



**Gemeinde
Nuthe-Urstromtal**

OT Ruhlsdorf

Bebauungsplan Nr. 02

**„Gewerbegebiet
Am Wiesengrund“**

Begründung

Satzung



04. Januar 2023

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung	4
I. Planungsgegenstand	4
1. Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziel	4
2. Plangebiet	6
2.1 <i>Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse</i>	6
2.2 <i>Bestand des Plangebiets</i>	6
2.2.1 Bestandssituation innerhalb des Plangebietes	6
2.2.2 Boden/Wasser	8
2.3 <i>Verkehrerschließung</i>	9
2.4 <i>Technische Infrastruktur / Leitungen</i>	9
2.5 <i>Kriegsstätte</i>	9
3. Planerische Ausgangssituation	9
3.1 <i>Landes- und Regionalplanung</i>	10
3.2 <i>Überörtliche Fachplanungen</i>	12
3.2.1 <i>Flächennutzungsplan</i>	12
3.2.2 <i>Landschaftsplan</i>	13
3.3 <i>Vorhandene Bebauungspläne</i>	13
3.4 <i>Schutzgebiete</i>	13
3.5 <i>Trinkwasserschutzgebiet</i>	14
3.6 <i>Denkmalschutz</i>	14
3.7 <i>Altlasten</i>	14
3.8 <i>Überschwemmungsgebiet</i>	14
3.9 <i>Waldflächen</i>	15
3.10 <i>Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal</i>	15
4. Umweltbelange	15
4.1 <i>Umweltprüfung</i>	15
4.2 <i>Prüfung UVP-pflichtiges Vorhaben</i>	15
4.3 <i>Prüfung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB</i>	16
4.4 <i>Eingriffs- und Ausgleichregelung</i>	16
4.5 <i>Artenschutz</i>	16
4.5.1 <i>Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie</i>	16
4.5.2 <i>Europäische, wildlebende Vogelarten</i>	17
4.6 <i>Entsorgung von Abfällen</i>	19
4.7 <i>Immissionsschutz</i>	19
II. Planinhalte und Planfestsetzungen	22

5. Planinhalt	22
5.1 <i>Intention und Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung</i>	22
6. Wesentlicher Planinhalt	22
6.1 <i>Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes</i>	22
6.1.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	22
6.1.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	23
6.1.3 <i>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</i>	25
6.1.4 <i>Straßenbegrenzungslinie</i>	25
6.2 <i>Flächenbilanz</i>	26
7. wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	26
7.1 <i>Stadtplanerische Auswirkung</i>	26
7.2 <i>Auswirkungen auf die Umwelt</i>	27
7.3 <i>Kulturelle Auswirkungen</i>	27
7.4 <i>Soziale Auswirkungen (Mensch, Gesundheit, Bevölkerung)</i>	27
7.5 <i>Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen</i>	27
7.6 <i>Auswirkungen auf die Infrastruktur</i>	27
III. Verfahren	28
B. Rechtsgrundlage / Quellenverzeichnis	29
C Anhang	31
D Anlage	33

Tabellen

Tab 1.: <i>Potenzielle Brutvogelvorkommen</i>	18
Tab 2.: <i>Flächenbilanz des B-Plans Nr. „Gewerbegebiet Am Wiesengrund“</i>	26

Abbildungen

Abb. 1. <i>Lage des Plangebietes in der Gemarkung Ruhlsdorf der Gemeinde Nuthe-Urstromtal</i>	6
Abb. 2. <i>Einfahrt und Gehölzgruppen am Parkplatz des Betriebsgeländes</i>	7
Abb. 3. <i>Betriebshof mit Pfahlhorst im zentralen Bereich</i>	7
Abb. 4. <i>Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Nuthe-Urstromtal / OT Ruhlsdorf</i>	13

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziel

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 02 „Gewerbegebiet Am Wiesengrund“ OT Ruhlsdorf wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal am 07.12.2021 beschlossen. Allerdings erfolgte der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 02 „Belm“.

Aufgrund der Beachtung der Anstoßwirkung erfolgte am 28.06.2022 ein Änderungsbeschluss zur Anpassung des Titels des Bebauungsplanes in Nr. 02 „Gewerbegebiet Am Wiesengrund“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 180, 181, 182, 183, 185, 187, 472, 473, 474 und 488 (Teilfläche) der Flur 2 in der Gemarkung Ruhlsdorf und hat eine Fläche von ca. 1,5 ha. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt.

Seit 1993 wird das Plangebiet durch ein Tiefbauunternehmen betrieben. Das Betriebsgelände wird sowohl für das Abstellen von Fahrzeugen und Technik, als auch zur Lagerung von Baumaterialien genutzt.

Am 24.02.2016 stellte das Tiefbauunternehmen einen Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach §§ 4, 19 BImSchG für eine Anlage zur Lagerung und Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen auf dem Betriebsgelände. Geplant waren die Lagerung und teilweise Behandlung von vorrangig mineralischen Abfällen aus ausschließlich eigenen Baumaßnahmen zu betreiben. Dieser Antrag wurde vom Landesamt für Umwelt (LfU) am 06.01.2017 abgelehnt. Das Tiefbauunternehmen ging in Widerspruch. Im Genehmigungsverfahren hatte die Gemeinde Nuthe-Urstromtal das gemeindliche Einvernehmen mit Beschluss vom 31.05.2016 versagt. Begründet wurde das Versagen u.a. mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2020 und Mängel in der Antragstellung.

In einem Termin mit dem LfU, dem Landkreis Teltow-Fläming, der Firma des Tiefbaus und der Gemeinde Nuthe-Urstromtal wurde die Überarbeitung der Antragsunterlagen abgestimmt. Der Neuantrag wurde am 24.04.2018 beim LfU eingereicht und die Gemeinde Nuthe-Urstromtal erteilte mit Schreiben vom 27.08.2018 ihr Einvernehmen. Seither gibt es immer wieder Nachforderungen der Genehmigungsbehörde, u.a. soll das Planungsrecht durch Aufstellung eines Bebauungsplanes dauerhaft hergestellt werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nuthe-Urstromtal weist die Fläche als gemischte Baufläche am Ortsrand des Ortsteils Ruhlsdorf aus. In einem Termin mit dem Kreisentwicklungsamt des Landkreises Teltow-Fläming wurde die planungsrechtliche Situation besprochen und die weitere Verfahrensweise geklärt.

Der Bebauungsplan wird als Innenentwicklung nach §34 BauGB angerechnet und wird daher, wie o.g., nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bauleitplans soll die bestehende Struktur geregelt werden und Änderungen von baulichen Anlagen ermöglichen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich wird als nachgelagertes Verfahren durchgeführt, da der gesamte Flächennutzungsplan der Gemeinde Nuthe-Urstromtal zeitnah überarbeitet werden soll.

Durch den Beschluss kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB von einer Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (jeweils die frühzeitige Beteiligung) abgesehen werden.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Folgende Voraussetzungen müssen dafür gegeben sein:

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Durch den Bebauungsplan können ungenutzte Flächen nutzbar gemacht und die Nachverdichtung des Betriebsgelände gefördert werden.

Aufgrund der Größe des Geltungsbereichs von ca. 15.000 m² wird der o.g. Schwellenwert von 20.000 m² nicht überschritten.

Demnach liegen die Voraussetzungen des § 13a BauGB für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens vollständig vor. Der Bebauungsplan darf daher nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Ein beschleunigtes Verfahren ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Derartige Anhaltspunkte liegen nicht vor.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch solche Anhaltspunkte liegen nicht vor (vgl. Kapitel 4.2).

Nach § 13a i. V. mit § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Der § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 180, 181, 182, 183, 185, 187, 472, 473, 474 und 488 (Teilfläche) der Flur 2 in der Gemarkung Ruhlsdorf und hat eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Die Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum.

