- 74 Dies geschieht im Regelfall zunächst ausgehend von festgestellten Katastergrenzen bzw. abgemarkten Punkten. Andere, eindeutig bestimmbare Punkte können zusätzlich herangezogen werden.

In vielen Fällen drückt die lineare Bemaßung eine Parallelität aus (bspw. bei Baugrenzen); d. h. die Festsetzung orientiert sich parallel zum bemaßten Ursprung. Sofern sich der Verlauf dieses Ursprungs nicht oder nur unwesentlich ändert, wird aus Gründen der Übersichtlichkeit auf eine regelmäßige Wiederholung der Bemaßung verzichtet. I. d. R. lässt sich das Fortgelten der Maßzahl visuell eindeutig erfassen.

Winkel, die sich nicht konstruktiv ergeben, betragen 90°, sofern es nicht gesondert angegeben wird.

5.1 Geltungsbereich

Geltungsbereich



76 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke, die die Änderung / Erweiterung der baulichen Nutzung beinhalten.

Geltungsbereich

77 Er wird begrenzt:

Abgrenzung

- Im Norden durch die ehemaligen Wegeflurstücke 229/7 und 229/8,
- im Osten durch das Flurstück 373, das den Neubau des Einzelhandels-Markts enthält,
- im Süden durch die Straßenflurstücke 225/4 und 226 sowie
- im Westen durch das Wegeflurstück 224/1.

78 Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte vollständig unter Beachtung bestehender Flurstücksgrenzen.

5.2 Flächennutzung

79 Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen

Arten im
Geltungsbereich

- Sondergebietsflächen
- Flächen für Wald

80 Im Geltungsbereich wird das Sondergebiet den Bereich umfassen, welcher für das dem Aufstellungsbeschluss zugrundeliegende Vorhaben ausreichend dimensioniert ist und alle geplanten Nutzflächen aufnimmt.

Verteilung im
Geltungsbereich

Die weiteren Flächenfestsetzungen erfolgen bestandssichernd.

5.3 Art der baulichen Nutzung

81 Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt die Baunutzungsverordnung mit den §§ 1 bis 11 BauNVO zunächst die verschiedenen Baugebietskategorien vor.

- 82 Die vorgesehene Nutzung im entsprechenden Gebiet lässt sich keinem der in den §§ 2–10 BauNVO aufgeführten Baugebietskategorien zuordnen.

Deshalb werden die entsprechenden Flächen als „sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Für SO-Gebiete nach 11 BauNVO muss die plangebende Gemeinde die Entscheidungen zur Zweckbestimmung und zu den zulässigen Nutzungen eigenständig treffen.

Der § 11 BauNVO führt entsprechende sonstige Sondergebiete beispielhaft auf. Die Liste ist nicht abschließend.

5.3.1 Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel“

- 83 Die Zweckbestimmung aus dem Nachbarplan entspricht auch dem hier beabsichtigten Planungsziel.

Im Ursprungsplan wurde eine ähnliche, aber anderslautende Zweckbestimmung verwendet.

Die allgemeine Zweckbestimmung für dieses Baugebiet wird wie folgt präzisiert:

- 1. Das sonstige Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel“ dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben.**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund dessen wird davon ausgegangen, dass „nicht wesentlich störende Betriebe“ keine negativen Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld haben werden.

Störgrad

Der B-Plan orientiert angesichts der Nähe zu Wohnbebauung auf einen zulässigen Störgrad wie in Mischgebieten. Damit ist das Einhalten der entsprechenden Orientierungswerte gesichert.

Die Definition verdeutlicht, dass ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe das Gebiet prägen sollen. Nach gängiger Rechtsauffassung ist die Schwelle zur sog. „Großflächigkeit“ bei mehr als 800 m² Verkaufsfläche überschritten.

Verkaufsfläche,
Sortiment

Die Höhe der Verkaufsfläche ist, wie auch das angebotene Sortiment, eine Betriebseigenschaft gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO. Sie ist auf den Betriebscharakter (und nicht auf die betriebsinterne Angebotspalette) bezogen.

- 84 Vor diesem Hintergrund werden analog zum Ursprungsplan die zulässigen Nutzungsarten festgesetzt:

- 2. Innerhalb des sonstigen Sondergebiets „Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel“ sind „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß „Bad Belziger Liste“ auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche allgemein zulässig.**

Zentrenrelevantes Sortiment gemäß „Bad Belziger Liste“ darf nur als Randsortiment auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.

Die grundstücksbezogene Verkaufsfläche eines solchen Betriebs darf 1.450 m² nicht überschreiten.

Der Einzelhandelsbetrieb soll vorrangig der Nahversorgung dienen. Um allzu negative Auswirkungen auf kernstädtische Strukturen auszuschließen, ist das Angebot eines zentrenrelevanten Sortiments nur auf geringfügiger Fläche zulässig.

Die lokal definierten Listen sind auf der Planzeichnung wiedergegeben. Sie entstammen einem kommunalen Konzept und können somit Teil einer Festsetzung sein.

Da das Sondergebiet nur aus einem vorhabengeeigneten Grundstück besteht, ist die hier getroffene absolute Festsetzung einer Verkaufsfläche möglich.

- 85 Zu beachten ist, dass gem. § 15 BauNVO bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen.

Unzulässigkeit Im
Einzelfall

Es besteht also kein uneingeschränktes Recht auf Zulassung von Vorhaben im Einzelfall, auch wenn sie förmlich den Bestimmungen der jeweiligen Baugebietskategorie der BauNVO entsprechen.

5.3.2 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

- 86 Ergänzend zu den Festsetzungen aus dem Ursprungsplan sollen zusätzlich zum Handel *Handwerk* weitere gewerbliche Nutzungen hier zulässig sein:
- 3. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ sind Handwerksbetriebe und Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks ausnahmsweise zulässig.**
- Diese Festsetzung zielt bspw. auf Friseur- oder auch Backerei- und Fleischereibetriebe ab. Diese können u. U. von der baurechtlichen Definition eines Handwerksbetriebs erfasst sein, sollen hier aber das angebotene Spektrum ergänzen dürfen.
- 87 Bisher nicht betrachtet wurden die Kategorien „Stellplätze und Garagen“, „Ferienwohnungen“ sowie „sonstige Nebenanlagen“, die in der BauNVO separat und baugebiets-übergreifend behandelt werden.
- Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 Abs. 1 BauNVO in allen Baugebieten zulässig. *Stellplätze und Garagen*
Dies trifft auch hier zu, da von einer Ausschlussregelung kein Gebrauch gemacht wird.
- Räume und Gebäude für freie Berufe sind nach dem Regelfall des § 13 BauNVO nur in den Baugebieten nach §§ 2–9 BauNVO zulässig. *Freie Berufe*
Diese sind hier somit nicht zulässig.
- Die Regelung für Ferienwohnungen im § 13a BauNVO betrifft ausschließlich die Baugebiete nach §§ 2–7 und 10 BauNVO; also alle Baugebiete mit Wohn- und Mischnutzung sowie Sondergebiete, die der Erholung dienen. *Ferienhäuser und -wohnungen*
Diese sind hier somit nicht zulässig.
- Weitere Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind wiederum in allen Baugebieten zulässig. *Sonstige Nebenanlagen*
Die dort genannten Anlagen werden im vorliegenden Fall nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen, weshalb keine Abweichungen zum gesetzlich normierten Standardfall bestehen.
- 88 Weitere selbständige Flächennutzungen sind zur Umsetzung der Planungsziele nicht erforderlich.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt.

Dabei geht es allgemein um die „zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ (die Grundfläche) und um die Höhe (die dritte Dimension) der Bebauung.

Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.

5.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

Es ist gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO stets erforderlich, in einem B-Plan die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche, d. h. die Grundfläche, zu bestimmen. Der § 16 Abs. 2 BauNVO bietet unterschiedliche Möglichkeiten dazu.

