Stadt Beelitz

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplans „Berliner Straß Nord-Ost“

VORENTWURF

vom 29. September 2026

Planungsträgerin: Stadt Beelitz
Stadtverwaltung, Bauamt
Berliner Str. 202
14547 Beelitz
Tel: (033204) 391-65
E-Mail: gross@beelitz.de

Planverfasserin: Bebauungsplan
SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Kristian Kortas
M.Sc. Clemens Abert
B.A. Therese Hochmuth

Umweltplanung
Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Silvia Wendholt
Zum Eidhagen 34, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel.: 0160 55 15 650
E-Mail: sw@l-a-buero.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung 4
1.1 Lage und Abgrenzung 4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit 5
1.3 Planverfahren 5
2. Ausgangssituation 6
2.1 Einbindung 6
2.2 Bebauung und Nutzung 7
2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung 7
2.4 Eigentumsverhältnisse 7
3. Planungsbindung 8
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 8
3.2 Raumordnung und Landesplanung 8
3.3 Flächennutzungsplan 9
3.4 Schutzgebiete 9
4. Planungskonzept 11
4.1 Ziele und Zwecke der Planung 11
4.2 Planungskonzept 11
5. Planinhalt 12
5.1 Nutzung der Baugrundstücke 12
5.2 Verkehr 13
5.3 Schallschutz 13
5.4 Grünordnerische Festsetzungen 13
5.5 Pflanzbindungen 14
5.6 Flächenübersicht 14
5.7 Nachrichtliche Übernahmen 14
5.8 Hinweise 14
5.9 Kosten und Finanzierung 14
6. Umweltbericht 15
6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und rechtliche Rahmenbedingungen 15
6.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 18
6.3 Untersuchungsrahmen und Methoden 33
6.4 Maßnahmen zur Überwachung 34
6.5 Zusammenfassung 34
7. Verfahren 35
8. Rechtsgrundlagen 36
9. Anhang 37

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 1,5 ha befindet sich im Ortsteil Beelitz der Stadt Beelitz. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich angrenzend an die Berliner Straße sowie südlich des Kuhwischgraben. Er umfasst die Flurstücke 129 und 130 der Flur 006 sowie die Flurstücke 346 (teilw.) und 347 (teilw.) der Flur 007, Gemarkung Beelitz.

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Westen durch die Berliner Straße sowie durch eine Gewerbefläche mit Lagerhäusern,
- im Norden durch den Kuhwischgraben und Wiese sowie einem unbefestigten Weg,
- im Osten durch Wiese
- im Süden durch ein Wohngebiet.

Der sich so ergebende räumliche Geltungsbereich wird auf der folgenden Übersichtskarte dargestellt.

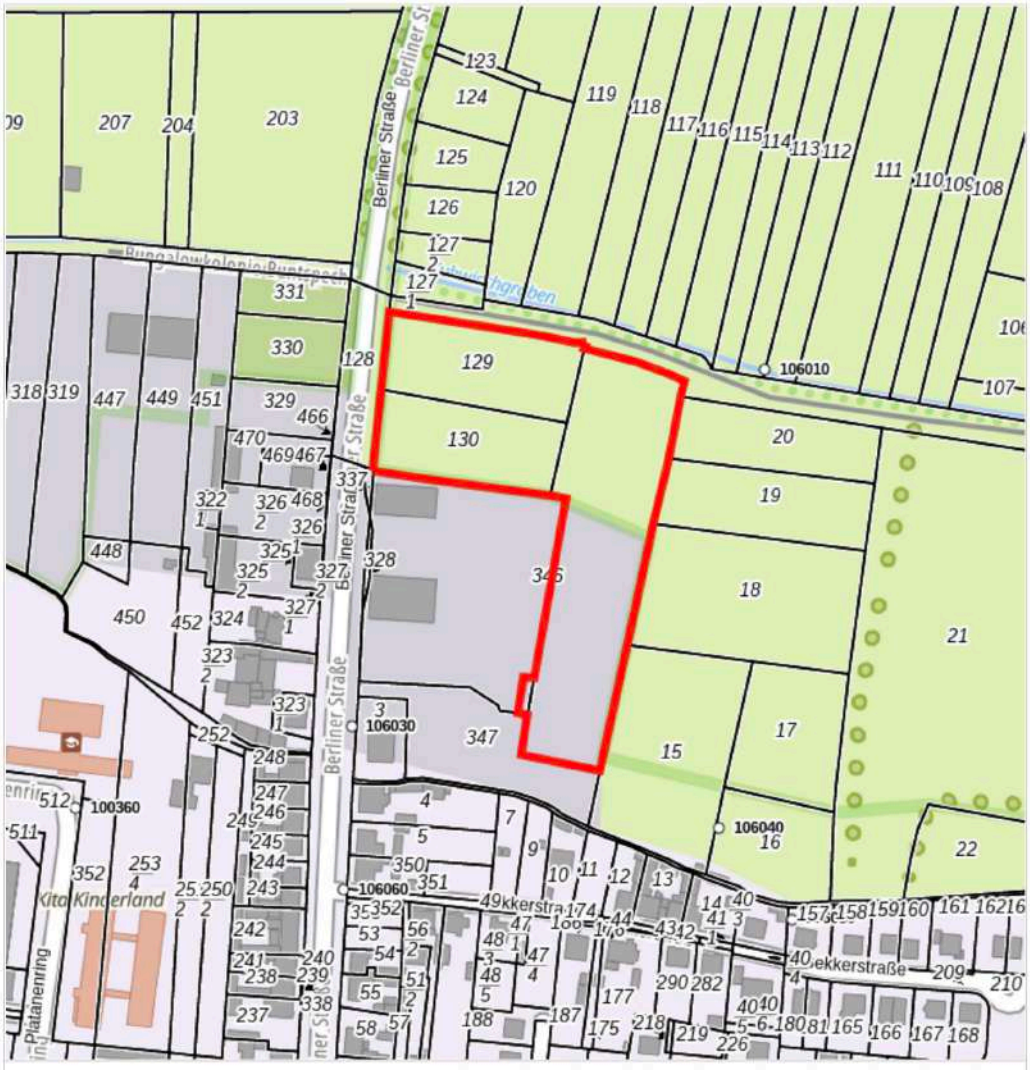


Abb. 1 Räumlicher Geltungsbereich, Plangebiet rot umrandet, Maßstab 1 : 2.500 (Quelle: Geoportal Brandenburg, LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg))

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan „Berliner Straße Nord-Ost“ ist seit dem 03. September 2019 rechtskräftig und seither hat sich der Betriebsstandort der ortsansässigen Baufirma dort entwickelt.
Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die 1. Änderung des Bebauungsplans „Berliner Straße Nord-Ost“. Anlass ist die geplante Firmenerweiterung des angrenzenden Bauunternehmens zur Errichtung weiterer Lager- und Produktionsstätten für die Einrichtung stabiler Arbeitsplätze. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bauvorhaben zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.
Der Änderungsbereich umfasst eine Erweiterung des Geltungsbereichs Richtung Osten von der Berliner Straße. Zudem soll im südlichen Bereich des Plangebiets ein Anschluss an die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte private Verkehrsfläche erfolgen. Im Bereich der hierfür vorgesehenen Fläche befindet sich eine im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Hecke, die durch die Änderung überplant wird. Bei dem restlichen Änderungsbereich handelt es sich um eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches.

1.3 Planverfahren

Die Fläche des Plangebietes liegt im planungsrechtlichen Außenbereich, ist jedoch angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 35 BauGB an. Somit befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Außenbereich, wodurch die Aufstellung im Regelverfahren erforderlich wird.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (vgl. Kap. 6). Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB zu erarbeiten. Des Weiteren werden ein grünordnerischer Fachbeitrag und eine Artenschutzprüfung sowie eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Es wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 und 4a BauGB durchgeführt.

2. Ausgangssituation

2.1 Einbindung

Das Plangebiet befindet sich an der Berliner Straße im Ortsteil Beelitz der Stadt Beelitz. Die Berliner Straße, die aus dem historischen Ortskern hinaus nach Norden verläuft ist geprägt durch eine historisch gewachsene gemischte Nutzung mit hoher Dichte. Dagegen zeichnet sich die Siedlungsstruktur im weiteren, südöstlich dahinterliegenden Bereich durch aufgelockerte Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern aus. Im Ursprungsbebauungsplan wird an dieses Wohngebiet durch die Baugebiete WA-1 und WA-2 angeknüpft, die mit einer GRZ von 0,3 ebenfalls eine eher aufgelockerte Wohnbebauung ermöglichen. Diese Wohngebiete sind aktuell noch nicht umgesetzt, jedoch gibt es Bautätigkeiten. Zum anderen grenzt das Plangebiet direkt an die bestehende Gewerbefläche mit Lagerhallen an, welche als GE-1 und GE-2 im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt sind und deren bauliche Umsetzung im westlichen Bereich, entlang der Berliner Straße, abgeschlossen ist. Nördlich und östlich der Fläche befinden sich Wiesen sowie das Landschaftsschutzgebiet Nuthetal-Beelitzer Sander, das sich zum Teil mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans “Berliner Straße Nord-Ost” überlagert (siehe auch Kapitel 3.4).