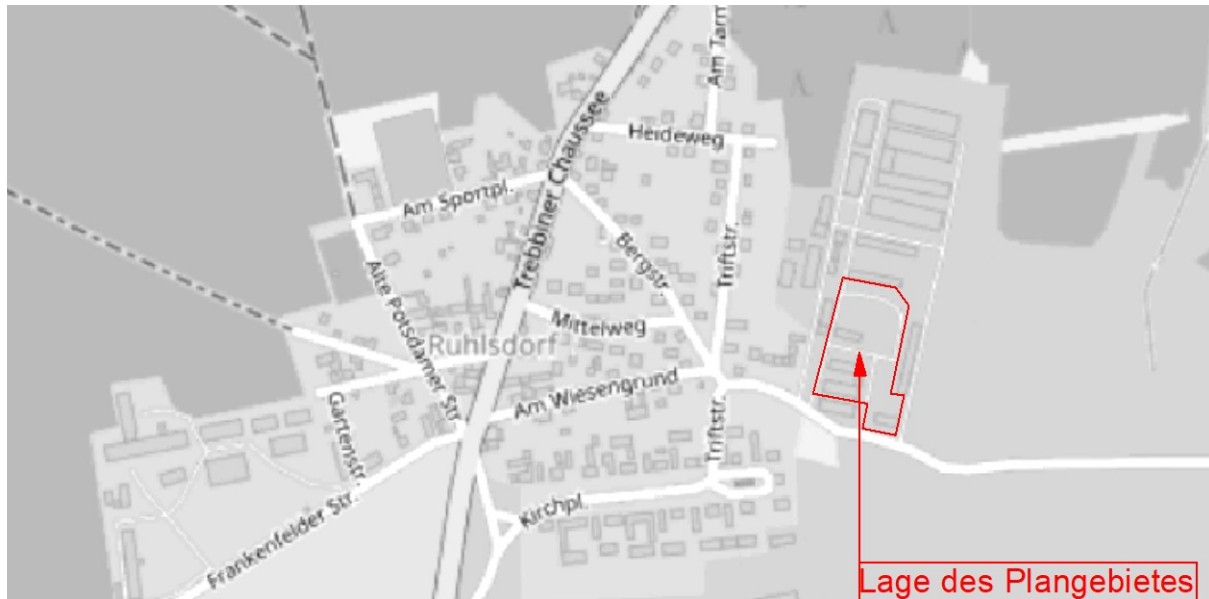


Abb. 1. Lage des Plangebietes in der Gemarkung Ruhlsdorf der Gemeinde Nuthe-Urstromtal
©OpenStreetMaps

2.2 Bestand des Plangebiets

2.2.1 Bestandssituation innerhalb des Plangebietes

Das große Firmengelände befindet sich am östlichen Ortsrand von Ruhlsdorf, Teilbereiche desselben sind mit einem Verwaltungsgebäude und mehreren Lagerhallen bebaut. Im Zentrum werden Schüttgüter (Sand, Kies, Schotter etc.) und Baumaterialien gelagert. Örtlich sind auch Laubgebüsche vorzufinden.

Zudem befinden sich auf dem Betriebsgelände als Bestand mit Beton bzw. Betonplatten sowie RC-Material befestigte Flächen, alte teilweise genutzte Gebäude und Teile von Lagerboxen aus Beton-L-Teilen. Das Büro- und Sozialgebäude wurde gem. Baugenehmigung 63/05/03350/99 im Jahr 2004 komplett ausgebaut. Die Schlussabnahme wurde am 26.11.2004 von der Unteren Bauaufsichts- und Denkmalbehörde bescheinigt.



Abb. 2. Einfahrt und Gehölzgruppen am Parkplatz des Betriebsgeländes



Abb. 3. Betriebshof mit Pfahlhorst im zentralen Bereich

2.2.2 Boden/Wasser

Die Gemeinde muss bei der Planaufstellung frühzeitig prüfen, ob natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers möglicherweise entgegenstehen.

Dauerhaft hoch anstehendes Grundwasser, ungünstige Versickerungseigenschaften der Böden oder regelmäßig wiederkehrende Gebietsvernässungen stellen unabweisbare Hinderungsgründe hinsichtlich der Versickerung des Niederschlagswassers dar.

Nach Überprüfung, über die Bodenübersichtskarte M 1:300.000 (BÜK 300), sind innerhalb des Plangebietes podsolige Braunerden und Podsol-Braunerden, überwiegend aus Sand über Schmelzwassersand (Böden aus Sand), vorzufinden.

Nach dem Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 (ABI./11, [Nr. 46], S. 2035) zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ kann die Ersteinschätzung zur Versickerung des Niederschlagswassers anhand der Karte „Retentionsflächen Überschwemmung“ der leistungsfähigen Entscheidungshilfe des Fachinformationssystems Boden im Internetangebot des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg <http://www.geo.brandenburg.de/boden> vorgenommen werden.

Im Rundschreiben heißt es:

„Zur Versickerung des Niederschlagswassers kommen die Gebiete mit grüner und lila Signatur in der Regel nicht in Frage.“

Das Plangebiet befindet sich nach dem Fachinformationssystem Boden des Internetangebotes in keine retentionsrelevanten Böden (oder nur kleinflächig in Sander- oder Moränengebieten). Die eben beschriebene Retentionsfläche ist mit einer weißen Signatur im Fachgeportal dargestellt.

Daraus ist abzuleiten, dass der betroffene Boden versickerungsfähig für Niederschlagswasser ist.

Darüber hinaus wird an dieser Stelle angemerkt, dass durch die aktuelle Nutzung des Betriebs, die Versickerung des Niederschlagswassers bereits auf dem Grundstück erfolgt.

Umgebung des Plangebietes:

Nördlich grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an. Die Fläche östlich vom Betriebsgelände wird derzeit landwirtschaftlich, u.a. als Weideland, genutzt.

Westlich sind Wohnbebauungen vorhanden. Südlich und östlich erstreckt sich die freie Landschaft, wobei der östliche Bereich dem Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal-Beelitzer Sander“ zuzuordnen ist.

2.3 Verkehrserschließung

Die straßenseitige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straße „Am Wiesengrund“.

2.4 Technische Infrastruktur / Leitungen

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist bereits durch vorhandene Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungssysteme erschlossen.

Gasversorgung

Die Gasversorgung ist ebenfalls gewährleistet.

Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung ist ebenfalls gewährleistet.

Telekommunikation

Die Telekommunikationslinien sind ebenfalls vorhanden.

2.5 Kriegsstätte

Das Vorhabengebiet befindet sich auf dem Gebiet einer ehemaligen Kriegsstätte im Sinne der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten vom 31. März 2014 (GVBl. II/14, [Nr. 20]). Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten dort Gebeine von Kriegstoten des II. Weltkrieges zu Tage treten, die ihre letzte Ruhestätte in nicht bekannt gewordenen Feldgräbern fanden und deshalb bisher nicht umgebettet werden konnten.

Zuständige Behörden für die Feststellung und Erhaltung solcher Gräber sind im Land Brandenburg nach § 5 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Gräbergesetzes im Land Brandenburg vom 23. Mai 2005 (GVBl. I S. 174) die kreisfreien Städte, Ämter und amtsfreien Gemeinden.

Bei Gebein-Funden ist die Arbeit sofort zu unterbrechen, die Polizei ist zu informieren. Wenn es sich um Gebeine von Kriegstoten handelt, wird die zuständige Ordnungsbehörde benachrichtigt, die dann die weiteren Veranlassungen zu treffen hat.

Die Fundstelle ist zu sichern. Es ist untersagt, Gegenstände jeglicher Art zu entfernen, die der Identifizierung der Toten dienen können.