- 89 **Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch das Festsetzen der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) als relativer Wert bestimmt.**

Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses zwischen der durch bauliche Anlagen überdeckten und der nicht überdeckten Grundstücksfläche.

- 90 Im vorliegenden Fall wird angestrebt, die Bebauung auf den Innenbereich zu konzentrieren und im Gegenzug den Außenbereich zu schonen. Gleichzeitig entstehen kurze Wege und der Erschließungsaufwand wird reduziert.

Die GRZ beträgt im gesamten sonstigen Sondergebiet 0,8.

Dies stellt den Orientierungswert für sonstige Sondergebiete dar. Die Innenbereichsflächen sollen in dem maximal möglichen Rahmen, den der Gesetzgeber vorsieht, ausgenutzt werden dürfen.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen *Nebenanlagen* von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück

lediglich unterbaut wird,
eingerechnet.

Der § 19 Abs. 4 BauNVO lässt ohne spezielle Regelungen im B-Plan ein Überschreiten der festgesetzten zulässigen GRZ durch die Grundflächen der oben angeführten Anlagen um bis zu 50 % mit der Kappungsgrenze von 0,8 zu.

In einem B-Plan können diese Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO allerdings auch geändert werden.

Die planende Gemeinde hat ohne besondere Voraussetzungen das Recht, diese gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten im B-Plan zu ändern.

Davon wird hier Gebrauch gemacht. Der Wortlaut orientiert sich am Gesetzestext in der BauNVO:

4. Die zulässige Grundfläche im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelleinzelhandel“ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 10 vom Hundert überschritten werden.

Somit wäre eine Inanspruchnahme i. H. v. dem 0,08-fachen der SO-Fläche zulässig.

5.4.2 Höhenfestsetzungen

- 91 Die Festsetzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert.

Daher ist eine entsprechende Festsetzung gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 immer dann obligatorisch, wenn eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes (aber auch anderer öffentlicher Belange) nicht ausgeschlossen werden kann.

Die dritte Dimension der baulichen Anlagen kann im B-Plan gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 BauNVO durch das Festsetzen der „Höhe baulicher Anlagen“ oder der „Zahl der Vollgeschosse“ gesteuert werden.

- 92 Im vorliegenden Fall wird die dritte Dimension über die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Dies erfolgt durch Planeinschrieb als absolute Maßzahl. Die festgesetzte Höhe erhöht den Spielraum aus dem Ursprungsplan geringfügig und gleicht sich nominell dem Nachbarplan an.

- 93 Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs. 1 BauNVO *Höhenbezug* die Bestimmung des Bezugspunktes unerlässlich:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen beziehen sich auf eine Bezugshöhe von 83 m über NHN (DHHN2016)

Dies entspricht dem Wert des Nachbarplans und gleichermaßen dem aufgerundeten Wert des im Geltungsbereich befindlichen Bestandsgebäudes.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt.

- 94 Der Begriff „überbaubare Grundstücksfläche“ ist nicht identisch mit der zulässigen Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO).

Auf diesem Weg wird nicht das Maß der Nutzung bestimmt, sondern durch eine räumliche Abgrenzung die Verteilung der Bebauung auf dem Baugrundstück.

- 95 Die städtebauliche Zielstellung der überbaubaren Grundstücksfläche besteht vorrangig in der Gestaltung des Orts-, des Straßen- bzw. des Landschaftsbildes, es können aber auch externe Bindungen den Ausschlag dafür geben.

- 96 Die vorgegebenen Maße resultieren hauptsächlich aus bestehenden Bindungen, die um das und innerhalb des Plangebiets bestehen.

- 97 Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen (zeichnerisch) definiert.

Die Festsetzung der Baugrenze ist nicht überall erforderlich. Die Baugebietsgrenzen zu anderen, nicht-baulichen Nutzungen limitieren die überbaubare Grundstücksfläche automatisch; die Geltungsbereichsgrenze kann, bei entsprechend vorliegenden Voraussetzungen auf der anderen Seite überschritten werden.

Lediglich entlang des Wegs soll ein Mindestabstand eingehalten werden.

- 98 Die entsprechenden Regelungen beziehen sich nur auf die baulichen Hauptanlagen. Soweit der B-Plan gem. § 23 Abs. 5 BauNVO keine abweichenden Bestimmungen enthält, sind die zulässigen sonstigen baulichen Anlagen nicht betroffen.
- 99 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist, sofern das im B-Plan nicht explizit ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe, Stellplätze und Garagen). *Nebenanlagen*

5.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 100 Im Folgenden werden die Planinhalte (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) behandelt, die, zusätzlich zu den für einen qualifizierten B-Plan notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren. Die grünordnerischen Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25) werden wegen der besonderen Bedeutung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz separat behandelt.

5.6.1 Wald / Fläche für die Landwirtschaft

In einem Bebauungsplan können gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a Flächen für die Landwirtschaft; gem. Nr. 18 b kann Wald festgesetzt werden.

- 101 Eine für die Bauleitplanung anwendbare Definition von Wald findet sich in § 2 Abs. 1 des Bundeswaldgesetzes (BWaldG).

Danach ist Wald „... jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche“. Als Wald gelten auch kahlschläge oder Wildäcker, Waldwege, Lichtungen u. dgl.

Andere Definitionen gehen davon aus, dass Wald ein Lebensraum mit einer gewissen Mindestgröße ist, der im Wesentlichen aus Bäumen besteht und auf dem sich ein charakteristisches Waldklima entwickeln kann.

- 102 Im vorliegenden Fall soll die nicht durch das Vorhaben beanspruchte Fläche planungsrechtlich als Wald fixiert werden.

Nominell handelt es sich dabei nicht um eine nennenswert große Fläche; diese schießt jedoch an weitere Waldflächen an und bleibt somit Teil eines größeren Ganzen.

5.7 Sonstige Planinhalte

5.7.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

Die Festsetzungen des B-Planes werden – soweit erforderlich – durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und / oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt.

- 103 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind nachrichtliche Übernahmen nicht erforderlich.

5.7.1.1 Kennzeichnungen

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB weisen auf die bauliche Nutzung beeinflussende Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

- 104 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die Altlast „Betriebsgelände des ehem. VEB Saat- und Pflanzgut / tierische Rohstoffe Belzig, Brücker Landstraße“ *Altlasten*
Eine genaue Verortung ist noch nicht bekannt, weshalb eine zeichnerische Kennzeichnung noch nicht erfolgt ist.

5.7.2 Vermerke / Hinweise

Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Vorhabenplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden trotz der (selektiven) Nennung nicht von der Pflicht, bei der Vorhabenplanung und -ausführung diese und weitere einschlägige Vorschriften zu prüfen, zu ermitteln und zu beachten.

- 105 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Vermerke oder konkrete Hinweise nicht erforderlich.

5.7.2.1 Hinweise

- 106 Neben den nachfolgend aufgeführten standortspezifischen Hinweisen, die in die Planzeichnung übernommen werden, sind weitere bei der Vorhabenplanung und Realisierung zu beachten. Solche sind im Anhang zusammengefasst.
- 107 Der B-Plan ‚friert‘ den gesetzlichen Stand des Bauplanungsrechts zum Beschlusszeitpunkt im Grunde für die Ewigkeit ein – dies kann er aber nicht für alle zu beachtenden Rechtsvorschriften übernehmen: Diese können künftig geändert oder aufgehoben werden; weitere hinzukommen – eine Benennung kann niemals vollständig aufgeführt werden.

1. Eine rechtsverbindliche Satzung entbindet nicht von der Pflicht, weitere bei der Vorhabenrealisierung einschlägige Vorschriften zu ermitteln, zu prüfen und ggf. zu beachten.

Exemplarisch seien hier bspw.