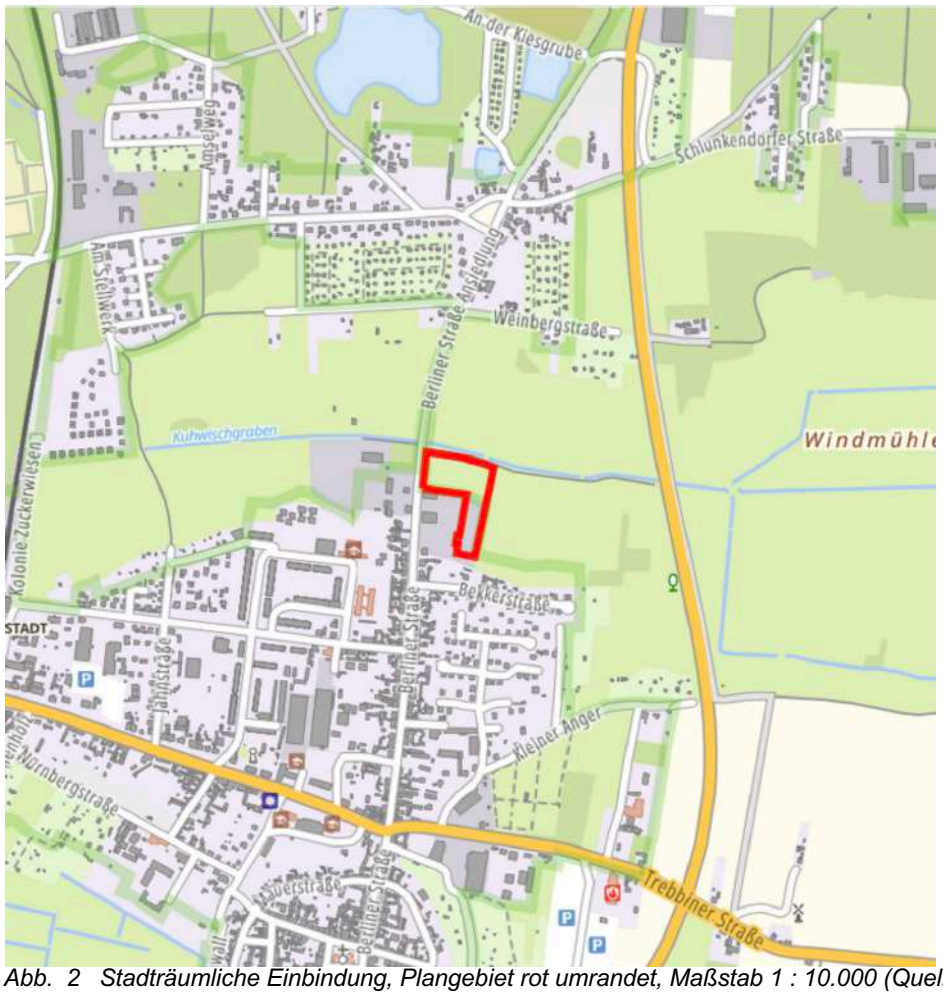


Abb. 2 Stadträumliche Einbindung, Plangebiet rot umrandet, Maßstab 1 : 10.000 (Quelle: Geoportal Brandenburg, LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg))

2.2 Bebauung und Nutzung

Im Süden des Plangebiets sind ein unbefestigter Weg sowie anthropogene Vorprägungen vorzufinden. Der Norden des Plangebiets ist überwiegend landwirtschaftlich als Wiese mit vereinzelten Gehölzen genutzt.



Abb. 3 Luftbild mit Gebäuden und Flurstücken, Plangebiet rot umrandet, Maßstab 1 : 1.500 (Quelle: Geoportal Brandenburg, LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg))

2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Pangebiets erfolgt über die Berliner Straße. Die nahgelegene Bushaltestelle “Zur Feldscheune” wird von den Buslinien 640, 643 und X43 bedient. Von dort besteht eine Busverbindung zum Bahnhof Beelitz Stadt.
Die planungsrechtliche Erschließung des Plangebiets ist durch die Lage an der Berliner Straße gegeben. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die bestehenden Medien für die Erschließung ausreichend dimensioniert sind bzw. im nachgelagerten Verfahren geprüft und nach Bedarf ausgebaut werden können.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die im räumlichen Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich im Privateigentum.

3. Planungsbindung

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Fläche des Plangebietes liegt im planungsrechtlichen Außenbereich, und gemäß Klarstellungssatzung angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich in diesem Bereich nach § 35 BauGB.

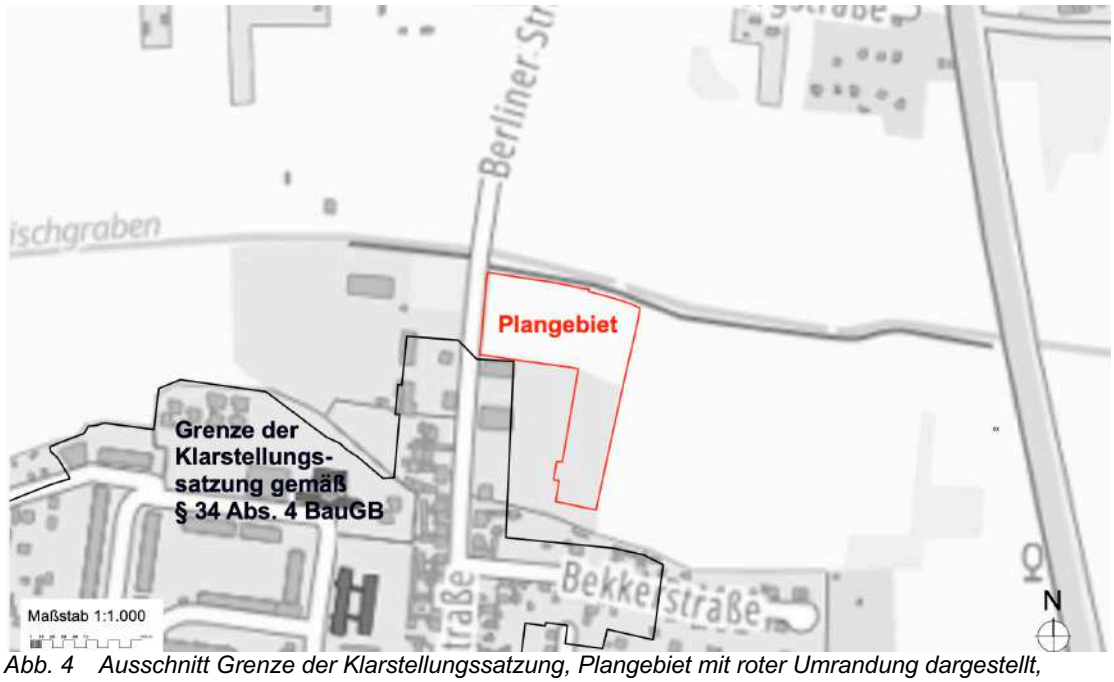


Abb. 4 Ausschnitt Grenze der Klarstellungssatzung, Plangebiet mit roter Umrandung dargestellt, Grundlage: Geoportal Stadt Beelitz

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) vom 29. April 2019 sind gemäß Festlegungskarte 1 des LEP HR keine Festlegungen getroffen.
Die Stadt Beelitz ist zusammen mit Werder (Havel) ein Mittelzentrum in Funktionsteilung mit Werder (Havel) (Z 3.6). Die als Mittelzentren in Funktionsteilung festgelegten Gemeinden übernehmen gemeinsam Versorgungsfunktionen.
Für die Planung gewerblicher Bauflächen relevante Grundsätze (G) und Ziele (Z) der Raumordnung sind:

- G 5.1 LEP HR (Innenentwicklung und Funktionsmischung)
- Z 5.2 LEP HR (Anschluss neuer Siedlungsflächen)
- Z 5.4 LEP HR (Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen)

Das Ziel G 2.2 „Gewerbeflächenentwicklung“ besagt, dass die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten geschehen soll. Die nachhaltige Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotenziale wird mit dem vorliegenden Vorhaben verfolgt.
Das Ziel Z 5.2 Abs. 1 „Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete“ verfolgt, dass neue Wohn- und Siedlungsflächen vorzugsweise an bestehende Siedlungsstrukturen angebunden werden, um eine kompakte, ressourcenschonende und siedlungsverträgliche Entwicklung zu gewährleisten. Mit dem vorliegenden Vorhaben wird diese Zielsetzung umgesetzt da es sich um eine Verdichtung handelt. Ausnahmen zu Z 5.2 LEP HR sind jedoch zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes (Abstandsgebot) bzw. der Verkehrserschließung dies erfordern.

Da die Planung an das vorhandene Siedlungsgebiet anschließt stehen die Ziele Z 5.2 LEP HR und Z 5.4 LEP HR nicht entgegen.
Der 1. Änderung des Bebauungsplans „Berliner Straße Nord-Ost“ stehen zum jetzigen Kenntnisstand keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegen.

Regionalplan

Die Stadt Beelitz befindet sich im Planungsraum der Regionalplanung Havelland-Fläming. Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 5. Juli 2018 unwirksam geworden. Am 27. Juni 2019 beschloss die Regionalversammlung die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0. In ihrer Sitzung am 25. Juni 2026 wurde der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 mehrheitlich als Satzung beschlossen. Diese wird nunmehr der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg zur Genehmigung vorgelegt. Für das Plangebiet werden im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 keine zeichnerischen Festlegungen getroffen.
Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte" trat am 23. Dezember 2020 in Kraft. Der Sachliche Teilregionalplan legt für die Stadt Beelitz keinen Grundfunktionalen Schwerpunkt fest. Andere Festlegungen werden nicht getroffen.
Der 1. Änderung des Bebauungsplans „Berliner Straße Nord-Ost“ stehen zum jetzigen Kenntnisstand keine regionalplanerischen Belange entgegen.

3.3 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet liegt derzeit kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Die Stadt Beelitz stellt derzeit ihren Flächennutzungsplan neu auf. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 27. September 2022 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 für das gesamte Gemeindegebiet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf fand im Zeitraum vom 8. Juni bis 10. Juli 2026 statt. Der Flächennutzungsplan 2040 befindet sich somit derzeit im Aufstellungsverfahren und ist noch nicht rechtswirksam. Im Vorentwurf ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Je nach zeitlicher Lage des Satzungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplans „Berliner Straße Nord-Ost“ zeigt sich, ob Genehmigungsbedarf als selbstständiger Bebauungsplan besteht (dies ist der Fall, sofern noch kein wirksamer Flächennutzungsplan vorliegt).
Es wird daher davon ausgegangen, dass der Entwurf zum Flächennutzungsplan die vorliegende Planung berücksichtigen wird.