Die Fortführung der Arbeiten ist erst nach Abschluss der Bergungsarbeiten gestattet.

3. Planerische Ausgangssituation

Gegenwärtig ist das Plangebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3.1 Landes- und Regionalplanung

Für den Bebauungsplan der Gemeinde Nuthe-Urstromtal sind folgende Erfordernisse der Raumordnung zu beachten:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Mit dem LEP HR wurde der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst. Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Insgesamt sind folgende Ziele und Grundsätze für die Planung zu berücksichtigen:

- Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben, bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden, in den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren (§ 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007),
- Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden (G 2.2 LEP HR).
- Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte (Z.2.13 LEP HR)
- Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot) (Z. 2.14 LEP HR).
- Grundfunktionaler Schwerpunkt-Festlegung durch die Regionalplanung: Grundfunktionale Schwerpunkte werden im Land Brandenburg außerhalb Zentraler Orte in den Regionalplänen festgelegt. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte sind im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festzulegen. Als Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstarken Ortsteile von geeigneten Gemeinden festzulegen. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte in den Achsengemeinden des Berliner Umlandes sind innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung festzulegen (Z. 3.3 LEPHR).
- Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. (G 5.1 LEP HR),

- Der Anschluss neuer Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Z 5.2. Abs. 1 LEP HR).
- Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen (Z 6.2 Abs. 1 LEP HR).

Für das angezeigte Plangebiet trifft der LEP HR (Festlegungskarte) keine gebietsbezogenen Festlegungen.

Insgesamt dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete bzw. bestehendes Baurecht. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Art der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete anzupassen, um die Genehmigungsvoraussetzung für Anlagen gem. § 4 BImSchV zu ermöglichen. Dabei sollen die vorhandenen Gebäudestrukturen erhalten werden. Die Art und das Maß der vorhandenen baulichen Nutzung soll überwiegend unverändert bleiben. Punktuell sollen aber auch Erweiterungen von Hauptanlagen ermöglicht werden.

Konflikte zu den o.g. Grundsätzen und Zielen des LEP HR sind nicht abzuleiten.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hatte dies mit der Stellungnahme vom 25.07.2022 bestätigt. Danach heißt es:

„Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.“

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Aktuell wird durch die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 aufgestellt, dabei sollen insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, zum vorbeugenden Hochwasserschutz, zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und zum Freiraum getroffen werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 erfolgte am 27. Juni 2019 und beinhaltet als Gesamtplan auch die Planungsabsicht, Festlegungen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung zu treffen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

Die Aufforderung der ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen, Aufschluss über diejenigen von ihnen beabsichtigen oder bereits eingeleiteten Planungen und Maßnahmen sowie über deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die Planaufstellung bedeutsam sein können (§ 9 Abs. 1 Satz 2 ROG) ist anschließend mit Fristsetzung zum 29. Februar 2020 erfolgt.

Zudem hat die Regionalversammlung auf der Sitzung am 30. Januar 2020 mit Beschluss 01/05/01 die Aufstellung eines Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ einstimmig beschlossen.

Der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde auf der Sitzung der Regionalversammlung am 02. April 2020 mit Beschluss 02/04/01 gebilligt.

Die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens und die öffentliche Auslegung der Unterlagen des Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ einschließlich Umweltbericht wurden auf der Sitzung der Regionalversammlung mit Beschluss 02/04/02 am 02. April 2020 beschlossen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hat mit Bescheid vom 23. November 2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29. Oktober 2020 beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ genehmigt. Der Sachliche Teilregionalplan ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten.

Für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal bzw. für den Ortsteil Ruhlsdorf sind in der Festlegungskarte des sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionaler Schwerpunkte“ keine Festlegungen definiert.

Belange der Regionalplanung sind nach der Auffassung der Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming nicht berührt (Stellungnahme vom 21.07.2022).

3.2 Überörtliche Fachplanungen

3.2.1 Flächennutzungsplan

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

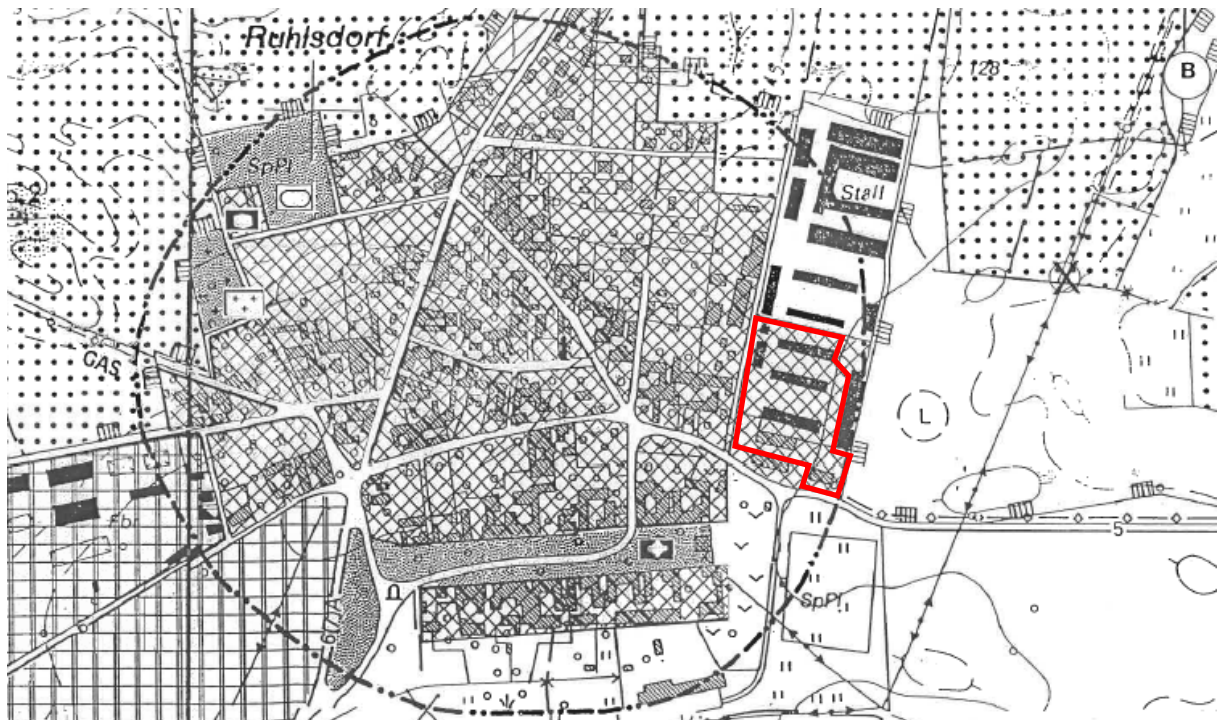


Abb. 4. Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Nuthe-Urstromtal / OT Ruhlsdorf

Der genehmigte derzeit gültige FNP, 1. Änderung (01.04.2006) der Gemeinde Nuthe-Urstromtal stellt die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche dar. Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB kann der Bebauungsplan vom FNP abweichen, der FNP ist demnach zeitnah im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Landkreis Teltow-Fläming hatte mit der Stellungnahme vom 29.08.2022 darauf hingewiesen, dass der Vorgang der Berichtigung unverzüglich vorgenommen werden sollte. Hierfür bedarf es im Übrigen keine Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

3.2.2 Landschaftsplan

Grundsätzlich sind auf der Ebene der Bauleitplanung die örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftsplanung darzustellen. Durch die vorgesehenen Festsetzungen des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes werden keine Widersprüche zum genehmigten Landschaftsplan, aus dem Jahr 1997, erkannt. Im Landschaftsplan sind die betroffenen Flächen als Siedlungsgebiete dargestellt.