- allgemeiner Artenschutz nach §§ 39 und 40 ff. BNatSchG
- spezieller Artenschutz nach § 44 BNatSchG
- Niederschlagsentwässerung nach § 54 BbgWG
- Pflichten nach den Vorschriften zum Bodendenkmalschutz (Landesrecht)
- Tatbestände nach einer Trinkwasserschutz-Verordnung (Kreisrecht)
- Tatbestände nach einer Baum- / Gehölzschutzverordnung bzw. -satzung (Kreis- oder Kommunalrecht)

genannt.

Allein daher wird auf eine Erwähnung ‚allgemeingültiger‘ – d. h. unabhängig von den konkreten Standorteigenschaften bestehender – Vorschriften verzichtet. Ein derart angereichertes Plandokument liefe – abgesehen von der Überfrachtung mit nicht-bauleitplanerischen Inhalten – zwangsläufig Gefahr, irreführende Aussagen zu treffen bzw. eine falsche Sicherheit / Abgeschlossenheit zu suggerieren.

6 Auswirkungen

Zusätzlich zu den Erwägungsgründen und Auswirkungen einzelner Festsetzungen des Plans (deren Abwägungsüberlegung bereits an der jeweiligen Stelle im Kapitel „Rechtsverbindliche Festsetzungen“ geführt und dargelegt worden ist) bestehen weitere durch den Plan an sich.

Auf diese wird nachfolgend mit Blick auf bestehende Rahmenbedingungen und / oder betroffene Belange eingegangen.

6.1 Qualifizierter B-Plan

- 108 Der B-Plan ist nicht „qualifiziert“ nach § 30 Abs. 1 BauGB. Zulässigkeiten im Bereich „Qualifizierter B-Plan“
- örtliche Verkehrsflächen
- können nicht auf Grundlage bauleitplanerischer Festsetzungen beurteilt werden.
- Im hier gegenständlichen Fall ist eine Regelung nicht erforderlich, da das Plangebiet unmittelbar an bestehende Verkehrsflächen grenzt und somit auch ohne planerische Intervention erschlossen werden kann.

6.2 Raumordnung

- 109 Bauleitpläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. *Landesplanung*
- Diese Anpassungspflicht bezieht sich auf die jeweils aktuellen Ziele der Landesplanung. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.
- Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.
- 110 Da dieser B-Plan die landesplanerisch relevanten Festsetzungen des B-Plans Nr. 37 auf einen strukturell gleich gelagerten Bereich transponiert, ist grundsätzlich von einer Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

6.3 Entwicklung aus dem FNP

B-Pläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP; vorbereitender Bauleitplan) zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB). *Entwicklungsgebot*

- 111 Das Entwicklungsgebot bedeutet nicht, dass etwa die Abgrenzungen oder Inhalte der Darstellungen für den betroffenen Ausschnitt „einfach“ in die Ebene des verbindlichen Bauleitplanes zu übernehmen sind.

Vielmehr hat sich der B-Plan mit dem Grundkonzept des vorbereitenden Bauleitplanes (FNP), der ja das gesamte Gemeindegebiet betrachtet, planerisch auseinanderzusetzen. Nach der gängigen Rechtsprechung bedeutet dies, dass der B-Plan die Darstellungen des FNP konkreter auszugestalten und zu präzisieren hat.

Der Begriff „Entwickeln“ zeigt den Spielraum auf, den der FNP einem B-Plan lassen muss.

- 112 Die im FNP dargestellte Gesamtkonzeption für die Gemeinde, wie sie sich vor allem in der Darstellung einer recht ausgedehnten gewerblichen Baufläche zeigt, wird durch die Präzisierungen, die der B-Plan „naturgemäß“ vorgenommen hat, nicht in Frage gestellt.

- 113 Ungeachtet dessen kann der B-Plan dennoch aufgestellt werden, da der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren neu aufgestellt wird.

Die parallel laufenden Planungen auf der FNP-Ebene lassen erkennen, dass der B-Plan aus dem FNP entwickelt sein wird.

6.4 Umweltbelange

- 114 Bereits in den Grundsatzentscheidungen bzw. im städtebaulichen Entwurf sind die Gebote nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur Reduzierung von Bodenversiegelungen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen beachtet. *Bodenschutzklausel*

- 115 Standortbedingungen und die Vorprägung des Gebietes lassen es zu, dass hier bezogen auf die Maßstabsebene ‚Siedlung‘ von einer ‚Nachverdichtung‘ bestehender, vorgeprägter Strukturen gesprochen werden kann. *Vorrang
Innenentwicklung*

- 116 Flächen mit der Nutzung
– Landwirtschaft,
– Wohnen,
werden nicht; Wald wird nur im notwendigen Maß beansprucht. *Umwidmungssperrklausel*

- 117 Die Maßnahmen zu Klimaschutz und -anpassung im raumordnerisch-baulichen Kontext bestehen im Wesentlichen aus *Klimaschutzklausel*

- Senkung des Energieverbrauchs
- Umstellung auf Erneuerbare Energien
- Umsetzung von Verkehrskonzepten
- Sicherung und Schaffung von klimatischen Entlastungsräumen
- Wasserhaushaltung bei Starkregen und Trockenperioden
- Verschattung
- Resistenz gegen Starkwinde

In der Bauleitplanung ist somit am ehesten die FNP-Ebene adressiert; nur in Einzelfällen kann der B-Plan hier u. U. steuernd wirken. Detaillierte, zielgerichtete Maßnahmen können hingegen erst mit der Vorhabenrealisierung umrissen und entwickelt werden. Die Festsetzungen des B-Plans stehen klimawirksamen Maßnahmen auf jener Ebene, wie bspw.

- Energiesparende Bauweisen
- Wärmedämmung und Energieeffizienz
- Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien
- Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie
- Ausschluss bestimmter Energieträger

nicht entgegen.

6.4.1 Umweltprüfung

Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für jeden Bauleitplan ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, eine Umweltprüfung (UP).

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für diesen Bauleitplan eine UP durchzuführen.

- 118 Sie ist dabei auf die Umweltbelange zu konzentrieren, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.
- 119 Zur diesbezüglichen Ersteinschätzung werden allgemein zugängliche Informationen, Hinweise von Fachbehörden und ggf. von externen Sachverständigen ermittelt und schlussendlich durch die Gemeinde bewertet. *Scoping*
Dieses als ‚Scoping‘ bezeichnete Verfahren wird im Umweltbericht (UB) dokumentiert und bildet den Untersuchungsrahmen – „Umfang und Detaillierungsgrad“ – für die Umweltprüfung, welchen die Gemeinde abschließend gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB festlegt.
- 120 Die Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in die bauleitplanerische Abwägung eingebunden. Sie liefert das entsprechende Abwägungsmaterial.
Das UVPG gibt im § 50 Abs. 2 vor, dass, mit wenigen Ausnahmen, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die UP nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird.
Der Gesetzgeber hat den Umweltbelangen dabei kein größeres Gewicht mitgegeben, als den übrigen Belangen. Die Umweltfragen sind demnach nur ein Teil der Belange, die im Rahmen der Abwägung durch den Plangeber zu beachten sind. *Gegenstand der Abwägung*
Nachfolgend wird gezeigt, wie die Umweltbelange unter Berücksichtigung anderer zu beachtender Belange Eingang in den B-Plan gefunden haben.
- 121 Die im Rahmen der Umweltprüfung erarbeiteten bzw. hervorgebrachten umweltrelevanten Informationen sind im Umweltbericht berücksichtigt worden und demzufolge auch abgewägt in den Plan eingeflossen. *Umweltrelevante Informationen*
Eine entsprechende Übersicht ist Bestandteil des Umweltberichtes