3.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal-Beelitzer Sander“. Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb eines 300 m Radius zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil zur Klarstellungssatzung der Stadt Beelitz.
Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Verwaltungsvereinfachung in den Bereichen Landnutzung und Umwelt am 25.07.2025 wurde § 8 Abs. 3a Nr. 3a BbgNatSchAG eingeführt. Gemäß § 8 Abs. 3a Nr. 3a BbgNatSchAG bedarf die Errichtung, Änderung und der Betrieb von baulichen Anlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der sich innerhalb eines Abstands von 300 m zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet, keiner landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung mehr. Damit steht die beabsichtigte Festsetzung als Gewerbegebiet im Bebauungsplan „Berliner Straße Nord-Ost“ voraussichtlich nicht im Widerspruch zu den Regelungen der LSG-Verordnung.

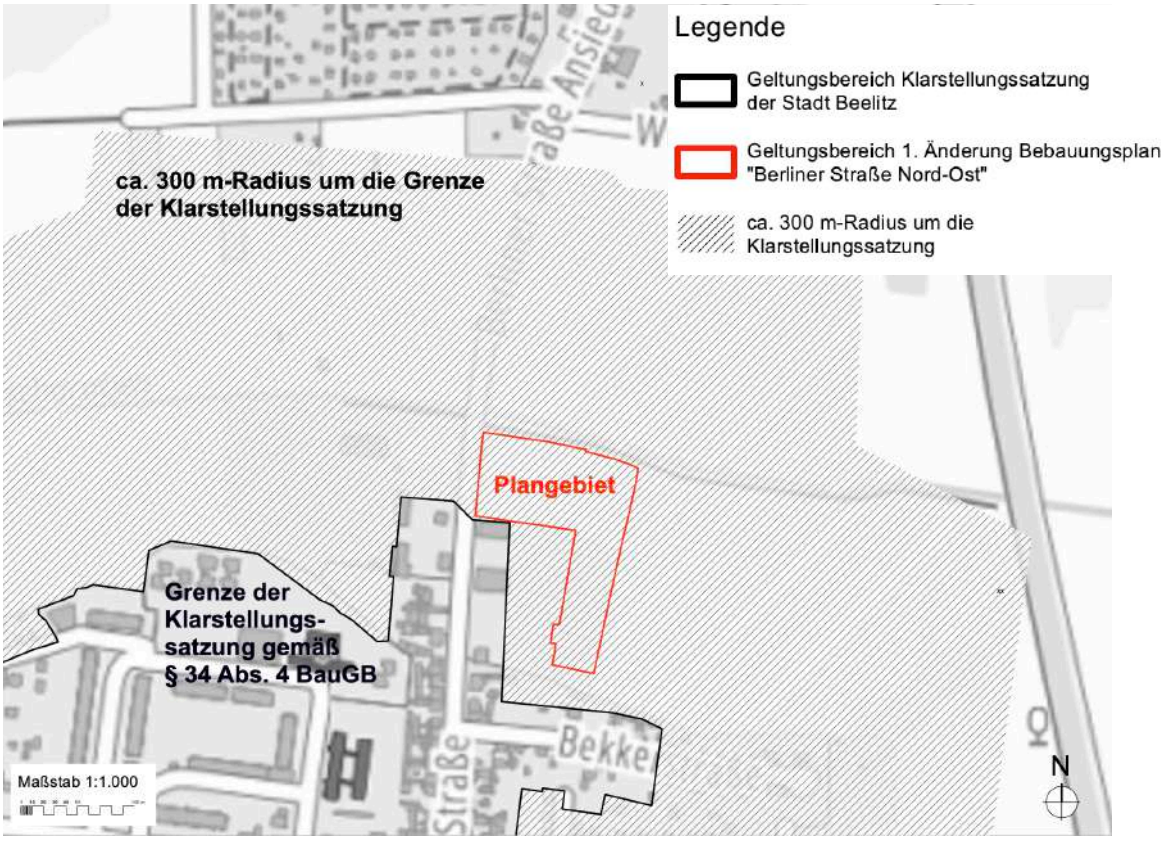


Abb. 5 Ausschnitt Klarstellungssatzung, 300 m Abstand, Plangebiet mit roter Umrandung dargestellt, Grundlage: Geoportal Stadt Beelitz

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan werden folgende planungsrechtliche Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des anliegenden Betriebes,
- Sicherung der Erschließung sowie
- Berücksichtigung der Umweltbelange, einschließlich des Klimaschutzes und des Immissionsschutzes.

4.2 Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht die Erweiterung der bestehenden gewerblichen Nutzung im Anschluss an die bereits entwickelten Gewerbeflächen vor. Der überwiegende Teil des Plangebiets soll hierzu als Gewerbegebiet entwickelt werden und soll die betriebliche Erweiterung sowie die Errichtung weiterer Produktions- und Betriebsstätten ermöglichen. Im westlichen Bereich soll der vorhandene Grünbestand gesichert werden. Aufgrund der unmittelbar südlich angrenzenden Wohnnutzung wird die gewerbliche Entwicklung durch Schallschutzmaßnahmen ergänzt. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist daher eine 5 m breite Schallschutzanlage vorgesehen, um mögliche Immissionskonflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden.

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den überwiegenden Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt, das nach der zulässigen Höhe baulicher Anlagen in GE-1 und GE-2 gegliedert ist. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
In Gewerbegebieten sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäftes-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beelitz von 2012 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten und nahversorgungsrelevanten Gütern des täglichen Bedarfs, entsprechend der Sortimentsliste Beelitz, im Gewerbegebiet nicht zulässig (siehe textliche Festsetzung 1).

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO für die Gewerbegebiete durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bestimmt. In den Gewerbegebieten sind Vollgeschosse zur Regelung der Höhenentwicklung nicht zielführend. Hier wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit einer Maßzahl über Gelände bis zur Oberkante der Gebäude bestimmt.

Grundflächenzahl

Für die Baugebiete GE-1 und GE-2 wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Orientierungswert für Gewerbegebiete wird damit ausgeschöpft. Eine weitere Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen ist nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht möglich.

Höhe baulicher Anlagen

In den Gewerbegebieten wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit einer Maßzahl über Gelände bis zur Oberkante der Gebäude bestimmt. Im Baugebiet GE-1 wird 9,0 m und im Baugebiet GE-2 12,0 m als Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen zeichnerisch festgesetzt. Die mit 40,0 m über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Höhenhauptnetz (DHHN-2016) angegebene Höhe des Bezugspunktes entspricht dem vorhandenen Gelände- und Straßenniveau und macht so eine ausgeglichene Höhenentwicklung im Gebiet möglich. Die Höhe des Bezugspunktes und der baulichen Anlagen entsprechen damit den Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Bauweise

In den Baugebieten GE-1 und GE-2 ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, um hier auch Gebäude mit einer Hauslänge von über 50 m zu ermöglichen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2).

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO durch eine Baugrenze festgelegt. Das hierdurch definierte Baufenster ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter Einhaltung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Vorschriften der Brandenburgischen Bauordnung, wie zum Beispiel Abstandsflächenregelungen gelten unberührt fort.

5.2 Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über zwei zeichnerisch festgesetzte Einfahrtsbereiche. Der nördliche Einfahrtsbereich ist direkt an die Berliner Straße angebunden.
Im Bebauungsplan wird in dem Baugebiet der beabsichtigte Anschluss für die südliche Erschließung als private Verkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt. Dadurch wird eine im Ursprungsbebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Fläche zur Anpflanzung überplant.
Darüber hinaus errichtete, private Erschließungswege werden in nachgelagerten Verfahren geregelt und sind innerhalb der Gewerbegebiete zulässig.
Zur Sicherstellung der Versorgung wird die private Straßenverkehrsfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasten (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5).

5.3 Schallschutz

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist entlang der Grenze zum anschließenden Wohngebiet die Errichtung einer 5 m breiten Fläche für Maßnahmen zum Immissionsschutz, hier zum Schutz vor Lärm durch die heranrückende gewerbliche Nutzung, vorgesehen.
Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind alle im § 8 BauNVO genannten Betriebe zulässig, wenn bei der Umsetzung (nachgelagerte Verfahren wie zum Beispiel Baugenehmigung, Bauanzeige) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume nachgewiesen wird, dass die Anforderungen an den Innenschallpegel gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ eingehalten sind.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Es wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ zeichnerisch festgesetzt, um den hier vorhandenen Grünbestand zu sichern.
In den Baugebieten wird festgesetzt, dass je angefangene 1.500 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist (textliche Festsetzung Nr. 6 a). Zudem wird im Bebauungsplan die Anpflanzung von Hecken festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 6 b). Dadurch wird der Grüncharakter im Gebiet gewahrt und ein grünräumlicher Übergang der künftigen Bebauung zum umliegenden Freiraum und in das Landschaftsschutzgebiet geschaffen. Die Unterhaltung und Pflege der Hecke hat von Seite des Plangebietes aus zu erfolgen.

5.5 Pflanzbindungen

Die Bäume sind als Hochstamm mit mindestens 12 - 14 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Sträucher müssen eine Pflanzqualität als mindestens zweimal verpflanzte Sträucher, mindestens drei Triebe und einer Höhe von 60 - 100 cm haben. Die Pflanzliste ist Kapitel Pflanzen und Biotoptypen zu entnehmen.

5.6 Flächenübersicht

Fläche	Größe in ha
Geltungsbereich	**1,5**
Gewerbegebiete	1,2
Private Grünflächen	0,3
Verkehrsflächen	0,01

Werte gerundet

5.7 Nachrichtliche Übernahmen

1. Der räumliche Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal-Beelitzer Sander“.

5.8 Hinweise

1. Die im Bebauungsplan genannten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) sind in der Stadtverwaltung Beelitz - Bauamt einsehbar.

5.9 Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Planung trägt der Vorhabenträger. Die Übernahme von Folgekosten, wie beispielsweise die Kosten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich, wird vor Satzungsbeschluss durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

6. Umweltbericht

6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und rechtliche Rahmenbedingungen

6.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 1,5 ha befindet sich im Ortsteil Beelitz der Stadt Beelitz ca. 600 m nördlich des historischen Zentrums östlich angrenzend an die Berliner Straße sowie südlich des Kuhwischgraben. Er umfasst die Flurstücke 129 und 130 der Flur 006 sowie die Flurstücke 346 (teilw.) und 347 (teilw.) der Flur 007, Gemarkung Beelitz.