3.3 Vorhandene Bebauungspläne

Vorhandene Bebauungspläne sind im Ortsteil Ruhlsdorf nicht vorhanden.

3.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

Östlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Nuthetal-Beelitzer Sander“, welche durch die Verordnung über das LSG „Nuthetal-Beelitzer Sander“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 10.02.1999 festgesetzt und –gelegt wurde. Diese Verordnung wurde zuletzt durch Artikel 23 der Verordnung vom 29. Januar 2014 geändert. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes ist nicht gegeben.

3.5 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich aktuell nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

3.6 Denkmalschutz

Das Plangebiet grenzt westlich an das Bodendenkmal Nr. 131289 an. Das Bodendenkmal wird wie folgt bezeichnet:

„Rast- und Werkplatz Steinzeit“

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmale bekannt.

Im Zusammenhang mit dem Bodendenkmal sind folgende Regelungen des Denkmalschutzgesetzes bei der Planung zu berücksichtigen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Baudenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

3.7 Altlasten

Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

3.8 Überschwemmungsgebiet

Nach Überprüfung der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten, des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, ist nach geltendem Recht das Gebiet gemäß § 76 WHG, § 100 BbgWG oder § 150 BbgWG i. V. m. § 26 WG der DDR in keinem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

3.9 Waldflächen

Auch Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) sind nicht betroffen.

3.10 Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal vom 25. März 2014 zu beachten. Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf der Planzeichnung.

4. Umweltbelange

4.1 Umweltprüfung

Nach § 13a i. V. mit § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Der § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Der für die Anwendung dieser Regelung maßgebliche Grenzwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht überschritten.

Der Bebauungsplan dient, wie oben bereits genannt, der weiteren Nachverdichtung des Innenbereichs, hier insbesondere die Anpassung der Art der baulichen Nutzung in ein Gewerbegebiet.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 15.000 m². Insgesamt kann festgehalten werden, dass der o.g. Schwellenwert von 20.000 m² durch den Bebauungsplan nicht tangiert oder überschritten wird.

4.2 Prüfung UVP-pflichtiges Vorhaben

Das Bebauungsplanverfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird angewandt. Demnach ist zu prüfen, ob das Verfahren einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt.

Nach den §§ 5 bis 7 UVPG ist nach Anlage 1 des UVPG geklärt, welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchführen müssen. Für Bebauungspläne kommen in der Regel die Bauvorhaben nach Nr. 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 in Betracht.

Da der vorhandene Bebauungsplan Nr. 02 „Gewerbegebiet Am Wiesengrund“ aufgestellt wird, ist die für die Bestimmung der UVP-Pflichtigkeit ausschließlich Nr. 18.8 der Anlage relevant. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes liegt kein Vorhaben nach Nr. 18.8 der Anlage 1 des UVPG vor.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG demnach **nicht** vorzunehmen.

Demnach liegen die Voraussetzungen des § 13a BauGB für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens vollständig vor. Der Bebauungsplan darf daher nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

4.3 Prüfung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes dient, wie oben bereits genannt, der weiteren Nachverdichtung des Innenbereichs, hier insbesondere die Anpassung der Art der baulichen Nutzung in ein Gewerbegebiet.

Durch die Anpassung der Art der baulichen Nutzung der vorhandenen Gebäude und Flächen werden keine unberührten Flächen neu beansprucht. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits anthropogen geprägt. Insgesamt kann festgehalten werden, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Flächen des Innenbereichs beansprucht werden und daher mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird. Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB werden nicht beansprucht.

4.4 Eingriffs- und Ausgleichregelung

Nach § 13 a (2) BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wenn entsprechend § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Fall, hier begründet durch die Größe des Geltungsbereiches von ca. 1,5 ha (15.000 m²).

4.5 Artenschutz

4.5.1 Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Eine Vielzahl von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie konnten im Rahmen der Vorprüfung ausgeschlossen werden, da die Vorkommen in Brandenburg genau bekannt sind (z.B. Schmetterlinge, Feldhamster) oder aufgrund des Lebensraumes ausgeschlossen werden können. Durch die intensive Nutzung des Plangebiets, als Betriebsgelände des Tiefbauunternehmens sowie des hohen Versiegelungsgrades und das Fehlen von Lebensraumstrukturen, können erhebliche Beeinträchtigungen der Fauna ausgeschlossen werden bzw. sind nicht zu erwarten. Das Betriebsgelände wird sowohl für das Abstellen von Fahrzeugen und Technik, als auch zur Lagerung von Baumaterialien genutzt, so dass hier keine geeigneten Lebensräume von Tierarten vorliegen und diverse Störpotenziale (Lärm und Erschütterungen) bereits existieren.

Nachfolgend werden die Artengruppen Libellen, Schmetterlinge und Weichtiere sowie Säugetiere, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien nochmal kurz zusammengefasst:

Die Arten der Artengruppen **Libellen, Schmetterlinge und Weichtiere** stellen sehr spezifische Lebensraumansprüche. Ein potenzielles Vorkommen von Libellen, Schmetterlingen und Weichtieren wird aufgrund ihrer spezifischen Lebensraumansprüche im unmittelbaren UR ausgeschlossen. Von einer Betroffenheit dieser Artengruppen durch das Planvorhaben wird deshalb nicht ausgegangen.

Für Tierarten aus der Gruppe der **Säugetiere** kann eine potenzielle Betroffenheit im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden.

Die überwiegend in Brandenburg am häufigsten vorkommenden und überwiegend gefährdeten **Fledermausarten** nutzen u. a. Höhlungen alter Bäume als Schlafquartiere und Wochenstuben. Da das Plangebiet selbst keinen Altbaumbestand aufweist, kann das Vorkommen baumbewohnender Fledermäuse und eine Betroffenheit von Fledermäusen durch das Planvorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Weitere Tierarten aus der Gruppe der Säugetiere wie Biber, Feldhamster und Wolf erreichen aufgrund der für sie nicht geeigneten Habitatstruktur auch im über den Untersuchungsraum hinausgehenden Landschaftsraum keine Prüfrelevanz.

Während der aktuellen Bestandsaufnahme und Inaugenscheinnahme des Plangebiets wurden keine konkreten Tierfunde und Funde von Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Gruppe der Säugetiere ausgemacht.

Alle Arten der Artengruppe Lurche (**Amphibien**) sind an Gewässer gebunden. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer. Daher keine Betroffenheit gegeben.

Kriechtiere (**Reptilien**) sind aufgrund ihrer Verbreitung in Brandenburg oder der vorhandenen Habitatstrukturen auszuschließen. Dies trifft in diesem Fall, durch die intensive Nutzung des Betriebsgeländes, auch auf die Zauneidechse zu. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen bereits viele Störpotenziale, wie Lärm und Erschütterungen durch Betriebsfahrzeuge vor. Geeignete Lebensraumstrukturen liegen für die Zauneidechse durch die intensive gewerbliche Nutzung nicht vor.

4.5.2 Europäische, wildlebende Vogelarten

Die Gesamtheit der geschützten Vögel leitet sich aus Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (RL 79/409/EWG) ab, wonach sämtliche wildlebende Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind, zu erhalten sind. Besondere Maßnahmen, wie die Einrichtung von 27 Vogelschutzgebieten (SPA – Special Protection Area) im Land Brandenburg, zielen auf die Erhaltung und Wiederherstellung einer ausreichenden Vielfalt und Flächengröße der Lebensräume für die im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie aufgeführten Arten ab. Wald-, Gehölz- und Offenlandbiotope bieten geeignete Lebensräume für einen Teil der in Brandenburg vorkommenden Brutvogelarten.