6.4.2 Besonderer Artenschutz

- 122 Nicht der Bebauungsplan selbst oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt den gesetzlich untersagten Eingriff dar. Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich also an die konkreten Vorhaben; erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend gelöst werden.
Entsprechend wird der Artenschutz erst in Genehmigungs- und Zulassungsverfahren relevant.
Artenschutzrechtliche Hindernisse können dennoch eine generelle Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen:
Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung zwangsläufig (!) wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote oder wegen Beeinträchtigungen europäischer Schutzgebiete scheitern muss, ist nicht umsetzbar und damit unzulässig.
Im Rahmen der Planaufstellung muss daher vorausschauend ermittelt werden, ob der Realisierung von Vorhaben unüberwindliche Hindernisse entgegenstehen.
- 123 Bei der erforderlichen „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ geht es darum, im Sinne einer Prognose zu prüfen, ob die Planung evtl. nicht realisierbar sein wird oder ob mit einem „Hineinplanen in die Befreiungslage“ die Durchführbarkeit gegeben sein kann.
Bei der Entscheidung über die Ermittlungstiefe ist das Verhältnismäßigkeitsprinzip zu beachten. Wenn nach dem „Maßstab praktischer Vernunft“ anzunehmen ist, dass ein Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen haben wird, ist eine Prüfung entbehrlich.
- 124 Der Prüfungsablauf erfolgt grob wie folgt:
– Vorprüfung: Relevanzprüfung und Bestandserfassung
– Vertiefende Prüfung auf Verbotstatbestände
– ggf. Ausnahmeprüfung
- 125 Es ist also zunächst abzuschätzen, ob ein entsprechendes Konfliktpotenzial überhaupt besteht.

6.4.2.1 Relevanzprüfung

- 126 Zunächst muss geprüft werden, welche Arten für das konkrete Vorhaben relevant sein können und welche auszuschließen sind.
- 127 Die streng geschützten Artengruppen (Amphibien, Tagfalter, Käfer, Libellen, Krebse, Mollusken, Fische und Rundmäuler) finden innerhalb des Planungsraumes keinen Lebensraum.

- 128 Arten der Rechtsverordnung gem. § 54 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG, also solche, die in ihrem Bestand in Europa gefährdet sind und für die Deutschland in hohem Maß verantwortlich ist, sind hier nicht relevant.
- 129 Als für das Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Artengruppen bzw. Arten, die nachfolgend einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen werden müssen, bleiben zunächst
- Säugetiere; hier Fledermäuse
 - Reptilien; hier Zauneidechsen
 - Brutvögel

„relevante Arten“

Eine gutachterliche Betrachtung wird diese Betrachtung im weiteren Verfahren vertiefen.

6.4.3 Eingriffsbewältigung

Nachfolgend werden die für den B-Plan umweltrelevanten Abwägungsüberlegungen zur planerischen Eingriffsbewältigung herausgearbeitet.

Eine Vielzahl von Maßnahmen zur Vermeidung sind erst im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. während des Betriebes abschließend zu regeln bzw. umsetzbar. Das betrifft z. B.

- Die endgültige, konkrete Lösung der Niederschlagsentwässerung.
- Den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
- Erschließung und Verkehrslenkung zur Bauzeit.
- Bodenschützende Maßnahmen vor und während der Vorhabenrealisierung.
- Eine zeitliche Begrenzung von Lieferverkehr.

- 130 Im Umweltbericht sind, neben Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, auch die Maßnahmen dargestellt, die erforderlich sind um einen vollständigen Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu gewährleisten.

Für Bauleitpläne und Ergänzungssatzungen hat die Bewältigung der eingriffsrechtlichen Anforderungen allein nach den Vorschriften des Städtebaurechts zu erfolgen. Heranzuziehen sind infolgedessen die städtebaulichen Maßstäbe, die für die Aufstellung, Ergänzung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen maßgeblich sind. Grundlagen sind § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB. Der Ausgleich im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt somit nicht auf der Grundlage des § 15 BNatSchG sondern nach den Regelungen des BauGB.

*Städtebauliche
Eingriffsregelung*

Die planerische Eingriffsregelung verfolgt eine andere Zielsetzung als die in der Einhaltung des Status Quo von Natur und Landschaft und insoweit an eine möglichst umfangreichen Realkompensation ausgerichtete naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Die Realisierung der Maßnahmen, die nicht im Geltungsbereich umgesetzt werden können, wird vertraglich abgesichert.

- 131 Der Ausgleich für den Ursprungsplan ist bereits außerhalb dessen Geltungsbereiches realisiert worden.

Ausgleich extern

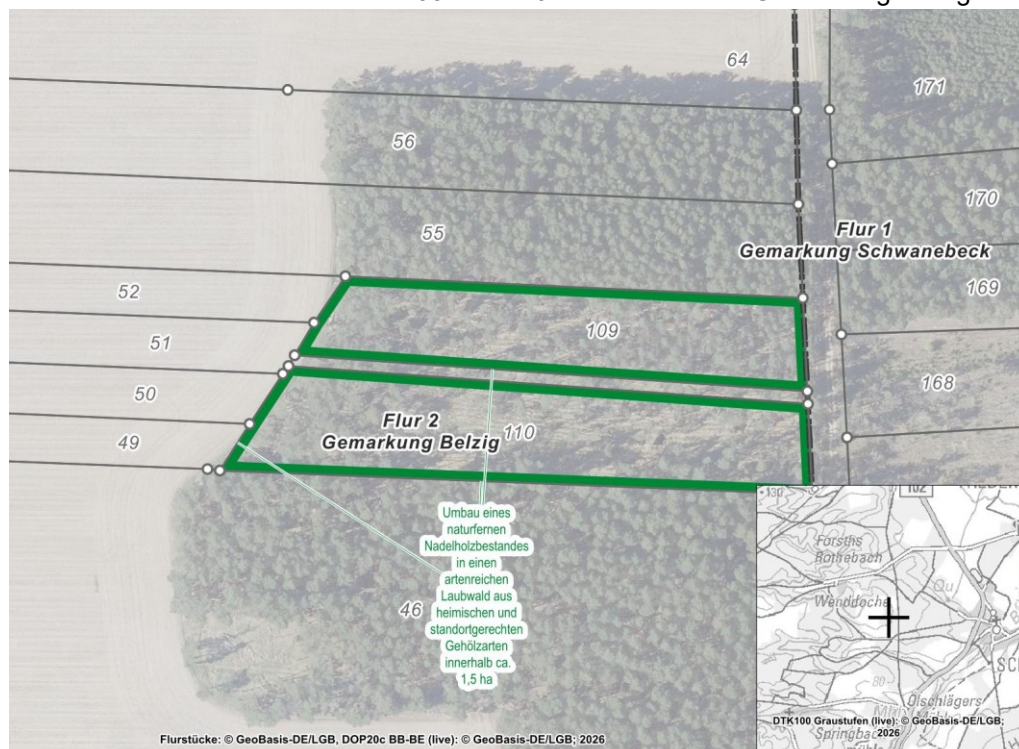
Dies diente dem Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden. Konkret erbracht wurden folgende Maßnahmen:

- 132 Abriss und Entsiegelung nicht mehr benötigter Stallanlagen auf dem Flurstück 288 der Flur 2 in der Gemarkung Groß Briesen:



Mit der Umsetzung der Maßnahme wurde der Naturparkverein Hoher Fläming e. V. (Auftrags-Nummer A-2024-BB-003) betraut. Die Maßnahme wurde am 13.12.2024 abgenommen.

- 133 Waldumbau auf den Flurstücken 109 und 110 der Flur 2 in der Gemarkung Belzig:



Mit der Umsetzung der Maßnahme wurde der Naturparkverein Hoher Fläming e. V. (BB_019) betraut. Die Erbringung der Leistung wurde am 04.03.2024 vor Ort festgestellt. Am 12.04.2024 ist die Maßnahme als vorgezogene Kompensationsmaßnahme i. S. d. § 16 BNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde anerkannt worden.