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Westen durch die Berliner Straße sowie durch eine Gewerbefläche mit Lagerhäusern,
- im Norden durch den Kuhwischgraben und Wiese sowie einem unbefestigten Weg,
- im Osten durch Wiese
- im Süden durch ein Wohngebiet.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die 1. Änderung des Bebauungsplans „Berliner Straße Nord-Ost“. Anlass ist eine geplante Firmenerweiterung des angrenzenden Bauunternehmens zur Errichtung weiterer Lager- und Produktionsstätten.

Der Änderungsbereich umfasst eine Erweiterung des Geltungsbereichs Richtung Osten von der Berliner Straße. Zudem soll im südlichen Bereich des Plangebiets ein Anschluss an die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte private Verkehrsfläche erfolgen. Im Bereich der hierfür vorgesehenen Fläche befindet sich eine im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Hecke, die durch die Änderung überplant wird. Bei dem restlichen Änderungsbereich handelt es sich um eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches.

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bezogen auf den im Bebauungsplan festgelegten Zielen des Umweltschutzes

Der Umweltbericht muss die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, darstellen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB).

Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB werden eine Umweltprüfung durchgeführt und gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht erarbeitet.

Die Fläche des Plangebietes liegt gemäß Klarstellungssatzung der Gemeinde im planungsrechtlichen Außenbereich, angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich in diesem Bereich nach § 35 BauGB.

Beurteilung von Eingriffen

Da der Bebauungsplan im sogenannten Regelverfahren aufgestellt wird sind entstehende Eingriffe durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Grundlage hierfür bildet die HVE 2009.

Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) 2019 sind gemäß Festlegungskarte 1 des LEP HR keine Festlegungen getroffen. Die Stadt Beelitz ist zusammen mit Werder (Havel) ein Mittelzentrum in Funktionsteilung mit Werder (Havel) (Z

3.6). Die als Mittelzentren in Funktionsteilung festgelegten Gemeinden übernehmen gemeinsam Versorgungsfunktionen. Die relevanten Grundsätze und Ziele der Raumordnung für die Planung gewerblicher Bauflächen sind in Kap. 32. der Planbegründung dargelegt.

Regionalplan

Die Stadt Beelitz befindet sich im Planungsraum der Regionalplanung Havelland-Fläming, die sich z.Z. in Überarbeitung befindet. Im Entwurf sowie im Teilregionalplan Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte" (2020) sind keine wesentlichen Festsetzungen getroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen. Vertiefende Erläuterungen sind in der Planbegründung Kap. 3.2 zu finden.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt Beelitz befindet sich derzeit in Aufstellung. Es wird davon ausgegangen, dass der Entwurf zum Flächennutzungsplan die vorliegende Planung berücksichtigen wird (s. Kap. 3.3 Planbegründung).

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Die Aufgabe des besteht vornehmlich in der Darstellung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft sowie in der Konkretisierung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Er bildet damit die wesentliche Grundlage für Umweltprüfung von Plänen und Programmen Dritter sowie für die nachfolgende Bauleitplanung. Darüber hinaus ist er Planungsvorgabe für die örtliche Landschaftsplanung der Städte und Gemeinden. Die Verwertbarkeit der Darstellungen der Landschaftsplanung ist daher zu beachten und wird hier, soweit sie zum Tragen kommt, in den einzelnen Schutzgutkapiteln ausgeführt.

Landschaftsplan

Im Zuge der Neuaufstellung des FNP werden auch die landschaftsplanerischen Belange betrachtet.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Verbote des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.[1]

Tötungsverbot bzw. Zerstörungsverbot

Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Es ist verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Störungsverbot

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 (Bauleitpläne), die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und

Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Die Belange des besonderen Artenschutzes sind in den Kapiteln, 6.2.1.5, 6.2.1.6 und 6.2.2.6 dargestellt.

Die Belange des besonderen Artenschutzes treten nicht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein, sondern erst, wenn der Bebauungsplan umgesetzt wird. Je nachdem wie viel Zeit zwischen der Rechtskraft des Bebauungsplanes und seiner Umsetzung besteht, ist eine nochmalige Überprüfung der Flächen erforderlich. Auch eventuell erforderliche vorgezogene CEF-Maßnahmen können nur in zeitlichem Zusammenhang mit einer geplanten Bebauung umgesetzt werden.

Gehölzschutzverordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark

Da die Stadt Beelitz keine eigene Baumschutzsatzung aufgestellt hat, gilt die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark. Der Geltungsbereich der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark umfasst das gesamte Kreisgebiet. Die Bäume im Geltungsbereich dieser Satzung sind im nachstehend bezeichneten Umfang geschützte Landschaftsteile.

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind geschützt:

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (dies entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm), gemessen in einer Höhe von 1,30 m

Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. §§ 12 oder 14 BbgNatSchG, als Ersatzpflanzung nach § 5 Abs. 4 oder 5 der Brandenburgischen Baumschutzverordnung vom 29. Juni 2004 (GVBl. II S. 553) oder § 7 dieser Satzung gepflanzt wurden.

Diese Verordnung gilt nicht für:

Bäume im Innenbereich der Gemeinden, im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und Vorhaben- und Erschließungsplänen nach Baurecht sowie von Grünordnungsplänen als Satzung

Da die Gehölzschutzverordnung nach Satzungsbeschluss nicht mehr anzuwenden ist, ist der Baumausgleich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu regeln.

Sonstige Fachplanungen

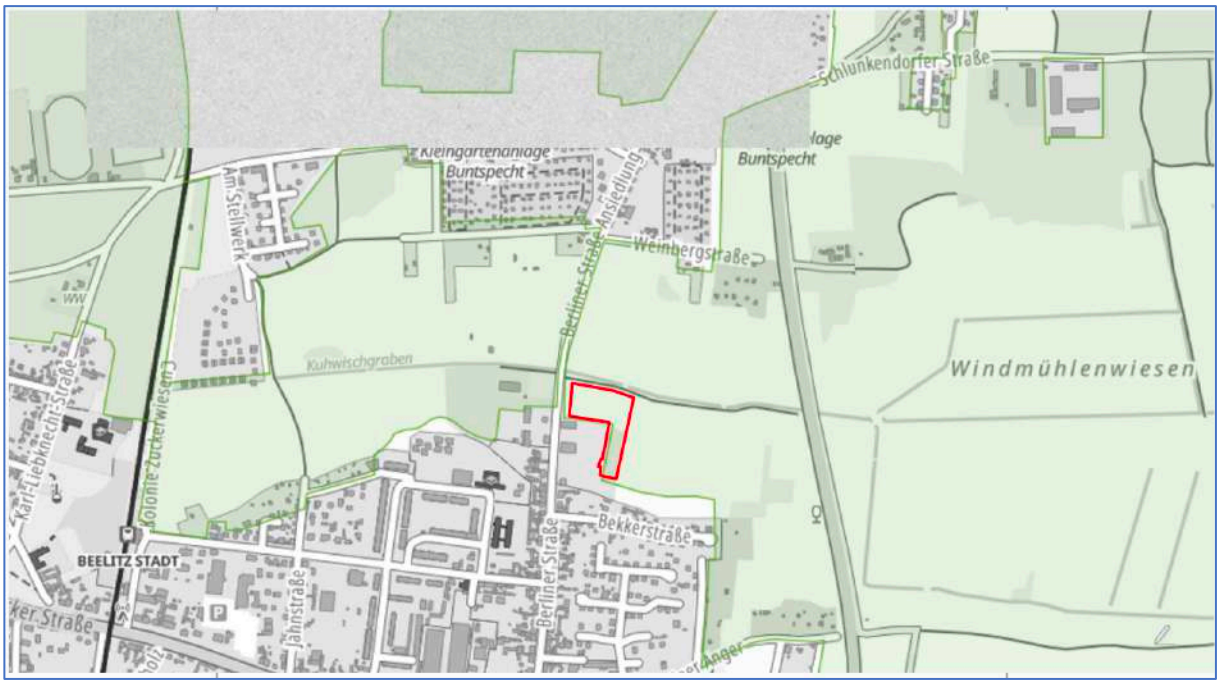
Weitere planungsrelevante Ziele und Hinweise anderer Fachplanungen liegen nicht vor.

6.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

6.2.1 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario)

6.2.1.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Das Plangebiet liegt am Rand des Landschaftsschutzgebiets „Nuthetal-Beelitzer Sanders“ das hier nördlich an die Ortslage von Beelitz angrenzt und den gesamten Wiesenraum des Kuhgrabens schützt.



Schutzgebietstyp	Landschaftsschutzgebiet (LSG)
Gebietsname	Nuthetal - Beelitzer Sander
Gebietsnummer	3744-601
Gebietsnummer (intern)	2194
Schutzstatus	festgesetzt
Schutzanordnung	Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Nuthetal-Beelitzer Sander" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 10.02.1999
Inkrafttreten	12.03.1999

Abb. 6: Landschaftsschutzgebiet Plangebiet rot umrandet, Maßstab 1 : 10.000 (Quelle: Geoportal Brandenburg, LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg))

Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Ein Teil einer geschützten Allee begrenzt die Westseite des Plangebiets.
Beelitz liegt innerhalb des Naturparks Nuthe-Nieplitz, den Weite Wiesen, Moore, Feuchtgebiete, Wälder, Seen und Flussniederungen prägen. Der Naturpark ist ein wichtiger Lebensraum für zahlreiche Vogelarten, besonders während des Vogelzugs lassen sich hier große Vogelschwärme beobachten.
Weitere nationale und internationale Schutzgebiete liegen außerhalb der betrachtungsrelevanten Entfernungen.
Gemäß § 44 BNatSchG geschützte Tiere und Pflanzen sind ggf. in Kap. 6.2.1.5 und 6.2.1.6 genannt.