Zur Erfassung der im Plangebiet beheimateten Brutvögel wurde eine Potenzialabschätzung durchgeführt. Die Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Das ca. 1,5 ha große Firmengelände wurde am 25.03.2022 bezüglich potentiell möglicher Brutvogelvorkommen sowohl entlang seiner Umgrenzung als auch innerhalb desselben begutachtet. Zu diesem Zweck wurden die Gehölzgruppe am Firmenparkplatz/Bürogebäude, Dachüberstände der Lagerhallen nebst Gerüstellöcher hinsichtlich vorjähriger Nester in Augenschein genommen.

Tab 1.: Potenzielle Brutvogelvorkommen

Lfd. Nr.	Artnamen	wissenschaftlicher Name	BArt-SchV	RL BB	EU VSRL	Häufigkeit	Ba/Gb	Ni
1	Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	§§	3	I	mh		
2	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	§			h		•
3	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	§			h		•
4	Elster	<i>Pica pica</i>	§			h	•	
5	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	§			sh		•

Kürzel

- sh, h, mh sehr häufige, häufige, mittelhäufige Brutvogelart im Land Brandenburg (RYS LAVY et al. 2011)
- BArtSchV gemäß Bundesartenschutzverordnung (2005) besonders geschützte (§), streng geschützte Art
- EU VSRL gemäß europäischer Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) besonders geschützte Art
- RL BB gemäß Rote Liste (RYS LAVY et al. 2019) gefährdet (RL3) bzw. in der Vorwarnliste (V) geführt
- Ba/Gb, Ni auf Bäumen/im Gebüsch, in Nischen nistend (BEZZEL 1985, 1993)
- N/Nb im Vorjahr genutzte Nisthilfe/beim Nestbau beobachtet

Vom Weißstorch (*C. ciconia*) ist bekannt, dass dieser seit etwa 10 Jahren erfolgreich auf einem Pfahlhorst nistet (Tiefbaufirma (Geschäftsführer), nachrichtl.). Selbiger steht inmitten des geschäftigen Betriebshofes.

Des Weiteren wurden Elster (*P. pica*) und Haussperling (*P. domesticus*) beim Nestbau beobachtet. Erstere errichtete ihr Brutnest auf einer Kiefer am Firmenparkplatz und Haussperlinge flogen mit Nistmaterial verschiedenen Orts in Lagerhallen ein.

Nester der Rauch- und Mehlschwalbe (*Hirundo rustica*, *Delichon urbica*) wurden jedoch nicht bemerkt. Dieser Sachverhalt wird zurückgeführt auf die bereits vor mehreren Jahren eingestellte Tierhaltung in den nahen Ställen der ehemaligen Agrargenossenschaft Ruhlsdorf. Seitdem scheint es hier an hinreichend Fluginsekten bzw. an Nahrung für Vögel zu fehlen.

Im Plangebiet/Geltungsbereich erscheint das Brüten der genannten Vögel als durchaus möglich. Hierbei handelt es sich um Spezies, die RYS LAVY et al. (2011) landesweit als „mittelhäufig, häufig bis sehr häufig“ deklarieren. Desweiteren sind sie charakteristisch für den Lebensraumtyp „Dörfer“ (FLADE 1994).

Mit Ausnahme des „streng geschützten“ Weißstorches sind sie gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV 2005) „besonders geschützt“.

Ersterer gilt im Land Brandenburg als bestandsgefährdet (RL3; RYS LAVY et al. 2019), auch genießt der Weißstorch den speziellen Schutz der europäischen Vogelschutzrichtlinie (RICHTLINIE 2009/174/EG).

Sein jährliches Brüten im Geltungsbereich geht einher mit einer bemerkenswerten Toleranz anlage- und betriebsbedingter Störungen, die bezeichnend für einen Baubetrieb sind.

Von existenzieller Relevanz hingegen ist daher der Erhalt Nahrung reichen Grünlandes in der Nachbarschaft seines Brutplatzes (FLADE 1994). Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass kein Brutvogel seinen örtlichen Lebensraum vorhabenbedingt verlieren wird.

4.6 Entsorgung von Abfällen

Abfälle die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, sind gem. §§ 7 ff. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), getrennt zu halten und einer stofflichen oder energetischen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Auch anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist Abfall im Sinne dieses Gesetzes und zu entsorgen.

Nicht verwertbare Abfälle sind gem. §15 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Für die Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) sind ausschließlich dafür zugelassene und geeignete Unternehmen heranzuziehen. Die Verantwortung obliegt dem Bauherrn.

4.7 Immissionsschutz

Für das Betriebsgelände wurde am 22.02.2016 eine Schallimmissionsprognose für die Gesamtanlage der Tiefbaufirma erstellt (Schalltechnisches Gutachten).

Zusammenfassend stellt das Gutachten folgendes fest:

Die Tiefbaufirma betreibt ein Tief- und Straßenbauunternehmen und erbringt Dienstleistungen in allen Bereichen des Garten- und Landschaftsbaus. Das Unternehmen plant, eine Anlage zur Lagerung und teilweisen Behandlung von vorrangig mineralischen Abfällen (Boden, Beton) und Holz aus eigenen Baumaßnahmen zu betreiben. Um evtl. Beeinträchtigungen des schutzwürdigen nachbarschaftlichen Umfeldes beim Betrieb der Anlage zu erkennen und ggf. Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, wurde die zu erwartende Geräuschbelastung durch den Fahrzeugverkehr auf dem Betriebsgelände, das Abkippen von Eingangsmaterialien, die Arbeiten eines Radladers, eines Baggers, einer Siebanlage, eines Brechers sowie eines Holzschredders berechnet. Dabei wurden folgende Nutzungsvarianten unterschieden:

1. Regelbetrieb,
2. Regelbetrieb mit Siebanlage,
3. Regelbetrieb mit Brecheranlage,
4. Regelbetrieb mit Holzschredder

Hierzu ist anzumerken, dass die Nutzungsvarianten 2, 3 und 4 aus logistischen und personellen Gründen nicht parallel laufen können. Die resultierenden Beurteilungspegel (mittlere Geräuschbelastung über den Tag), wie auch die kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel, wurden den allgemein gültigen Immissionsrichtwerten gegenübergestellt. Beim Betrieb aller geräuschintensiven Geschehnisse und Tätigkeiten, die beim Regelbetrieb der Einrichtungen auftreten, ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für den Beurteilungszeitraum Tag ohne Einschränkungen zu prognostizieren. Um die Immissionsrichtwerte der Zusatzbelastung durch die Tiefbaufirma beim Betrieb der Aufbereitungsanlagen (Varianten 2 bis 4) einzuhalten, ist ein Aufbereitungsplatz inkl. Lärmschutzwand zu installieren, der folgende Parameter aufweisen muss:

- Die Entfernung der Aufbereitungsfläche zu den Immissionsorten muss mindestens 110 m betragen-
- Es ist eine Lärmschutzwand (LSW) zu errichten (Höhe mindestens 3m), welche die Aufbereitungsanlagen in Richtung Westen abschirmt.

- Die LSW ist als geschlossenes Element auszuführen, muss eine flächenbezogene Masse von m^2 mindestens 20 kg/m^2 aufweisen und fugenlos an die bestehende Wand anschließen.

Für Sonn- und Feiertage, wie auch für den Beurteilungszeitraum Nacht sind keine Geräuschbelastungen auszuweisen. Das schalltechnische Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt. Zusammenfassend ist anzumerken, dass der Standort unter immissionschutzrechtlichen Aspekten betrachtet für das Objekt geeignet ist und Belästigungen im Sinne der Regel- und Gesetzeswerke nicht zu erwarten sind, wenn die vorgenannten Lärminderungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Anmerkung:

Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung sind die durch einen Bebauungsplan hervorgerufenen oder möglichen erheblichen Nachteile und Belästigungen durch Immissionen im Rahmen der Bebauungsplanung auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Aber auch bereits bestehende Konflikte müssen bei der Planaufstellung berücksichtigt und im Rahmen der Regelungsmöglichkeiten - wenn auch meist auf einem geringeren Niveau - bewältigt werden.