6.4.4 Sonstige Umweltbelange

6.4.4.1 Waldinanspruchnahme

- 134 Die Waldinanspruchnahme im Plangebiet ist zur Erreichung der gemeindlichen Ziele erforderlich und die Waldumwandlung damit gem. § 8 Abs. 2 Satz 3 Hs 1 LWaldG *Zulässigkeit*
- » *Der Genehmigung steht gleich, wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 des Baugesetzbuches eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, [...]*
- zulässig. Die mit der Waldinanspruchnahme verbundenen städtebaulichen Belange gehen dem Schutz der betroffenen Waldflächen vor.

6.5 Weitere Städtebauliche Belange

6.5.1 Bevölkerung

- 135 Auf die Belange
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
 - Allgemeine Anforderungen an die Sicherheit (auch die Vermeidung von Hochwasserschäden)
 - Wohnbedürfnisse
 - Sozial stabile Bewohnerstrukturen
 - Eigentumsbildung
 - Anforderungen kostensparenden Bauens
 - Bevölkerungsentwicklung
 - Soziale und kulturelle Bedürfnisse
 - Bildungswesen
 - Sport, Freizeit und Erholung
 - Religion, Gottesdienst und Seelsorge
 - Versorgung mit Grün- und Freiflächen
 - Flüchtlinge / Asylbegehrende und ihrer Unterbringung
- nimmt die Planung keinen nennenswerten Einfluss.

6.5.2 Wirtschaft

- 136 Die Belange, die die Wirtschaft im weitesten Sinne betreffen, wie *Wirtschaft*
- Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
 - Verbrauchernahe Versorgung
 - Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- stehen im Fokus dieser Planung.

6.5.3 Infrastruktur

- 137 Die Belange des Verkehrs und der technischen Ver- und Entsorgung und Versorgungssicherheit sind berücksichtigt. *Infrastruktur*
- 138 Neben den „öffentlichen Belangen“ ist der Nachweis einer gesicherten Erschließung Voraussetzung für eine Baugenehmigung. *Sicherung der Erschließung*
- Der planungsrechtliche Begriff der „Erschließung“ beschreibt den Anschluss des Grundstücks an die Infrastruktur.
- Dabei geht es um
- die wegemäßige Anbindung
 - die Versorgung mit Strom und Wasser, einschließlich Löschwasser
 - die Abwasserbeseitigung
- soweit sich nach den Auswirkungen und Bedürfnissen des jeweiligen konkreten Vorhabens entsprechende Anforderungen ergeben.
- 139 Im vorliegenden Fall ist auf Grund der Lage an einer öffentlichen Straße die verkehrliche Erschließung gesichert.
- Das betrifft auch die stadttechnischen Medien, die ja bereits in der notwendigen Qualität vorhanden sind.

6.5.4 Stadtplanerische Auswirkungen

140 Auswirkungen auf die stadtplanerischen Belange

- Ortsentwicklung
- Baukultur
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

sind nicht erkennbar.

141 Der Bebauungsplan sichert die Ziele eingangs erwähnter informeller Konzepte und Planungen. Er ist somit ein Baustein gesamtstädtischer Entwicklungs- und Zielvorstellungen.

Informelle Konzepte

142 Dies geschieht im Geltungsbereich zulasten des bislang geltenden Einfügegebots.

Die Nutzungsmöglichkeiten werden demgegenüber zunächst eingeschränkt.

Die hier geplante Nutzung kann jedoch nicht ohne einen Bebauungsplan realisiert werden; der B-Plan verschafft also neue Rechte zu Lasten bestehender Rechte.

6.5.5 Sonstige Belange

143 Die Interessen der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften sind durch die Planung berücksichtigt bzw. nicht betroffen. Öffentliche Belange gem. § 6a Abs. 1 BJagdG, die mit der Jagdausübung verbunden sind, werden nicht erheblich beeinträchtigt.

144 Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt.

6.6 Auswirkungen auf Private

145 Durch das Überführen in den Geltungsbereich eines B-Plans wird die Außenbereichs-Eigenschaft aufgehoben. Die durch § 35 BauGB erfolgten Privilegierungen für bestimmte bauliche Anlagen entfallen.

146 Da bisher für den Bereich kein B-Plan existiert, sind Ansprüche wegen Vertrauensschutz nach § 39 BauGB nicht zu erwarten. Entschädigungsansprüche bei öffentlicher Zwecksetzung von Flächen nach §§ 40 und 41 BauGB sind ebenfalls nicht zu erwarten. Es werden weder Flächen für Gemeinwohlzwecke enteignet, noch für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beansprucht, noch sind Wertminderungen von Grundstücken durch die Aufhebung einer zulässigen Nutzung zu befürchten.

Da keine Enteignungen notwendig werden, sind auch hier keine finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinde zu erkennen.

147 Verfassungsrechtlich geschützte Rechtspositionen, wie

Private Belange

- das Grundeigentum und grundstücksgleiche Rechte,
- dingliche Rechte und schuldrechtliche Rechte zur Bodennutzung,
- Bestandsschutz, Vertrauensschutz,
- Beibehaltung des bestehenden Zustandes,
- Erweiterungswünsche,
- Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb,

wie auch verfassungsrechtlich nicht geschützte Interessen, Chancen, Möglichkeiten, Gewinnerwartungen sowie Wertverluste werden durch die Planung nicht verletzt.

148 Mieter und Pächter sind von der Planung nicht betroffen.

Mieter, Pächter

7 Umweltbericht

149 Die Ergebnisse der Umweltprüfung (UP) werden nach den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB im Umweltbericht (UB) zusammengefasst.

Nach § 2a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind im UB die aufgrund der UP nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

150 Wird eine UP für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Bauleitplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Abschichtung

- 151 Ein Bebauungsplan (B-Plan) legt im erforderlichen Maß die Bodennutzung rechtsverbindlich fest; d. h. dessen Inhalte wirken unmittelbar und geben den Rahmen für nachfolgende Vorhaben. Themenkomplexe, welche im B-Plan abschließend zur Klärung gelangt sind, gelten für nachgelagerte Verfahren als abgearbeitet.
- 152 Bei der vorliegenden Fassung des Plans handelt es sich um ein vorläufiges Arbeitsergebnis. Das Planverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Die Inhalte des Umweltberichtes können deshalb noch nicht vollständig sein.
- Das betrifft insbesondere
- Bestandserfassung,
 - Prognose,
 - Maßnahmen,
 - zusätzliche Angaben.
- 153 Da Fachbeiträge, Gutachten u. dgl. aktuell noch nicht vorliegen, müssen die nachfolgenden Aussagen teilweise allgemein bzw. unvollständig bleiben.
- Die Umweltprüfung wird durch das Erstellen der notwendigen Fachbeiträge im weiteren Verfahren vervollständigt. Der Umweltbericht wird entsprechend fortgeschrieben.
- 154 Nachfolgend werden die gegenwärtig vorliegenden bzw. gewonnenen Kenntnisse über den Zustand des Plangebietes, die Auswirkungen der zulässigen Vorhaben und zur Bewältigung der Beeinträchtigungen der Umweltfaktoren zusammengefasst.

7.1 Einleitung

7.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

7.1.1.1 Planungsziele

Für den im Umweltbericht betrachteten Bereich soll ein Bauleitplan mit dem Ziel aufgestellt werden, einen vorhandenen Einzelhandelsstandort baulich zu erweitern / verdichten.

Ziele des Bauleitplanes

Dabei sollen bislang unverbaute Flächen im rückwärtigen Grundstücksbereich baulich in Anspruch genommen werden.

