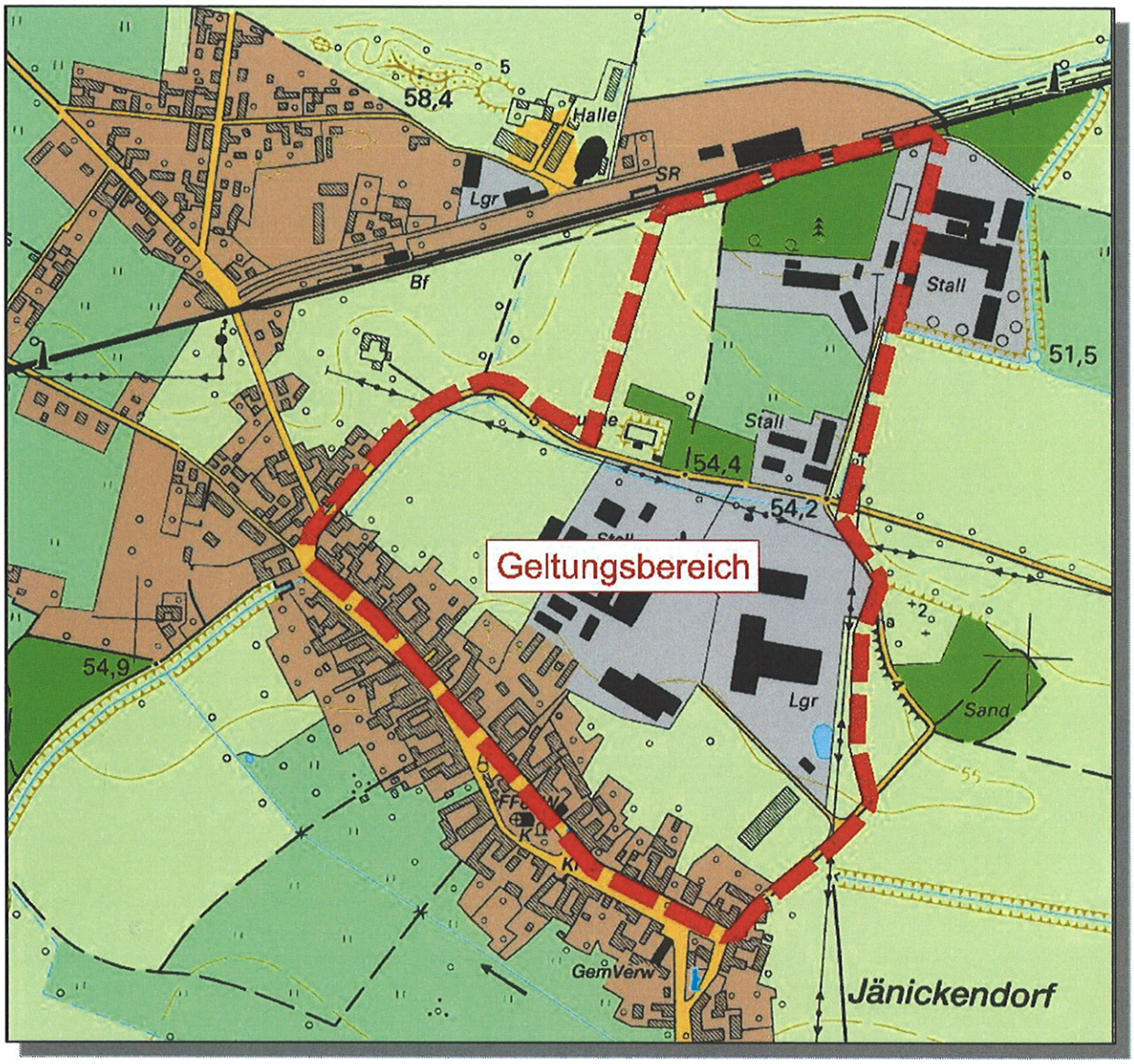
GEMEINDE NUTHE-URSTROMTAL

BEBAUUNGSPLAN NR. 01
JÄNICKENDORF „ERDBEERSTRAßE“



BEGRÜNDUNG

19. NOVEMBER 2009

INHALT:

INHALTSVERZEICHNIS 2

1. EINFÜHRUNG 3
1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsraumes 3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung 3
1.3 Abwägungsverfahren 4