Nur wenn sichergestellt ist, dass Konflikte zwischen störenden und störempfindlichen Nutzungen noch auf der Ebene des Planvollzugs bewältigt werden können, kann der Bebauungsplan darauf vertrauen und hinsichtlich seines Regelungsumfangs Zurückhaltung üben. Dies ist z.B. der Fall bei Vorhaben, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Dies wäre nach Auffassung der Gemeinde hier der Fall.

Diese o.g. Lärminderungsmaßnahmen sind daher im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen, da die oben betrachteten Varianten für eine Anlage zur Lagerung und Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen grundsätzlich einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bedürfen, hier unter der Bezeichnung der Anlage gem. der 4. BImSchV. Zusätzlich könnten die vorgeschlagenen Lärminderungsmaßnahmen bei möglicher Umsetzung einer Anlage zur Lagerung und Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen bereits im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt werden. Des Weiteren wird an dieser Stelle angemerkt, dass durch eine Errichtung einer möglichen Lärmschutzwand an diesem Standort und innerhalb des Bebauungsplangebiets städtebaulich vertretbar ist. Durch den Gebäudebestand würde eine Lärmschutzwand sich innerhalb des zukünftigen Gewerbegebiets unterordnen und die westlich angrenzenden Wohnbebauungen nicht beeinträchtigen, dies trifft auch auf das Ortsbild zu.

Auf der Planzeichnung erfolgt ein entsprechender Hinweis, dass für die vorgesehene Nutzung, die Maßnahmen des Schalltechnischen Gutachtens anzuwenden sind.

Demnach wird folgender Hinweis auf der Planzeichnung ergänzt:

Lärmschutz

Im nachfolgenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren für die geplante genehmigungsbedürftige Aufbereitungsanlage ist ein Aufbereitungsplatz inkl. Lärmschutzwand zu installieren, der folgende Parameter aufweisen muss:

- Die Entfernung der Aufbereitungsfläche zu den Immissionsorten muss mindestens 110 m betragen.
- Es ist eine Lärmschutzwand (LSW) zu errichten (Höhe mindestens 3m), welche die Aufbereitungsanlagen in Richtung Westen abschirmt.
- Die LSW ist als geschlossenes Element auszuführen, muss eine flächenbezogene Masse von m^2 mindestens 20 kg/m^2 aufweisen und fugenlos an die bestehende Wand anschließen.

Das Schalltechnische Gutachten „Schallimmissionsprognose für die Gesamtanlage der BELM Tiefbau GmbH in 14947 Nuthe-Urstromtal/OT Ruhlsdorf“ vom 22.02.2016 ist dabei zu beachten. Das Gutachten ist Bestandteil der Satzungsunterlagen.

Trennungsgrundsatz:

Grundsätzlich ist für die Bauleitplanung der in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgrundsatz relevant. Danach sind Baugebiete mit Wohnnutzung oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen einerseits und emittierende oder störfallanfällige Nutzungen andererseits räumlich zu trennen. Beispielsweise kann eine gestaffelte Abfolge der Baugebiete von Allgemeinen Wohngebieten – Mischgebieten – Gewerbegebieten dem Trennungsgrundsatz Rechnung getragen werden. Der rechtsverbindliche FNP der Gemeinde Nuthe Urstromtal legt aktuell den Ortsteil Ruhlsdorf als gemischte Baufläche fest. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Aufgrund der Lage (Ortsrand) und der bereits bestehenden Nutzung (gewerblich) des Plangebiets bleibt eine solche „Abstaffelung“ gewahrt.

Allgemeines:

Grundsätzlich ist darauf hinzuwirken, dass Beeinträchtigungen durch Baulärm und andere Immissionen weitgehend vermieden werden. Die während der Bauphase (einschließlich Transporte von Baumaterialien) entstehenden Lärm- und Staubbelastungen sind durch geeignete technologische und organisatorische Maßnahmen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

II. Planinhalte und Planfestsetzungen

5. Planinhalt

5.1 Intention und Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bestehende Struktur berücksichtigen und zukünftige Änderungen einer Gewerbenutzung ermöglichen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein Gewerbegebiet festzusetzen. Dadurch soll die Möglichkeit eröffnet werden, dass für die bestehende Tiefbaufirma eine Anlage zur Lagerung und Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen auf dem Betriebsgelände zulässt.

Des Weiteren soll und wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen (Nachverdichtung & Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB). Demnach werden Außenbereichsflächen im Sinne des § 35 BauGB nicht beansprucht.

Dem Grundsatz gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB wird entsprochen.

Bei der Festsetzung eines Gewerbegebiets sind auch die Ziele der Raumordnung für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal zu beachten. Insbesondere ist die Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen und die Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Aufgrund der Einordnung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal im Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist eine Zulässigkeit von größeren Einzelhandelsbetrieben nur beschränkt möglich. Aus diesem Grund wird angestrebt, den Einzelhandel im Geltungsbereich auszuschließen und lediglich den Annexhandel zuzulassen.

Insgesamt werden dadurch die Ziele der Raumordnung beachtet.

Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB kann der Bebauungsplan vom FNP abweichen, der FNP ist demnach zeitnah im Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Wesentlicher Planinhalt

6.1 Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan trifft nach § 30 Abs. 1 BauGB alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

In dem Gewerbegebiet sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Der Einzelhandel ist nicht zulässig. Zulässig bleibt jedoch die Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet als Annexhandel, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein muss.

Ausnahmsweise können in dem Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Durch die o.g. getroffenen Festsetzungen der Art der baulichen Nutzungen sollen innerhalb des Geltungsbereiches ein flexibles Angebot für Gewerbebetriebe (auch zukünftig) ermöglicht werden.

Da Einzelhandelsbetriebe eine Unterart von Gewerbebetrieben aller Art darstellen, sind sie damit im Gewerbegebiet theoretisch allgemein zulässig. Daher bedarf es eine Konkretisierung der Festsetzung um den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB Rechnung zu tragen.

Der Einzelhandel wird ausgeschlossen, um negative Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung sowie für die Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet der Nachbargemeinde zu vermeiden.

Um allerdings für den aktuellen Bestand und für potenziell zukünftige andere Gewerbebetriebe (Angebotsplan) den Handel mit Artikeln, die beispielsweise mit handwerklichen Dienstleistungen, zu ermöglichen, wird die Einzelhandelsnutzung als Annexhandel zugelassen.

Im Fachbereich des Einzelhandels ist der Begriff „Annexhandel“ eindeutig bestimmt.

Annexhandel bezeichnet den Handel mit Artikeln, die mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden bzw. in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen und der an Verkaufs- und Ausstellungsfläche dem Handwerks- oder produzierten Betrieb deutlich untergeordnet ist.

Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet nicht zulässig.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden im vorliegenden Bebauungsplan die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Gesamthöhe baulicher Anlagen und die zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die GRZ an, wie viel Quadratmeter Grundfläche baulicher Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie gibt also das Verhältnis zwischen überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche an. In die Grundflächenzahl werden außer den Hauptanlagen auch alle anderen im Gebiet zulässigen baulichen Anlagen

einbezogen. Für das Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Durch die Festlegung der GRZ kann ein gutes Angebot von Hauptanlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, unter Beachtung der vorhandenen Bebauung, generiert werden.

Demnach können für **Hauptanlagen** ca. **4.485,0 m²**, innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, beansprucht werden.

Durch die Nachverdichtung wird zugleich mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen.

Zusätzlich wird noch folgendes festgesetzt:

In dem Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen und Flächen für Lagerplätze bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden. Eine differenzierte Regelung zum Maß der baulichen Nutzung für Lagerplätze ist im Rahmen des § 16 Abs. 5 und 6 BauNVO möglich.