7.1.1.2 Standort

155



Räumliche Einordnung
Plangebiet

156 Das Plangebiet befindet sich gemäß des Landschaftsprogramms Brandenburgs in der naturräumlichen Region „Fläming“.

Naturräumliche
Einordnung

Die naturräumliche Gliederung nach Scholz, 1962, verortet das Gebiet im Untergebiet „Belziger Vorfläming“ des Hauptgebietes „Fläming“.

Der geologische Aufbau des Raumes wurde in der Eiszeit geprägt. Das Plangebiet befindet sich auf einer Moränenhochfläche des südlichen Landrückens bzw. Fläming.

157 Das Plangebiet noch in den 1950er Jahren landwirtschaftliche Nutzfläche. Bis 1990 erfolgte auf den benachbarten Flächen eine Stadterweiterung mit großformatigen Hallenbauwerken. Um die Jahrtausendwende herum ist der Lebensmittelmarkt in seiner jetzigen Kubatur errichtet worden.

Es ist anthropogen ge- und zur Hälfte vollständig überprägt.

Es ist anzunehmen, dass auch die markanten Geländesprünge anthropogenen Ursprungs sind.

7.1.1.3 Regelungen im Bauleitplan

Der B-Plan setzt folgende Flächennutzungen fest:

- Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
- Flächen für den Wald

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung werden

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die zulässigen Höhen

bestimmt.

Die allgemeinen Festsetzungen des B-Planes beachten bereits die grundlegenden Möglichkeiten der Minderung von Beeinträchtigungen, wie

- Fernhalten von störenden Nutzungen

Festsetzungen im
B-Plan

- die Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Maß
- Konzentration und Höhenbegrenzung der Bebauung
- Erhalt von Grün- und Freiflächen

7.1.1.4 Merkmale der geplanten Vorhaben

- 158 Die im Plangebiet zulässigen Vorhaben können recht genau beschrieben werden, da die Festsetzungen sehr konkret auf eine Nutzungsart abstellen und ein konkretes Vorhaben Anlass zur Aufstellung gab. *Vorhaben*
- Grundsätzlich sind mit ggf. in diesem Bereich künftig zulässigen Vorhaben sog. *Zu erwartende Auswirkungen der zulässigen Vorhaben*
- anlagebedingte Wirkungen wie
- Bodenversiegelungen mit Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt
 - Höhenentwicklungen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- betriebsbedingte Wirkungen wie
- Emissionen von Schall, Gerüchen, Stoffen mit Auswirkungen auf die Biotope, Tiere, Pflanzen und den Menschen
 - Anfall von Abfällen
- zu erwarten.
- Baubedingte Wirkungen sind nur kurzzeitig ohne Langfolgen zu erwarten.
- 159 Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen sind laut Leitfaden KAS-18 der Kommission für Anlagensicherheit als schutzbedürftige Gebiete gem. § 50 Satz 1 BImSchG zu beurteilen. Für diese werden bestimmte Abstände zu Betriebsbereichen der Störfall-Verordnung empfohlen. *Unfälle / Katastrophen*
- 160 Im Bereich von bis zu 1 km um das Plangebiet befinden sich keine Betriebe, die nach dem BImSchG genehmigungspflichtig waren.
- 161 Andere Vorhaben oder Planungen im Umfeld, die kumulativ im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind, neben den einschlägigen Gesetzen, in Abhängigkeit von der jeweiligen Planaufgabe u. U. sonstige umweltbezogene Vorschriften, Fachplanungen und Informationen zu berücksichtigen.

- 162 Die hier relevanten Umweltschutzziele werden zur Bewertung der Planauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen. In welcher Weise diese Ziele bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus den nachfolgenden Beschreibungen und Bewertungen der ermittelten Umweltauswirkungen. *Berücksichtigung*

7.1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

7.1.2.1.1 Fachgesetze allgemein

Die wesentlichen im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben zum Umweltschutz, die die Umwelt als Ganzes bzw. mehrere Schutzgüter betreffen, finden sich im Baugesetzbuch (BauGB) und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

- 163 Die Bauleitpläne sollen gem. BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. *BauGB*
- Das BauGB ist auch Grundlage für die Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung und „ersetzt“ hier das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).
- 164 Das BNatSchG im Verein mit den jeweils landesrechtlichen Bestimmungen (Naturschutz- ausführungsgesetze) fordern allgemein Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass *BNatSchG*
- die biologische Vielfalt

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer (d. h. nachhaltig) gesichert sind.

- 165 Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Bauplanungsrecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist demnach über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

*Verhältnis zum
Bauplanungsrecht*

7.1.2.1.2 Fachgesetze spezifisch

Im Folgenden werden die einzelne Schutzgüter betreffenden Fachgesetze bzw. Vorschriften aufgeführt, die nach gegenwärtigem Planstand für das Planvorhaben von Belang sind.

- 166 Grundsätzlich ist es gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG u. a. verboten, Bäume und Sträucher in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu beseitigen.

Das Verbot dient dem allgemeinen Schutz aller Arten, die auf die Gehölze angewiesen sind, insbesondere um brütende Vogelarten zu schützen sowie Gehölze als Brutplatz in der Saison zu erhalten.

Eine grundsätzliche Ausnahme für Vorhaben im Geltungsbereich eines B-Plans besteht über die Geringfügigkeitsgrenze gem. Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 ebd. hinaus zunächst nicht.

Der sog. „besondere Artenschutz“ hat unabhängig davon Bestand.

- 167 Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern vorsorglich eine Prüfung, inwieweit die durch die Planung zulassungsfähigen Vorhaben zu einer Beeinträchtigung von geschützten Tier- und Pflanzenarten führen können.

Besonderer Artenschutz

- 168 Diese sind nach unterschiedlicher Systematik eingeordnet:

- Nach nationalem Recht werden gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders und gem. Nr. 14 streng geschützte Arten unterschieden, wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen.
- Zusätzlich besteht für eine Teilmenge daraus ggf. Schutz als sog. „Verantwortungsart“ nach nationalem Recht oder nach dem Europarecht auf Grundlage der Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutzrichtlinie; VS-RL) sowie der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie; FFH-RL) – wobei letztere wiederum alle nach nationalem Recht streng geschützt sind.

- 169 Die Vorschriften des BNatSchG enthalten für diese Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote, die bestimmte Tathandlungen untersagen.

Als Verbotstatbestände gelten

- Tötungen oder die Zerstörung von Gelegen / Eiern (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) für die besonders geschützten Arten
- Störungen von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) nur für die streng geschützten sowie VS-RL-Arten zu bestimmten Zeiträumen; und auch nur, wenn sie sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken
- Verlust des Lebensraumes (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 u. 4 BNatSchG) für besonders geschützte Arten

Gem. § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG ist im Rahmen der Bauleitplanung über diese Verbote nach den Maßgaben des § 44 Abs. 5 Sätze 2–5 BNatSchG zu entscheiden.

Das bedeutet für die europarechtlich geschützten Arten:

- Ein Verstoß gegen das Tötungs- / Zerstörungsverbot liegt dann nicht vor, wenn die Beeinträchtigung nicht (weiter) vermieden werden kann und diese das Tötungsrisiko nicht signifikant erhöht.
- Ein Verstoß gegen das Störungsverbot liegt dann nicht vor, wenn die Störung der betroffenen Art im Rahmen einer Maßnahme zugunsten eben dieser Art erfolgt.
- Ein Verlust des Lebensraums erfolgt dann nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Stätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Für die weiteren, besonders geschützten Arten (also nach o. g. Systematik auch die streng geschützten außerhalb der FFH-, VS-RL- oder Verantwortungsarten) gelten die Zugriffsverbote nicht bei der Durchführung des Eingriffs. Diese müssen demnach bei der städtebaulichen Eingriffsregelung berücksichtigt werden.