6.2.1.2 Fläche

Das Plangebiet wird derzeit als Grünland genutzt. Bauliche Versiegelungen sind nicht vorhanden. Es liegt östlich der Berliner Straße, worüber die planungsrechtliche Erschließung des Plangebiets gegeben ist.
Zur Bewertung des Schutzgutes Fläche sind im Rahmen der Umweltprüfung qualitative und quantitative Aspekte bzgl. der Flächeninanspruchnahme zu untersuchen. Als Parameter für den Flächenverbrauch sind u.a. die Neuversiegelung, die Nutzungsumwandlung, die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen sowie die potentielle Zerschneidung bzw. Fragmentierung von Schutzgebieten zu beurteilen.



Abb. 7: Luftbild mit Lage des Plangebietes (google maps)

Den größeren Anteil des Geltungsbereichs in der Realnutzung bildet derzeit Grünland. Die Fläche im Südosten wird als temporäre Lagerflächen genutzt.
Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Minimierung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (s. dt. Nachhaltigkeitsstrategie) sind die Möglichkeiten der Stadtentwicklung, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Umwidmungssperrklausel in Bezug auf landwirtschaftliche Flächen

Die Umwidmungssperrklausel in Bezug auf landwirtschaftliche Flächen (§ 1a Absatz 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB) stellt darauf ab, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Das Plangebiet wird nahezu vollständig landwirtschaftlich genutzt, ein Teilbereich dient als Lagerfläche für Baumaterial. Der Themenbereich wird weiter betrachtet.

6.2.1.3 Boden

Der Boden im Plangebiet ist aktuell unversiegelt bzw. durch Verdichtung und partielle Auffüllungen teilversiegelt.
Ein verdichteter, unversiegelter Fahrweg verläuft parallel zwischen Baumreihe des Kuhwischgrabens und der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (außerhalb des Plangebietes).



Foto: Fahrweg parallel zur Baumreihe des Kuhwischgrabens

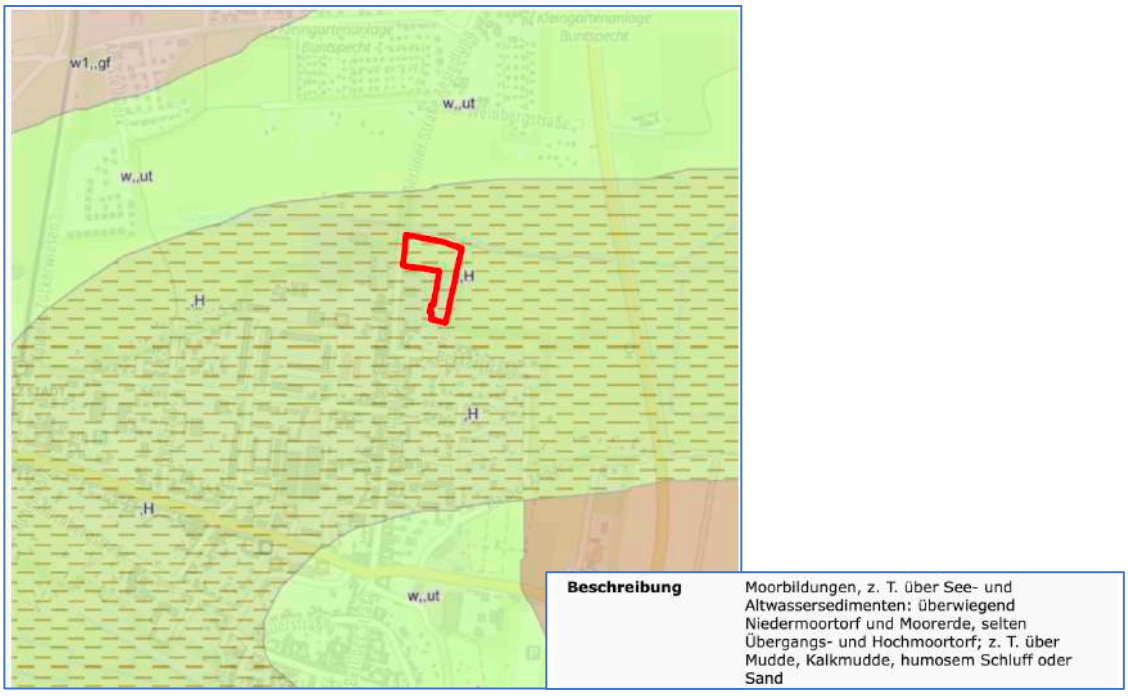


Abb.8: Geologische Übersichtskarte der Landes Brandenburg 1:300.00

Unterhalb der Vegetationszone befinden sich weitgehend Niedermoor-Torfsubstrate mit einer Stärke bis zu ca. 100 cm (u.a. Geoportal Beelitz), die sich über sandigen Ablagerungen gebildet haben. Diese Bodenbildungen sind prägend für die gesamte

Nuthe-Nieplitz-Niederung und wurden seit dem frühen Mittelalter als Landwirtschafts- und Siedlungsgebiete genutzt, ab dem 17. Jahrhundert dann zunehmend entwässert. Die landwirtschaftlichen Böden werden heute vorwiegend als Weide- oder Mähflächen genutzt. Den Boden der nordwestlichen Flurstücke prägt ein geringmächtiger Niedermoor-Torfboden (s. Bodenkarte Geoportal Beelitz).

6.2.1.4 Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht im Plangebiet vorhanden. Nördlich angrenzend verläuft der Kuhwischgraben, eine historische Vorflut zur Melioration der Niederung. Er ist ein linker Zufluss der Nieplitz. Im Sommer 2026 war er allerdings weitgehend trocken gefallen.

Grundwasser

In dem Plangebiet besteht ein weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter der Urstrom- und Nebentäler an.

Die Grundwassergefährdung ist als hoch einzustufen. Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 2 und 10 m. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Hochwassergefahr / Überschwemmungsgebiet

Im Plangebiet sind auf den amtlichen Gefahrenkarten (LfU) keine Flächen mit erhöhter Hochwassergefahr oder als Überschwemmungsgebiet ausgewiesene Bereich verzeichnet.

Starkregen

Auch bei Starkregenereignissen können Überschwemmungen auftreten. Vornehmlich betroffen sind Geländesenken (Starkregengefahrenhinweiskarte Geoportal Brandenburg)



Abb.9: Starkregenpotential (Geoportal Brandenburg / Themenkarte)

Wasserschutzgebiet

Im Plangebiet sowie der näheren Umgebung befinden sich weder festgesetzte noch geplante Trinkwasserschutzgebiete.

6.2.1.5 Pflanzen und Biotoptypen

Nach der naturräumlichen Gliederung von Scholz (1962) (Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs) gehört die Stadt Beelitz zu folgender Einteilung:
Naturräumliche Groß-/Haupteinheit: Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen (Haupteinheit 81, Mittlere Mark)
Naturräumliche Untereinheit: Beelitzer Heide (Untereinheit 814)
Aufgrund der durch Melioration überprägten Bodenbeschaffenheiten würde die potentielle natürliche Vegetation heute in einen schwach sauergeprägten Buchen- oder Traubeneichen-Buchenwald übergehen.
Zur Erfassung des Bestandes wurde im September 2026 eine Begehung durchgeführt. Das Plangebiet wird im Nordteil landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um eine frische Fettwiese. Neben Gräsern ist nur wenig Aufwuchs typischer Wiesenkräuter vorhanden. Am nördlichen Rand außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein gewässerbegleitender Gehölzsaum überwiegend aus Erlen. Im Süden entstehen wechselnd am Rand von temporären Lagerflächen einige kleine Ruderalflächen mit überwiegend Gräsern und Kräutern aus Samenanflug wie Kanadische Goldrute, Rainfarn Beifuß, Graukresse u.a..

Biotoptypen

Im Plangebiet ist überwiegend der Biotoptyp
0511201 – Frischwiese/-weide frischer Standorte
anzutreffen.



Foto: Blick von Norden nach Süden auf Fst. 346

Im Süden treten vermehrt Flächen mit Stauden und Gräsern auf, die aufgrund ihrers Standortes der
03300 sonstigen Spontanvegetation auf Sekundärstandorten
zuzuordnen ist.



Foto: Staudenflur auf temporärer Lagerfläche

Kräuter frischer Standorte, die beim Beweiden oder Mähen nicht erfasst wurden, wachsen den Zaunverläufen zum Teil verstärkt auf.

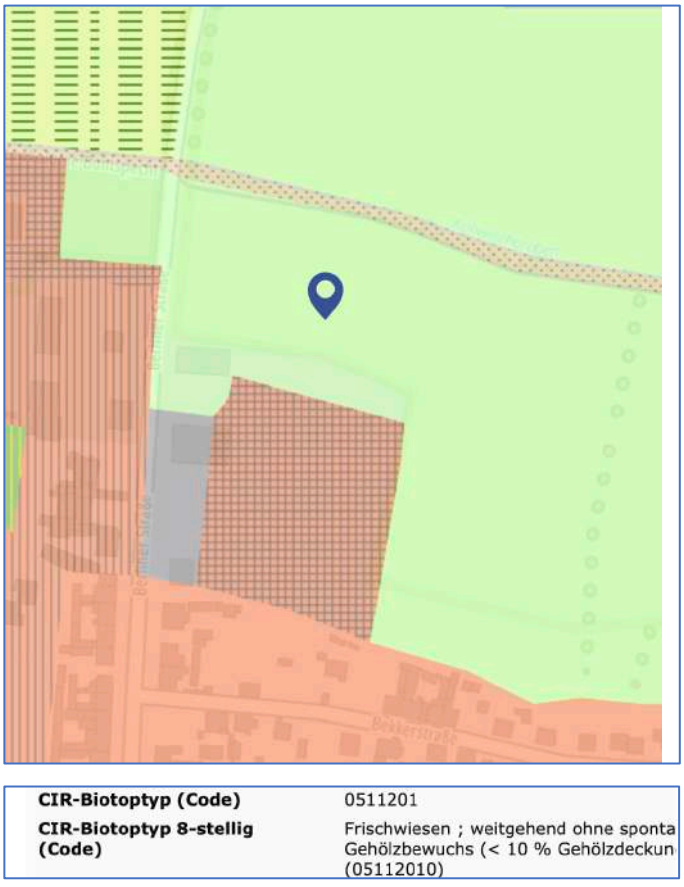


Abb.10: CIR-Biotoptypen 2009 BTLN Brandenburg, grün: Frischwiese, kariert: Lagerflächen (Code 12740)

Kompensationspflichtige Gehölze

Gehölzaufwuchs oder Baumbestand ist auf der Fläche wenig vorhanden. Als Bäume mit einem kompensationspflichtigen Stammumfang von > 60 cm sind zu nennen:
2 Obstbäume (Pflaumen) im Südwesten
1 Esche (Fraxinus excelsior) im Nordosten.
Diese Gehölze sind bei Inanspruchnahme zu ersetzen.
Weitere Gehölze stehen nahe der Grenze, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Im Plangebiet wurden keine geschützten Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt.