Durch die Festlegung wird sich ebenfalls auf den vorhandenen Bestand orientiert und den Bedarf von notwendigen Nebenanlagen bzw. Lagerplätze Rechnung getragen.

Des Weiteren wird sich bei dieser Festsetzungsvariante an die Empfehlung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete orientiert.

Insgesamt leitet sich die Festsetzung der GRZ sowie der möglichen Überschreitung aus dem Bestand ab und beachtet die städtebauliche Gegebenheit (Ortsbild).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,6 festgelegt.

Durch die Festlegung der GFZ i.V.m. der GRZ kann ein gutes Angebot bebauter Fläche generiert und eine sinnvolle Ausnutzung des Gewerbegebiets gefördert werden. Die GFZ leitet sich aus dem Bestand ab und beachtet die städtebauliche Gegebenheit (Ortsbild).

Die GFZ ermittelt sich aus der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der max. möglichen Grundflächenzahl von 0,3 unter Beachtung der Geltungsbereichsgröße von 14.949,9 m².

Durch die Nachverdichtung wird zugleich mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen.

Gesamthöhe baulicher Anlagen / Vollgeschosse

Die Bestandsgebäude innerhalb des Gewerbegebiets weisen Oberkanten von ca. 5 bis 6 m auf. Die Gebäudehöhen der näheren Umgebung liegen bei ca. 8m. Zur Sicherung des Siedlungsbildes ist die Beschränkung der Oberkante baulicher Anlagen erforderlich. Um der städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen (Angebotsplanung), wird sich auf die bestehenden baulichen Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches orientiert. Aufgrund der aktuellen Nutzung ist das vorhandene Geländenniveau innerhalb des Geltungsbereiches gleichmäßig. Da die Geländehöhe, durch den Bebauungsplan, durchaus noch Veränderungen unterliegen können und daher von geeigneten Bezugspunkten abgesehen wird, nimmt der Bebauungsplan in seinen Höhenfestsetzungen auf die Höhe über NHN im DHHN 2016 Bezug.

Demnach wird für das festgelegte Baufenster folgende Höhenfestsetzung getroffen:
OK: 51,3 m ü. NHN im DHHN 2016.

Des Weiteren werden im Gewerbegebiet max. 2 Vollgeschosse zugelassen. Dies leitet sich ebenfalls aus dem Bestand des Betriebsgeländes sowie der näheren Umgebung ab.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Rechtsgrundlage ist § 22 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die offene und die geschlossene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, aber auch abweichende Festsetzungen sind gem. der BauNVO möglich.

Im Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese orientiert sich jedoch an eine offene Bauweise in dem aber Gebäudelängen von 65 m nicht überschritten werden dürfen.

Die Festsetzung lautet demnach wie folgt:

„Die abweichende Bauweise "a" ist wie folgt festgesetzt: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 65 m nicht überschreiten.“

Die Festsetzung orientiert sich dabei auf den vorhandenen Bestand des Betriebsgeländes der Tiefbaufirma. Vereinzelt sind bereits Gebäude mit einer Länge von ca. 61 m vorzufinden. Da der Bebauungsplan auch ein Angebot für ggf. weitere Gewerbenutzung darstellt, wurde daher die Länge auf max. 65 m städtebaulich „aufgerundet.“

Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzungen der Baugrenzen innerhalb des Gewerbegebietes bereiten eine größtmögliche Flexibilität und ein entsprechendes Angebot für bauliche Anlage, auch für potenziell zukünftige Gewerbenutzungen, vor. Sie dienen der sinnvollen Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereiches unter Beachtung des Ortsbildes.

6.1.4 Straßenbegrenzungslinie

Ein Teil der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes tangieren öffentliche Straßen. Damit auch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gesi-

chert ist, sind ist die Geltungsbereichsgrenze zwischen den festgelegten Punkten AB und CD auf der Planzeichnung zugleich Straßenbegrenzungslinie.

6.2 Flächenbilanz

Tab 2.: Flächenbilanz des B-Plans Nr. 02 „Gewerbegebiet Am Wiesengrund“

Flächennutzung	Größe (gerundet)
Art der baulichen Nutzung	14.949,9 m²
Gewerbegebiet (GE)	14.949,9 m ²
GRZ von 0,3	4.485,0 m ²
+ Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 (Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Lagerplätze)	7.474,9 m ²
Nicht überbaubar	2.990,0 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	14.949,9 m²

7. wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Stadtplanerische Auswirkung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine weiteren städtebaulichen Auswirkungen erwartet. Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein Gewerbegebiet festzusetzen. Dadurch soll die Möglichkeit eröffnet werden, dass für die bestehende Tiefbaufirma eine Anlage zur Lagerung und Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen auf dem Betriebsgelände zulässt.

Das Plangebiet ist bereits mit einem Verwaltungsgebäude und mehreren Lagerhallen bebaut. Im Zentrum werden Schüttgüter (Sand, Kies, Schotter etc.) und Baumaterialien gelagert.

Zudem befinden sich auf dem Betriebsgelände als Bestand mit Beton bzw. Betonplatten sowie RC-Material befestigte Flächen, alte teilweise genutzte Gebäude und Teile von Lagerboxen aus Beton-L-Teilen.

Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Flächen versiegelt.

Insgesamt leiten sich die Festlegungen der GRZ von 0,3 sowie der möglichen Überschreitung von Nebenanlagen bis zu 0,8, die Bauweise, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen aus dem Bestand ab. Dem Ortsbild wird demnach Rechnung getragen.

Aufgrund des gewählten Verfahren nach § 13a BauGB wird mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen. Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB werden nicht beansprucht.

Ein Widerspruch zu den Zielen der Landesplanung ist nicht zu erkennen.

7.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich für die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser gegenüber dem tatsächlichen Bestand keine wirkliche Veränderung (Versiegelung). Die Änderung des Bebauungsplanes dient, wie oben bereits genannt, der weiteren Nachverdichtung des Innenbereichs, hier insbesondere die Anpassung der Art der baulichen Nutzung in ein Gewerbegebiet.

Das anfallende Niederschlagswasser ist und wird bereits auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht.

Durch die Anpassung der Art der baulichen Nutzung der vorhandenen Gebäude und Flächen werden keine unberührten Flächen neu beansprucht.

Auch für die weiteren Schutzgüter Klima/Luft, Biotope/Arten sowie dem Landschaftsbild sind, auf Grund der Nachverdichtung des Innenbereichs und der vorhandenen gewerblichen Nutzungen, keine weiteren Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Dies trifft auch auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits vollumfänglich anthropogen geprägt, so dass auch keine Lebensräume (Biotope) und Tierarten beeinträchtigt werden. Im Hinblick auf die temporären Lärmemissionen kann davon ausgegangen werden, dass genügend Rückzugsmöglichkeiten für die dort vorkommende Fauna in benachbarte, ähnlich strukturierte Lebensräume vorhanden sind. Durch die Vorprägung des Geltungsbereiches (Betriebsgelände) wird das Landschaftsbild zwar bereits beeinträchtigt, diese sind aber nicht erheblich, da die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplan die Charakteristik des Bestandes aufnimmt und die vorhandenen Strukturen größtenteils erhält.

7.3 Kulturelle Auswirkungen

Eine Beeinträchtigung auf das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** ist nicht gegeben (keine Belange betroffen).

7.4 Soziale Auswirkungen (Mensch, Gesundheit, Bevölkerung)

Soziale Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Allgemeinen Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gewerbegebiet sowie der näheren Umgebung bleiben gewahrt.

7.5 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Auswirkungen auf den Haushaltsplan der Gemeinde Nuthe-Urstromtal und die Finanzierbarkeit sind nicht gegeben.