- 170 Da Beeinträchtigungen der Fortpflanzungsstätten und der Individuen in nahezu jedem Fall vermieden werden können, besteht das maßgebliche Kriterium im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig darin, die Auswirkungen auf den „Erhaltungszustand der lokalen Population“ bzw. die „ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang“ (dies umfasst auch den für die jeweilige Art relevanten Bereich über die beplanten Flächen hinaus) einzuschätzen. *„Erhaltungszustand Lokale Population“*
- 171 Die Anwendung der so genannten „Eingriffsregelung“ im Rahmen der Bauleitplanung richtet sich nach den Regelungen des BauGB. *Abarbeitung der Eingriffsregelung*
- 172 Die Ergebnisse sind Gegenstand der städtebaulichen Abwägung. Grundlagen sind § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB.
Für die Frage, ob ein Eingriff vorliegt, ist allerdings § 14 BNatSchG als fachrechtliche Regelung heranzuziehen.
- 173 Weitere, jeweils geltende Gehölzschutzsatzungen, -Verordnungen, Baumschutzsatzungen und -Verordnungen von Ländern, Kreisen und / oder Gemeinden müssen ebenso beachtet werden. *Gehölze*
Hier sind bestimmte Gehölze, i. d. R. anhand der Art und Größe allgemein als „geschützter Landschaftsbestandteil“ unter Schutz gestellt. Diese dürfen nicht ohne weiteres beseitigt werden. Bei einer Beseitigung entstehen i. d. R. Ausgleichspflichten.
Diese Schutzvorschriften gelten unabhängig von den Regelungen des B-Plans.
Für den Bereich des B-Plans lautet die derzeit gültige Vorschrift „Verordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark zum Schutz der Bäume und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile (Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark – GehölzSchVO PM)“ vom 29.09.2011
- 174 Für Gehölzpflanzungen soll der „Gemeinsame Erlass des MIL und des MLUV vom 18.09.2013 – zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft“ (Amtsblatt Nr. 44 vom 23.10.2013) beachtet werden. *Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft*
Es handelt sich für die Bauleitplanung um eine Empfehlung, die natürlich sachgerecht ist, aber im Rahmen der Abwägung überwunden werden kann.
Das wird auch durch folgenden Absatz im Erlass erkennbar, der sich u. a. auch an die Gemeinden richtet: „Andere Behörden und öffentliche Stellen haben im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Verwirklichung der Ziele dieses Erlasses gemäß § 60 Abs. 1 BbgNatSchG zu unterstützen.“
- 175 Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes sind die Sicherung der Bodenfunktionen durch die Abwehr schädlicher Veränderungen, die Sanierung von Altlasten sowie schädlicher Bodenveränderungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen. *Schutzgut Boden*
Das Hauptaugenmerk gilt den natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen sowie als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.
Zu beachten sind dabei auch die Nutzungsfunktionen des Bodens als Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche Produktion sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weiterhin wird die Sanierung von Altlasten gefördert.
Das Schutzgut Boden vereint somit eine Vielzahl unterschiedlicher Ansprüche / Ebenen und weist dementsprechend eine verhältnismäßig hohe Komplexität innerhalb der Schutzgüter auf.
- 176 Ziel der immissionsschutzrechtlichen Regelungen ist der Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgütern vor schädlichen Umweltauswirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen, etc.). Die Grundlagen sind im Bundesimmissionsschutzgesetz und den darauf basierenden Regelungen festgelegt. *Immissionsschutz*
Als Immissionen gelten Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umweltwirkungen.
- Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionen, Auswirkungen durch schwere Unfälle auf schutzbedürftige Gebiete) so weit wie möglich vermieden werden. *Trennungsgrundsatz*
- 177 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärmminde- rung bewirkt werden soll.

Schutzgut Mensch

- 178 Die Schwelle, ab der der Gesundheitsgefährdungen zu erwarten sind, kann bei Werten von 70 dB(A) tags und von 60 dB(A) nachts angesetzt werden. Dies entspricht der sog. „Lärmsanierungsschwelle“ des § 1 Abs. 2 16. BImSchV und findet sich als Beurteilungs- maßstab auch in (höchst-) richterlichen Entscheidungen wieder.

- 179 Nach dem Denkmalrecht sind Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Ge- schichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen.

Denkmalrecht

Denkmale sind Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen, an deren Erhal- tung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städ- tebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht.

Im Detail wird in Baudenkmale, technische Denkmale, Gartendenkmale, Denkmalberei- che und Bodendenkmale unterschieden. Auch die Umgebung von Denkmalen kann unter Schutz stehen.

7.1.2.2 Naturschutzrecht

Zunächst werden nachfolgend die bindenden Vorgaben aus dem Naturschutzrecht und anschließend solche aus anderen Rechtsbereichen abgearbeitet.

Einzelheiten sind u. U. jeweils unter dem Punkt „Umweltwirkungen“ unten erläutert.

7.1.2.2.1 Arten- und Habitatschutz

- 180 Europäische Schutzgebiete (FFH- bzw. SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betrof- fen.

Natura-2000-System

Im Plangebiet und seinem maßgeblichen Umfeld können hinsichtlich des besonderen Ar- tenschutzes Konflikte mit „relevanten“ Arten nicht ausgeschlossen werden.

Besonderer Artenschutz

- 181 Für die Planung wird eine entsprechende Untersuchung (Artenschutzbericht; nachfolgend „ASB“) erarbeitet.

7.1.2.2.2 Sonstige Schutzobjekte

- 182 Nationale Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betrof- fen.

Nationale Schutzgebiete

- 183 Sonstige Schutzobjekte einschließlich geschützter Biotope nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen.

Sonstige Schutzobjekte

- 184 Im Planbereich sind keine geschützten Arten, mit Ausnahme der, die unter den besonde- ren Artenschutz fallen, bekannt.

7.1.2.2.3 Gehölz- und Baumschutz / Wald

- 185 Die hier gültige Verordnung beschränkt ihren Schutzbereich auf den Außenbereich. Der gesamte Gehölzbestand des Plangebiets, der sich im bisherigen Außenbereich befindet, ist als Wald einzuschätzen.

Im Plangebiet befinden sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Planes keine Ge- hölze, die einer Gehölz- oder Baumschutzsatzung bzw. -verordnung unterliegen.

- 186 Im Plangebiet ist gem. Auskunft der zuständigen Behörde Wald auf einer Fläche von ca. 3.800 m² vorhanden.

Wald

Dieser wurde die Waldfunktion WF 8101 – Erholungswald zugewiesen.

7.1.2.3 Wasserrecht

- 187 Überschwemmungs-, Hochwasser- oder Wasserschutz- oder sonstige Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt.

7.1.2.4 Bodenrecht

- 188 Auf der Fläche sind Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen registriert.

7.1.2.5 Denkmalrecht

- 189 Denkmale bzw. Bodendenkmale sind nicht ausgewiesen.

Denkmalrecht

7.1.2.6 Sonstige

- 190 Weitere sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen oder Schutzziele, die das Plangebiet berühren, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

7.1.2.7 Umweltplanungen und –konzepte

- 191 Neben den gesetzlichen Regelungen sind umweltrelevante Planungen zu beachten, die das Plangebiet betreffen.

7.1.2.7.1 Landesentwicklungsplan

- 192 Zu berücksichtigen sind die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen zum Freiraumverbund.

Freiraumverbund

Auch sonstige landesplanerische Zielvorgaben hinsichtlich der Umwelt bestehen für das Plangebiet nicht.

- 193 Die umweltrelevanten Grundsätze

- G 6.1 Freiraumentwicklung und Landwirtschaft
- G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien
- G 8.3 Anpassung an den Klimawandel
- G 8.4 Vorbeugender Hochwasserschutz

treffen auf das Plangebiet nicht zu.

- 194 Im Verfahren sind landschaftspflegerischen Zielvorstellungen des Landschaftsplanes (LP) zu berücksichtigen.