6.2.1.6 Tiere

Beschreibung und Bewertung des Bestands (Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG)
Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die biologische Vielfalt (Arten, Lebensgemeinschaften, Biotope), der Naturhaushalt (Leistungs- und Funktionsfähigkeit) sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit von Natur und Landschaft und der Erholungswert zu schützen und im Plankonzept abwägend zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt für den Verursacher, „vermeidbare Beeinträchtigungen … zu unterlassen“. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Eingriffsregelung hinsichtlich des notwendigen Ausgleichs abwägend zu prüfen.
Nicht abwägbar sind die Vorgaben für den Artenschutz und den gesetzlichen Biotopschutz. Sie ergeben sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG (Besonderer Artenschutz).
Hiernach ist es verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, ohne besonderen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie wildlebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen sowie deren Bestände zu verwüsten. Weiterhin sind Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten geschützt. Sie dürfen nicht ohne besonderen Grund beeinträchtigt oder zerstört werden.
Diese artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG i.V. m. Abs. 5 BNatSchG sind bezüglich der auf europäischer und nationaler Ebene geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu prüfen.
Ebenso die besonders geschützten Arten wie

- alle wildlebenden einheimischen Vogelarten
- alle Säugetiere ohne jagdbare Arten und Problemarten
- alle Reptilien und Amphibien
- alle Bienen, Hummeln und Libellen
- fast alle Bockkäfer, Großlaufkäfer u.a.
- alle Orchideen und Torfmoose

sind zu beachten sowie die streng geschützten Arten nach Bundesartenschutzverordnung, Anlage 1, Spalte 3, FFH Richtlinie, Anhang IV und EU Artenschutzverordnung, Anhang A.
Einige geschützte Tiergruppen bzw. Pflanzenarten werden von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen, da keine Gefährdung der lokalen Population besteht. Bei diesen Arten handelt es sich um weit verbreitete, euryöke, ungefährdete, unempfindliche und im Gebiet verbreitete Arten (z.B. die besonders geschützten Arten Igel, Spitzmaus, Maulwurf), deren lokale Populationen durch das Vorhaben nicht gefährdet sind, da im räumlichen Zusammenhang genügend Ausweichhabitate vorhanden sind. Jagdbares Wild ist zudem von der Untersuchung ausgeschlossen (Ausnahme: Waldschnepfe).

Die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden können unter Beachtung des § 45 Ausnahmen BNatSchG von den Verboten des § 44 im Einzelfall zulassen, auch aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert.

Unter Berücksichtigung des Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie bedeutet dies bei Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie:

- das Vorhaben darf zu keiner Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes führen und
- das Vorhaben darf bei Arten, die sich derzeit in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden, diesen nicht weiter verschlechtern. Bei europäischen Vogelarten darf das Vorhaben den aktuellen Erhaltungszustand nicht verschlechtern (Aufrechterhaltung des Status Quo).

Artenschutz in der Bebauungsplanung

Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es erst durch die Verwirklichung einzelner Bauvorhaben kommen, da noch nicht der Bebauungsplan, sondern erst das Vorhaben selbst die verbotsrelevante Handlung darstellt. Aber auch wenn die artenschutzrechtlichen Verbote nicht unmittelbar für die Bebauungsplanung gelten, muss die Gemeinde diese bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung beachten.

Sie ist verpflichtet, im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen des Planes auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen.

Daher wurde das Büro Vorland-Landschafts- und Freiraumplanung, Wulkow beauftragt, das Untersuchungsgebiet nach potenziellen Habitaten für Vertreter der Tiergruppen Reptilien, Amphibien, Säugetiere und Vögel zu überprüfen. Weiterhin wurde das Untersuchungsgebiet auf geeignete Habitatstrukturen für Wirbellose und Gefäßpflanzen in Augenschein genommen. Anschließend wurde bezüglich dieser Arten eine Prognose zur Erfüllung möglicher Verbotstatbestände aufgestellt, woraufhin Maßnahmen zur Vermeidung einer prognostizierten Störung oder Beeinträchtigung empfohlen wurden. Gegebenenfalls wurden zusätzlich funktionserhaltende oder konfliktmindernde Maßnahmen zur Erhaltung der Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgelegt (s. AFB, Kap. 6).

6.2.1.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Die biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität.

Das Plangebiet wird durch Weideflächen gekennzeichnet und real auch zur Lagerung von Baubetriebsmaterialien genutzt. Auch Gehölzstrukturen mit Bedeutung als Leitstruktur für Fledermäuse sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Die Flächen sind von bebauten Flächen umschlossen. Die Bedeutung des Gebietes für den Biotopverbund und die biologische Vielfalt wird daher insgesamt als gering eingestuft.

6.2.1.8 Klima und Luft

Das Gebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem westlichen, vorwiegend atlantisch-maritimen und dem östlichen, stärker kontinental beeinflussten Binnenlandklima. Charakteristisch sind warme Sommer- und kalte Winterperioden. Entsprechend der großklimatischen Situation lässt sich das Klima als gemäßigt temperiert kennzeichnen.

Für das Klima sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie das Niederschlagsmaximum im Sommer, das durch Starkregenfälle verursacht wird, charakteristisch.
Gem. Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans Landkreis Potsdam-Mittelmark umfasst das Plangebiet Bereiche mit hoher Bedeutung/Eigenschaften für relevante Kohlenstoffspeicher.

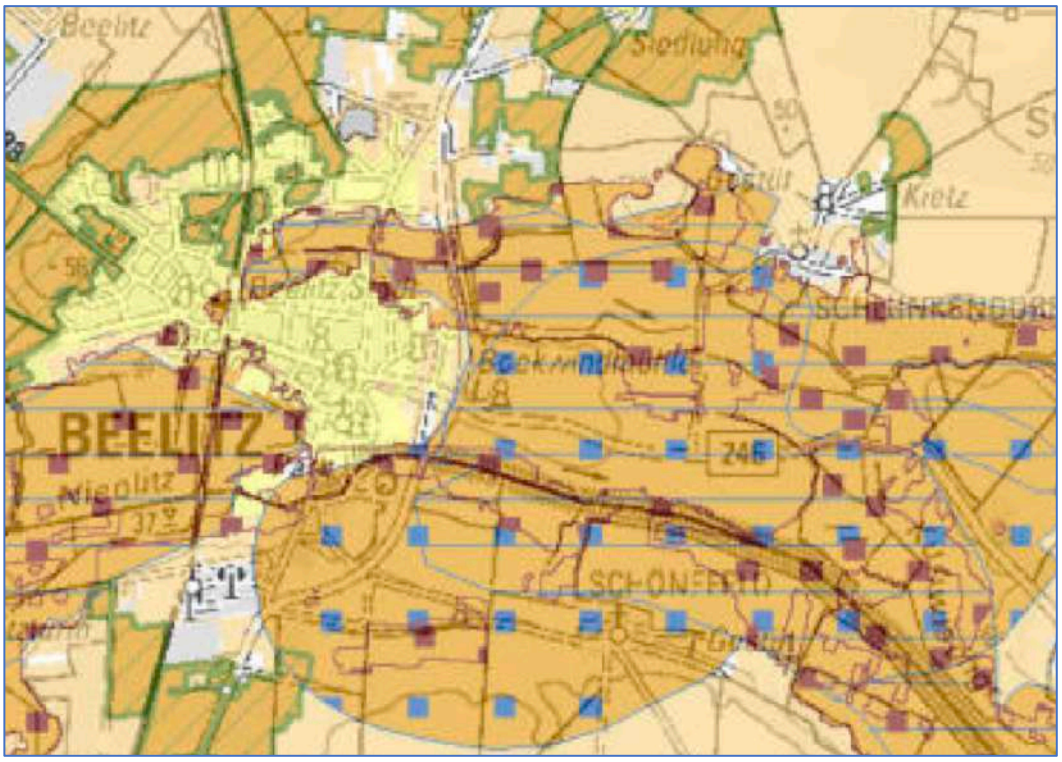


Abb.: Karte 4 Landschaftsrahmenplan: Klima und Luft - Bereiche mit besonderer Schutzwürdigkeit (Vierecke braun:) Kohlenstoffspeicher, Vierecke blau: Durchlüftung der Ortschaften)

Es ist aber eher von einer geringen Bedeutung für die Durchlüftung der Ortschaft auszugehen.

6.2.1.9 Landschaftsbild

Das Plangebiet wird als landwirtschaftlich geprägter Raum im Übergang zur dörflichen Nutzung mit Gewerbe charakterisiert. Die Fläche liegt am Rand eines großen offenlandgeprägten Raumes, ist strukturarm und von Natur aus schwach reliefiert. Von Norden ist sie völlig durch eine Baumreihe sichtverstellt.

6.2.1.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Zu Bodendenkmalen erfolgt die Ergänzung im Zuge des Planungsfortschritts.