7.6 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Eine Beeinträchtigung auf die Infrastruktur ist nicht gegeben. Das Plangebiet ist bereits über vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktur erschlossen (Erschließungsstraße „Am Wiesengrund“) Die Erschließungsstraße ist vollumfänglich ausgebaut.

III. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal hat in ihrer Sitzung am 07.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.01.2022 im Amtsblatt Nr. 1, für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal ortsüblich bekannt gemacht.

Änderungsbeschluss der Bezeichnung des B-Plans

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal hat in ihrer Sitzung am 28.06.2022 den Änderungsbeschluss zur Anpassung des Titels des Bebauungsplanes in Nr. 02 „Gewerbegebiet Am Wiesengrund“ beschlossen (Anstoßwirkung).

Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Auslegung

Der Bebauungsplan wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom __.__.____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis zum __.__.____ ihre Stellungnahmen an die Gemeinde Nuthe-Urstromtal einreichen.

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal hat in ihrer Sitzung am _____ die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geprüft, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Ausfertigungsvermerk

Der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom __.__.____ wurde am __.__.____ als Satzung ausgefertigt.

Bekanntmachungsvermerk (Inkrafttreten)

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB damit am _____ in Kraft getreten.

B. Rechtsgrundlage / Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S.1) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. IS. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr.5]).

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013 ; ber. 16 . Mai 2013 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20 , [Nr. 28]) .

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 Bundesgesetzblatt IS. 1274, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. IS. 2771).

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436).

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (2017): Fachinformationssystem. Quelle: <http://www.geo.brandenburg.de>. [Zugriff am 05.03.2021].

Landesentwicklungsprogramm (2007) der Länder Berlin und Brandenburg vom 15. Dezember 2007 (Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Brandenburg), in Kraft getreten am 1. Februar 2008.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), vom 29. April 2019 (GVBl. II/19, Nr. 35).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802).

Quellenverzeichnis

BEZZEL, E. (1985): Kompendium der Vögel Mitteleuropas; Bd. I Nonpasseres. Aula Wiesbaden

BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas; Bd. II Passeres. Aula Wiesbaden

BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG vom 16. Februar 2005, zuletzt geändert am 21. Januar 2013

FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. IHW-Verlag

GESETZ ZUR NEUREGELUNG DES RECHTS DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE (BNATSCHG) vom 29. Juli 2009. Bonn

GEMEINDE NUTHE-URSTROMTAL (2021& 2022): Beschlussvorlage & Geltungsbereich Bebauungsplan Ruhlsdorf Nr. 02 „Gewerbegebiet Am Wiesengrund“ & „Belm“

RYSLAVY, T., HAUPT, H. u. BESCHOW, R. (2011): Die Brutvögel in Brandenburg und Berlin – Ergebnisse der ADEBAR-Kartierung 2005-2009. Otis Bd. 19. Sonderheft

RYSLAVY, T., JURKE, M. u. MÄDLOW, W. (2019): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburgs. Naturschutz u. Landschaftspflege in Brandenburg 28 (4). Beilage, 232 S.

RICHTLINIE 2009/174/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung ABI. L. 20 vom 26.01.2010, S.7

C Anhang

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 In dem Gewerbegebiet sind zulässig:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- 1.2 Einzelhandel ist nicht zulässig. Zulässig bleibt jedoch die Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet als Annexhandel, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein muss.
- 1.3 Ausnahmsweise können in dem Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.
- 1.4 Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §19 Abs. 5 & 6 BauNVO)

- 2.1 In dem Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen und Flächen für Lagerplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 Abs. 4 BauNVO und §23 BauNVO)

3.1 Bauweise

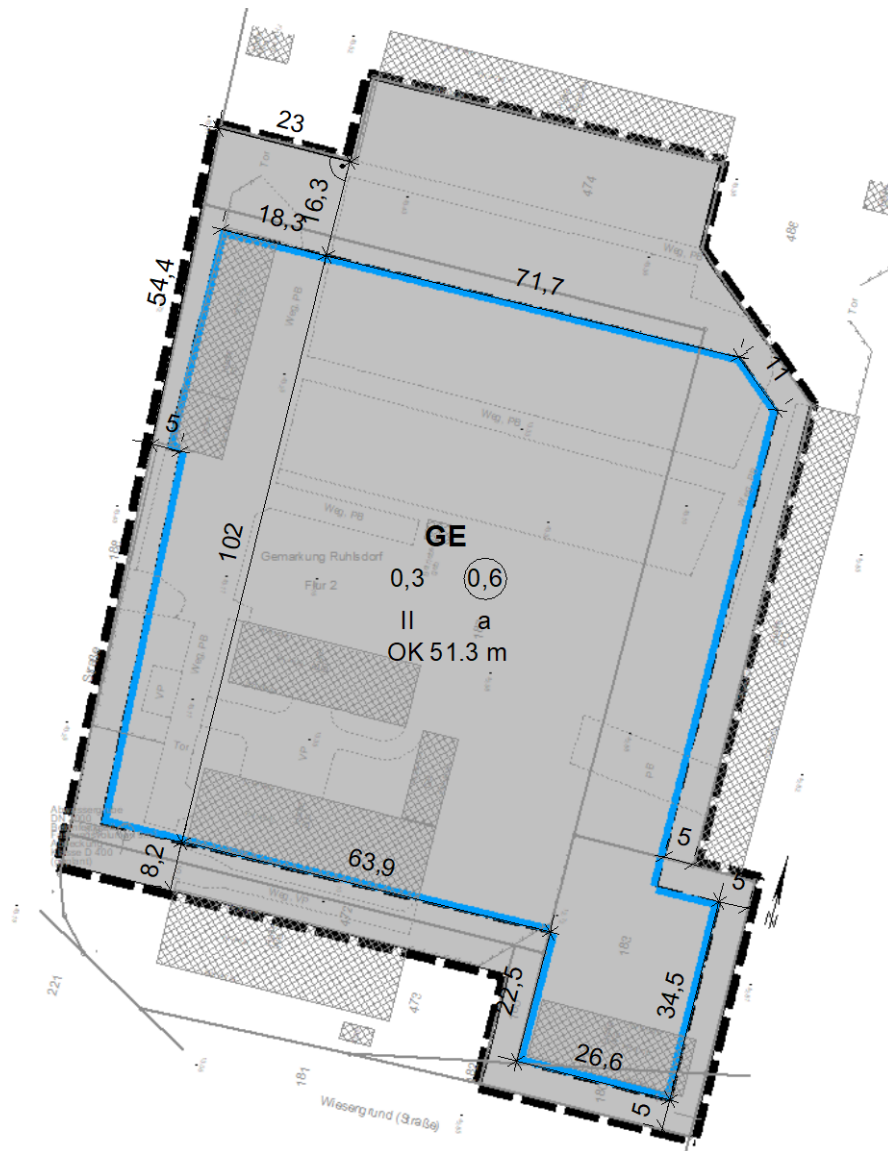
Die abweichende Bauweise "a" ist wie folgt festgesetzt:

Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 65 m nicht überschreiten.

4. Straßenverkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist zwischen den Punkten AB und CD zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Festsetzungen durch Planzeichen



Planzeichenerklärung Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
----	----------------------------

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

OK 51.3 m	Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhe Null im DHHN2016 als Höchstmaß und Bezug (§ 18 BauNVO)
0,3	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
0,6	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a	abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

	Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
z.B. 102	Bemaßung in Meter (informativ)

D Anlage

- Potenzialabschätzung Brutvögel (2022), BP „Gewerbegebiet Am Wiesengrund“, Seiten 6
- Akustik Büro Dahms GmbH (2016): Schalltechnisches Gutachten. Schallimmissionsprognose für die Gesamtanlage der Tiefbaufirma Nuthe-Urstromtal/OT Ruhlsdorf, Seiten 45