Landschaftsplan

Dieser liegt i. d. F. 28.09.2010 vor. Für das Plangebiet relevante Zielstellungen sind dort nicht enthalten.

- 195 Für das Plangebiet sind keine weiteren Umwelt-Fachpläne oder entsprechende Konzepte aus den Bereichen des Natur-, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes relevant.

Sonstige Umweltpläne

7.2 Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung

- 196 Bei der Festlegung des Untersuchungsumfanges und Detaillierungsgrades sind die Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkte zu berücksichtigen.

Umfang und Detaillierungsgrad bei der Ermittlung der Umweltbelange im Rahmen der UP richten sich nach den Bedingungen des Einzelfalls d. h. den Erfordernissen der Planaufgabe und den betroffenen Umweltbelangen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde als Plangeber für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Maßstab für Umfang und Detaillierungstiefe der Umweltprüfung ist regelmäßig das, was für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich ist.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

- 197 Da im vorliegenden Fall

- keine völlige Umgestaltung des Standortes erfolgt
- die Fläche bereits vorgeprägt ist
- der Bereich durch angrenzende Nutzung bereits stark beeinflusst ist
- die zu erwartende Nutzung die Gebietskulisse nicht maßgeblich prägen oder verändern wird

– Gutachten und Untersuchungen, die für eine Baugenehmigung des für den B-Plan ausschlaggebenden Vorhabens erforderlich sind, z. T. bereits vorliegen
kann der zusätzliche Umfang der Untersuchungen gering gehalten werden.
Im vorliegenden Fall sieht die Gemeinde folgendes Erfordernis:

198 Für die Schutzgüter

- Fläche
- Wasser
- Klima
- Luft
- Biologische Vielfalt
- Landschaft
- Wirkungsgefüge

sind keine besonderen Beeinflussungen erkennbar. Grundsätzlich kann gem. § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB von einer weiteren Betrachtung gänzlich abgesehen werden.

199 Aufgrund der allgemein verfügbaren Informationen kommt die Gemeinde zu der Einschätzung, dass eine erhebliche Beeinflussung der Schutzgüter

- Boden
- Pflanzen
- Tiere
- Biotope

nicht ausgeschlossen kann.

200 Für das Schutzgut Boden liegt bereits ein Geotechnischer Bericht vor. Dieser enthält Aussagen zu

- Bodenverhältnissen
- Grundwasserverhältnissen
- Tragfähigkeit
- Bodenbelastungen
- Versickerungsverhältnissen

Die Aussagen sind für die Ebene Bauleitplanung hinreichend detailliert und verwendbar. Tiefer gehende Untersuchungen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

201 Für die Schutzgüter bzw. Themenkomplexe

- Pflanzen
- Tiere
- Biotope

liegen keine allgemeinen Informationen vor bzw. die vorliegenden Informationen sind nicht ausreichend. Der Untersuchungsumfang muss diesbezüglich vertieft werden. Die Gemeinde sieht nachfolgenden Umfang und Detaillierungsgrad zusätzlich zu beschaffender Informationen als erforderlich und angemessen an:

- 202 – Im Rahmen eines gesonderten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (ASB) werden die vorhandenen Biotope und die europäisch geschützten Arten ermittelt. *Biotope, Tiere, Pflanzen*
- Die Beurteilung der Lebensräume erfolgt gemäß der Anleitung zur Biotopkartierung des Landes Brandenburg in der aktuellen Fassung über die Zuordnung zu bereits kategorisierten Biotoptypen.
- Ein detailliertes Erfassen des Tier- und Pflanzenbestandes wird aufgrund der Vorhabennähe der Planung für im B-Plan festgestellten „relevanten Arten“ erfolgen, für welche bereits eindeutige Hin- oder in der näheren Umgebung erbrachte Nachweise bestehen.
- Für die Artengruppe der Brutvögel wird hingegen eine Worst-Case-Betrachtung vorgenommen.
- Eine Bestandsaufnahme einzelner Gehölze innerhalb des als „Wald“ festgestellte Fläche wird nicht vorgenommen.
- Die Entwicklung bei Nicht-Umsetzung der Planung wird anhand des bestehenden Biotop-Inventars interpoliert und auf den wahrscheinlichsten zu erreichenden Zustand fokussiert.

203 Im weiteren Verfahren werden die Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, schutzgutweise dargelegt.

204 Der Untersuchungsraum für die zu beachtenden Schutzgüter kann unterschiedliche Bereiche umfassen. *Untersuchungsraum*

Die Schutzgüter

- Boden
- Fläche
- Pflanzen
- Tiere

werden innerhalb des Geltungsbereiches betrachtet. Bei der Betrachtung zu den Schutzgütern

- Wasser
- Klima
- Luft
- Biotop
- Biologische Vielfalt
- Landschaft
- Wirkungsgefüge

muss zusätzlich auch das nähere Umfeld einbezogen werden.

8 Anhang

8.1 Flächenbilanz

205

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche (ha)	Anteil* (%)	Fläche (ha)	Anteil* (%)	Fläche (ha)
Sondergebiet	0,54	54	0,79	> 79	+ 0,25
Wald	0,45	45	0,19	> 20	- 0,26
Summe					

Hinweis:
* Anteil an Fläche
Geltungsbereich

8.2 Bilanz Grundflächen / Überbauung

In der nachfolgenden Tabelle sind, bezogen auf die geplanten Teilflächen, die bestehende und die geplante maximal zulässige Überbauung der Grundstücksfläche gegenübergestellt. Aufgeführt sind jeweils die Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (gerundet in ha) sowie der sich ergebende Überbauungsgrad.

Die Flächenangaben sind z. T. vorläufig. Sie basieren nicht auf einheitlichen Quellen.

206

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad** (%)	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad** (%)	überbaute Fläche (ha)
Sondergebiet	0,41	52	0,64	80	+ 0,22
Wald	0,00	—	0,00	—	—
Summe					

Hinweis
** Anteil Grundfläche
an der jeweiligen
Flächenkategorie

8.3 Abkürzungsverzeichnis

ABP	Abschlussbetriebsplan (Bergbau)
ALK	Automatisierte Liegenschaftskarte
ASB	Artenschutzbeitrag
B-Plan	Bebauungsplan
DHHN	Deutsches Haupthöhennetz (Höhenbezugssystem)
DTK	Digitale Topografische Karte
FNP	Flächennutzungsplan
GOP	Grünordnungsplan
GOK	Geländeoberkante
LP	Landschaftsplan
LRP	Landschaftsrahmenplan

NN	Normalnull (Nullniveau; veraltet)
NHN	Höhe über Normalhöhen-Null (Nullniveau im DHHN)
OK	Oberkante
OT	Ortsteil; i. S. d. Kommunalrechts administrative Einheit einer Gemeinde
RP	Regionalplan
SAP	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung
SBP	Sonderbetriebsplan (Bergbau)
UB	Umweltbericht
(s)UP	(Strategische) Umweltprüfung

(weitere siehe Punkt Rechtsgrundlagen)

8.4 Rechtsgrundlagen

Die für diesen Bauleitplan gültigen Rechtsgrundlagen sind:

Kürzel	Zitat	Zuletzt geändert durch
BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. Bekanntmachung v. 3.11.2017 I 3634	Art. 6 G. v. 3.7.2023 I 2023 Nr. 176
BauNVO	Baunutzungsverordnung i. d. F. Bekanntmachung v. 21.11.2017 I 3786	Art. 2 G. v. 3.7.2023 I 2023 Nr. 176
PlanZV	Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 1991 I 58	Art. 6 G. v. 18.8.2025 I Nr. 189
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg v. 5.3.2024 I/24 Nr. 10 S. , ber. [Nr. 38]	G. v. 2.4.2025 (GVBl. I/25, [Nr. 8])