6.2.1.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Das Plangebiet liegt am Rande der Ortslage von Beelitz. Ziel der Schutzgutbetrachtung ist, mit Durchführung der Planung entstehende potenzielle Auswirkungen auf die Gesundheit, das Wohlbefinden sowie die Lebensqualität der betroffenen Bevölkerung zu bewerten und soweit möglich zu vermeiden oder zu minimieren.

Erholung

Das umzäunte Grünland und der Lagerplatz ist für die siedlungsnahe Erholung nicht nutzbar.

Wohnen

Eine wesentliche Wohnnutzung ist aufgrund der beabsichtigten Betriebserweiterung nicht vorgesehen.

Lärm

Aus dem Geltungsbereich heraus wird derzeit kein wesentlicher Lärm verursacht. Die Bewirtschaftung der Lagerflächen erfolgt aus dem bestehenden Betrieb heraus.

Licht

Derzeit ist der Geltungsbereich unbeleuchtet. Wesentliche Emissionen gehen von dort nicht aus. Die interne Belastung durch Straßenbeleuchtung oder Beleuchtung der benachbarten Gebäude geht nicht über das lokal typische Maß von gewerblich genutzten Bereichen hinaus.

Dem Schutzgut Mensch wird innerhalb des Plangebietes insgesamt eine niedrige Empfindlichkeit zugeordnet. Die Einwirkungen des Lärms sind weiter zu betrachten.

6.2.1.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Wechselwirkungen sind grundsätzlich zwischen allen zu betrachtenden Schutzgütern zu erwarten. Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkzusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

6.2.2.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Auf Grund der Entfernung zu den nächstliegenden Natura 2000- und Naturschutzgebieten hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf diese Schutzgebiete Aber die Fläche liegt in einem Landschaftsschutzgebiet und im Naturpark. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder Alleen nach § 29 BNatSchG sind nicht (direkt) betroffen (s. Kap. 6.2.2.6).

Eine Bebauung im Naturpark ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Entscheidend ist die kommunale Abwägung der Bauleitplanung. Bei der Entscheidung zu berücksichtigen ist auch die Randlage im westlichen Grenzbereich des Parks.

Eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung ist mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Verwaltungsvereinfachung in den Bereichen Landnutzung und Umwelt am 25.07.2025 außer Kraft gesetzt. Gemäß § 8 Abs. 3a Nr. 3a BbgNatSchAG bedarf derzeit die Errichtung, Änderung und der Betrieb von baulichen Anlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der sich innerhalb eines Abstands von 300 m zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet, keiner landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung mehr. Damit (s. Kap. 3.4) steht die beabsichtigte Festsetzung als Gewerbegebiet im Bebauungsplan „Berliner Straße Nord-Ost“ voraussichtlich nicht im Widerspruch zu den Regelungen der LSG-Verordnung.

6.2.2.2 Fläche

Die Schutzgutbewertung „Fläche“ befasst sich mit der Thematik des Flächenverbrauchs und der Flächeninanspruchnahme besonders durch bauliche Nutzungen und Versiegelungen. Die geplanten Flächennutzungen können in „versiegelt“, „teilversiegelt“ und „unversiegelt“ unterschieden werden.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche

Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung z.B. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen zu begrenzen bzw. bereits bebauter, überformter oder anderer seitig beeinträchtigter Flächen Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich einzuräumen.
Im Plangebiet ist zur Hälfte eine Grünlandfläche vorhanden, die zurzeit als Weide genutzt oder gemäht wird. Jedoch liegt es angrenzend zu einem bereits bebauten Bereich, so dass eine weitere Bebauung als Nachverdichtung zu werten ist. Die Erschließung ist über die vorhandenen Straßen möglich. Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes können bis zu rund 1,2 ha Fläche zusätzlich versiegelt werden. Diese Flächen stehen dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung.
Landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Gem. § 1a (2) BauGB ist die Umwandlung hier dadurch zu begründen, dass dem Ziel der dt. Nachhaltigkeitsstrategie und der Maßgabe des BauGB durch die Inanspruchnahme einer Fläche mit temporärer früherer Nutzung (Lagerplatz) und der Arrondierung des Ortsrandes entsprochen wird.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird dennoch eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen vorbereitet, die als erheblich einzuschätzen ist. Die Nutzungsänderung ist mit Neuversiegelungen von ca. 12.000 m2 verbunden, die als erhebliche Umweltauswirkungen einzustufen ist. Die gesondert festgesetzte GFZ 0,8 gilt hier als Kappungsgrenze gem. § 19 BNVO und wirkt daher eingriffsmindernd.
Es kommt zudem zur Inanspruchnahme von Flächen, die als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt sind.
Eine Zerschneidung oder Fragmentierung von Biotopverbundflächen erfolgt nicht.

6.2.2.3 Boden

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung von Flächen möglich, die in der nachfolgenden Tabelle dargestellt ist.

Fläche	Größe in ha
Geltungsbereich	1,5
Gewerbegebiet	1,2
Private Grünflächen	0,3
Verkehrsflächen	0,01

Bilanzierung der Versiegelung

Größe des Plangebietes (gerundet):	**1,5 ha**
Bestand	
Nutzungsart nominell	unversiegelt, natürlicher Boden
Größe in ha	1,5
Versiegelungsgrad in %	0
anrechenbare Versiegelung in m^2	0
Planung	
Nutzungsart Gewerbegebiet	1,2
Nutzungsart Private Grünflächen	0,3
Überschreitung für Nebenanlagen entfällt / Kappungsgrenze	-
anrechenbare Versiegelung insgesamt in m^2	1,2

Versiegelung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (gerundet):	**1.2 ha**

Insgesamt ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich einer zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen eine zusätzliche Versiegelung von rund 1,2 ha möglich.
Aufgrund der bereits bestehenden hohen Vorbelastung im Bereich der Lagerflächen ist die reale Empfindlichkeit des Schutzgut Boden teilweise als gering zu bewerten.
Der Eingriff in den Boden wird dennoch generell als erheblich bewertet. Im Rahmen der Eingriffsregelung wird das Schutzgut Boden multifunktional kompensiert.
Die Darstellung der Kompensation erfolgt im Zuge des Planungsfortschritts.

6.2.2.4 Wasser

Oberflächengewässer

Eine ordnungsgemäße Bau- und Betriebsführung vorausgesetzt sind bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf den angrenzenden Graben nach bisherigem Planungsstand nicht zu erwarten, zumal die Gehölzbestände erhalten bleiben.

Grundwasser

Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser entstehen nur anlagebedingt. Versiegelungen durch Überbauung erhöhen den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen und verringern die Wasserrückhaltefunktion und Grundwasserneubildung. Die um 1.2 ha erhöhte Versiegelung wirkt sich negativ hierauf aus. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass anfallendes Niederschlagswasser im Plangebiet versickert wird.

Hinweis: Wasserhaltung der Baugruben

Möglicherweise sind Eingriffe durch grundwasserhaltende Maßnahmen während der Bauphase nicht zu vermeiden. Diese sind jedoch nach Abschluss der Bauarbeiten in kurzer Zeit reversibel und somit nicht eingriffsrelevant (grundwasserhaltende Maßnahmen sind genehmigungspflichtig und in einem gesonderten Verfahren zu beantragen.)
Trotz hoher Versiegelung sind wesentliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser aufgrund der Rückführung des Regenwassers nicht erkennbar. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

6.2.2.5 Pflanzen und Biotoptypen

Durch eine Bebauung und gärtnerische Nutzung der Fläche werden ca. 1,2 ha Grünlandflächen einschließlich temporärer Lagerflächen in Anspruch genommen und in ihrer Struktur verändert. Es wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ zeichnerisch festgesetzt, um den hier vorhandenen Grünbestand zu sichern.
Durch die Bebauung und die gärtnerische Nutzung der Fläche wird sich das Plangebiet in seiner Struktur verändern.
Es wird festgesetzt, dass je angefangene 1.500 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist (textliche Festsetzung Nr. 6 a).
Zudem wird im Bebauungsplan die Anpflanzung einer naturnah wachsenden Hecke im Osten festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 6 b). Dadurch wird der Grüncharakter im Gebiet gewahrt und ein grünräumlicher Übergang der künftigen Bebauung zum umliegenden Freiraum und in das Landschaftsschutzgebiet geschaffen. Die Pflege der Hecke hat von Seite des Plangebietes aus zu erfolgen.
Als zu übernehmende grünordnerische Maßnahme aus dem benachbarten Bebauungsplan wird ein Stück geplante Hecke ersetzt, wo nun ein Erschließungsweg vorgesehen ist.
Weitere Ergänzungen sowie Flächenzuweisungen erfolgen im Zuge des Verfahrensfortschritts.
Bäume sind als Hochstamm mit mindestens 12 - 14 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Sträucher müssen eine Pflanzqualität als mindestens zweimal verpflanzte Sträucher, mindestens drei Triebe und einer Höhe von 60 - 100 cm haben. Es sind

mindestens 10 Arten möglichst mit Fruchtbildung der nachfolgenden Pflanzliste zu setzen. (Die Artenauswahl wurde dem benachbarten B-Plan entnommen, wodurch eine homogene Vegetation mit großer Artenvielfalt gepflanzt werden kann.)

Pflanzliste 1

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Betula pubescens	Moorbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea s.l.	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus x macrocarpa	Großfruchtweißdorn
Crataegus x media	Bastardweißdorn
Crataegus x subsphaericea	Verschiedenzähniger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris agg	Wildapfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa1	Schlehe
Pyrus pyraster agg.1	Wild-Birne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hundsrose
Rosa corymbifera agg.	Heckenrose
Rosa elliptica agg.	Keilblättrigerose
Rosa rubiginosa agg.	Weinrose
Rosa tomentosa agg.	Filzrose
Salix alba	Silberrweide
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix pentandra	Lorbeerweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra agg.	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Salix x rubens (S. alba x fragilis)	Hoheweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ulmus hollandica	Bastard-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

6.2.2.6 Tiere

Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand liegen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Gründe vor, die gegen eine Umsetzung des Bebauungsplanes sprechen, denn für das Bauvorhaben wurde eine Relevanzprüfung (AFB) durchgeführt. Dabei wurden die Potenziale für die Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Zauneidechse, Fledermäuse, Biber/Fischotter und xylobionte Käferarten intensiver ermittelt. Schutz- oder bauvorgezogene Maßnahmen sind für die Artengruppen Brutvögel, Zauneidechse, Fledermäuse, Fischotter und xylobionte Käferarten erforderlich. Eine vertiefende Empfehlung möglicher Maßnahmen erfolgt im AFB, Kap 6/Artenschutzmaßnahmen.

Weitere Artengruppen werden durch das Vorhaben nicht potentiell beeinträchtigt.

6.2.2.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Das Vorhaben hat keine Wirkungen auf die biologische Vielfalt und den Biotopverbund, die über die voran genannten Umweltauswirkungen hinausgehen.

6.2.2.8 Klima und Luft

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes können Flächen bebaut bzw. versiegelt werden. Hierdurch ist eine Veränderung des Mikroklimas möglich. Es besteht die Gefahr, dass sich versiegelte Flächen und die Fassaden der Gebäude stärker aufheizen und hierdurch auch die Temperaturen in der Umgebung ansteigen. Dies ist insbesondere an Tagen mit extremen Temperaturen von Bedeutung.

6.2.2.9 Landschaftsbild

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzt. Sie ist weitgehend eingezäunt und besitzt als Privatfläche keine Bedeutung für die siedlungsnahe Erholung. Nach Norden wird die Sicht durch eine hohe Baumreihe unterbrochen. Von Süden und Westen verstellt Bebauung den Blick, im Nordwesten stehen alte Alleebäume.

In den Gewerbegebieten wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit einer Maßzahl über Gelände bis zur Oberkante der Gebäude bestimmt. Die Höhe des Bezugspunktes und der baulichen Anlagen entsprechen damit den Festsetzungen im benachbarten Bebauungsplan.

Auf Grund der dichten hohen Baumreihe am Kuhwischgraben, des Anschlusses an die vorhandene Bebauung und die Anpassung an die bestehende Bebauung sind die Auswirkung auf das Landschafts-/Ortsbild als gering einzustufen.

Die Auswirkungen für die siedlungsnahe Erholungsnutzung können daher ebenfalls als gering bewertet werden.

6.2.2.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind weder Baudenkmale vorhanden, so dass Auswirkungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten sind. Bodendenkmale werden ergänzt.

6.2.2.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Die geplante Betriebserweiterung stellt dem Schutzgut Mensch stabile Arbeitsplätze in Aussicht.

Wohnen

Eine wesentliche Wohnnutzung ist aufgrund der beabsichtigten Betriebserweiterung nicht vorgesehen.

Lärm

Die anliegende Berliner Straße besitzt eine untergeordnete überörtliche Verbindungsfunktion. Auswirkungen durch Lärm in Folge zunehmenden Straßenverkehrs durch die Bebauung sind nicht zu erwarten. Dies wirkt sich positiv auf das Schutzgut Mensch aus.

6.2.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima/Luft sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme, verbunden mit zusätzlicher Versiegelung von Flächen sowie Erhöhung des Oberflächenabflusses zu erwarten. Das Vorhaben trägt zur Nachverdichtung bei, indem vorhandene Potentiale im Siedlungsbereich sowie vorhandene Erschließungsstraßen genutzt werden.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, die erheblich über die in den vorigen Kapiteln beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind insgesamt nicht zu erwarten.

6.2.3 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation festgestellter Umweltauswirkungen

6.2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf Grund des BauGB

Niederschlagswasser im Geltungsbereich versickern

Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert. Hierdurch werden die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf die Grundwasserneubildung gemindert.

Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässigen Aufbau vermeiden

Die Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist nur in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Hierdurch werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser gemindert (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m § 87 BbgBO).

6.2.3.2 Vermeidung aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen. Sie können im Rahmen der Abwägung einer Bauleitplanung nicht überwunden werden2.

Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

Auch die Grünlandflächen können Bruthabitat für Vögel sein. Wenn die Baufeldräumung im Zeitraum vom 1. März bis 30. September stattfindet, ist die Fläche auf mögliche Vogelnester abzusuchen. Bei einem Vorhandensein von Vogelnestern kann die Baufeldräumung erst nach Beendigung der Brut erfolgen.

Verwendung heimischer Pflanzenarten

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sollen heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Bäume und Sträucher zu bevorzugt werden. Hierdurch kann die Beeinträchtigung von Jagdhabitaten für Fledermäuse sowie Nahrungshabitaten für Vögel und Insekten gemindert werden.

Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Insekten

Um die Beeinträchtigung von Tierlebensräumen durch Lichtimmissionen zu mindern, werden für die Beleuchtung der Außenanlagen Natriumdampf- oder Niederdrucklampen eingesetzt, durch die weniger Insekten angelockt werden.

Eine Empfehlung weiterer Maßnahmen erfolgt im AFB, Kap 6/Artenschutzmaßnahmen.

6.2.4 Ausgleich aufgrund des BauGB

Da der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt wird, sind die zusätzlichen Bodenversiegelungen sowie Gehölz- und Biotopverluste zu kompensieren. Als Grundlage hierfür ist die HVE 2009 heranzuziehen.

6.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Gemeindegebiet stehen aktuell keine passenden baureifen Gewerbegrundstücke zum freien Verkauf. Insbesondere unter Berücksichtigung der örtlichen Gebundenheit des zur Erweiterung anstehenden Gewerbebetriebes stellte sich das Plangebiet in der Alternativenprüfung als einzige kurz- bis mittelfristig und ohne erheblichen Mehraufwand darstellbare Variante dar, welche auch die Anforderungen des lokalen Betriebs erfüllt.

6.2.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche weiter landwirtschaftlich genutzt. Auf Grund ihrer Lage am Rande des Siedlungsbereiches mit temporären Nutzungen besitzt sie nur eine eingeschränkte ökologische Qualität, so dass eine Ansiedlung seltener oder gefährdeter Arten nicht zu erwarten wäre.

6.2.7 Beschreibung der erheblichen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

6.3 Untersuchungsrahmen und Methoden

6.3.1 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist der Raum, in dem vorhabenbezogene Auswirkungen auf Umweltbelange möglich sind, für Schutzgebiete, geschützte Objekte, Tiere und Pflanzen ist das erweiterte Plangebiet, für Natura 2000-Gebiete erstreckt sich er bis zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter werden keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen entstehen. Daher ist hier der Geltungsbereich der Untersuchungsraum.

6.3.2 Datengrundlage

Folgende allgemeine Daten bildeten die Grundlage für den Umweltbericht:

- Geländebegehung (08/2026)
- Vermessung (2022)
- Flächennutzungsplan Beelitz (in Aufstellung)
- Landschaftsrahmenplan vom 19.07.2006 für den Landkreis Potsdam Mittelmark
- Landschaftsprogramm
- Schutzgebietsinformation im Land Brandenburg.

Weitere Erfassungen darüber hinaus sind in den jeweiligen Kapiteln des Umweltbelangs dargestellt. Die Datenbasis ist ausreichend, sofern keine anderen Aussagen in den Folgekapiteln getroffen werden.

6.3.3 Bewertung und Kompensation

Die Bewertungsmethode fußt auf den "Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung"[3]. Die Umweltbelange werden in den drei Stufen „besondere, allgemeine und keine Bedeutung“ bewertet. Eine spezielle Kompensation kann erforderlich sein, wenn Umweltbelange besonderer Bedeutung erheblich beeinträchtigt werden.

6.4 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB muss die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Das Monitoring bezieht sich ausschließlich auf die Überwachung von möglicherweise auftretenden erheblichen Umweltauswirkungen als Folge des Inkrafttretens der Planung festgesetzten Nutzungen. Es ist kein Instrument, um die Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu überprüfen. Dies ist Aufgabe der Bauaufsichtsbehörden.

Überwachungsmaßnahmen sind hier für die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie für die Funktionsfähigkeit externen Kompensationsflächen notwendig.

6.5 Zusammenfassung

folgt nach Fortschritt der Planung

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat in ihrer Sitzung am 14.10.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans "Berliner Straße Nord-Ost“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Beelitz vom 17.12.2025 bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Mit Schreiben vom ..... sind ..... Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum ..... gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben ..... eine Stellungnahme abgegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Berliner Straße Nord-Ost" i. d. F. vom ..... wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt der Beelitz vom ..... bekanntgemacht. Es sind während der öffentlichen Auslegung ..... Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Billigungsbeschluss Entwurf
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplans-Entwurf "Berliner Straße Nord-Ost" gebilligt.

Formelle Beteiligung der Behörden
Mit Schreiben vom ..... sind ..... Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum ..... gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben ..... eine Stellungnahme abgegeben.

Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Berliner Straße Nord-Ost" i. d. F. vom ..... wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung ..... Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt des Amtes Beetzsee vom ..... bekanntgemacht.
Abwägung der Stellungnahmen von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und die öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat am ..... in öffentlicher Sitzung die 1. Änderung des Bebauungsplans "Berliner Straße Nord-Ost" als Satzung beschlossen.

Anmerkung: Die Daten werden nach der jeweiligen Beschlussfassung ergänzt

8. Rechtsgrundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der zum Satzungsbeschluss aktuell geltenden Fassung.

BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) in der zum Satzungsbeschluss aktuell geltenden Fassung.

BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) in der zum Satzungsbeschluss aktuell geltenden Fassung.

BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz) in der zum Satzungsbeschluss aktuell geltenden Fassung.

BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) in der zum Satzungsbeschluss aktuell geltenden Fassung.

LEP HR (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) in der zum Satzungsbeschluss aktuell geltenden Fassung.

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung) in der zum Satzungsbeschluss aktuell geltenden Fassung.

Anmerkung: Die Daten werden im Verfahren ergänzt

9. Anhang

Verwendete Gutachten und Plangrundlagen

Anlage 1 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Berliner Straße Nord-Ost“ vom 03.09.2019

[1] Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.

[2] Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.

[3] Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.