2. AUSGANGSSITUATION 6
2.1 Städtebauliche Einbindung 6
2.2 Bebauung und Nutzung 7
2.3 Erschließung 8
2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen 9
2.5 Ver- und Entsorgung 9
2.6 Natur, Landschaft, Umwelt 10
2.7 Eigentumsverhältnisse 11

3. PLANUNGSBINDUNGEN 11
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 11
3.2 Landes- und Regionalplanung 11
3.3 Flächennutzungsplanung 12
3.4 Landschaftsplanung 12
3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde 13
3.6 Fachplanungen 13

4. PLANUNGSKONZEPT 15
4.1 Ziele und Zwecke der Planung 15
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 18

5. PLANINHALT 19
5.1 Nutzung der Baugrundstücke 19
5.1.1 Art der baulichen Nutzung 20
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung 22
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücke 23
5.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 23
5.3 Gemeinbedarfsflächen 24
5.4 Grünflächen 25
5.5 Pflanzbindungen 26
5.6 Ausgleichsmaßnahmen 28
5.7 Gestaltungsregelungen 29
5.8 Kennzeichnungen 30
5.9 Nachrichtliche Übernahmen 30
5.10 Hinweise 30

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 33
6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 33
6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen 33
6.3 Verkehr 33
6.4 Ver- und Entsorgung 33
6.5 Natur, Landschaft, Umwelt 35
6.6 Immissionen 36
6.7 Bodenordnende Maßnahmen 39
6.8 Kosten und Finanzierung 39

7. VERFAHREN 40

8. RECHTSGRUNDLAGEN 42

1. Einführung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal hat auf ihrer Sitzung am 29.08.2006 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 01 „Erdbeerstraße" für den Ortsteil Jänickendorf aufzustellen.

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsraumes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von **31,12 ha**. Er erstreckt sich auf Flurstücke bzw. Teilflurstücke der Flur 3 der Gemarkung Jänickendorf.

Das Plangebiet wird nördlich durch einen Bahndamm, östlich durch die „Erdbeerstraße" und den „Flughorst", südlich durch die „Alte Hauptstraße" und westlich durch den „Gottower Weg" sowie landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Die Abgrenzung wurde so gewählt, dass die unter 1.2 aufgeführten städtebaulichen Missstände bzw. Schwierigkeiten um die vorhandenen landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe lösbar sind. Dabei wurden besonders die zu erwartenden Immissionen berücksichtigt.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Durch die Aufstellung des o.g. Bauleitplanverfahrens sollen die im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen in Verbindung mit den umlagernden landwirtschaftlichen Produktionsstandorten in ihrem Bestand gesichert werden.

Städtebauliche Probleme ergeben sich aus der vorhandenen Immissionssituation der angrenzenden gemischten Baugebiete bzw. aus den zu erwartenden Immissionen in Verbindung mit den Erweiterungsinteressen von Gewerbe und Landwirtschaft.

Ein weiterer Konflikt zeigt sich in der Gebietsausweisung des Flächennutzungsplans. Die Planungsabsicht der Gemeinde ist es, eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung und Ordnung herbeizuführen. Insbesondere die weiträumige Ausweisung nördlich des gewachsenen Ortskerns von Jänickendorf als Fläche für die Landwirtschaft entspricht nicht den tatsächlichen bzw. angestrebten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches. Angemessene Erweiterungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe wären ohne einen ordnenden Bebauungsplan schwer realisierbar. Zudem existieren Tierhaltungsbetriebe und Handelsunternehmen der Lebensmittelindustrie bzw. Produktionsstätten für Backwaren in unmittelbarer Nachbarschaft.

Wechselwirkungen zwischen diesen Nutzungsansprüchen können nur über konkrete Festsetzungen eines Bebauungsplanverfahrens gelöst werden.

Zweifelsfrei ist die historische Dorflage innerhalb des Geltungsbereiches, bestehend aus typisch brandenburgischen Vier-Seiten-Hofanlagen, nicht mehr einem Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO zuzuordnen. Aufgabe des Bebauungsplans wird es auch sein, unter Berücksichtigung des baurechtlichen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme die vorhandenen Wohnbebauungen und kleinen Gewebebetriebe vor Immissionen zu schützen, ohne das Bestehen bzw. die Entwicklung der Landwirtschaftsbetriebe unzumutbar einzuschränken.

1.3 Abwägungsverfahren

Gegenstand der gemeindlichen Bebauungsplanung ist eine mehrstufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. 4 Abs. 1 BauGB galt es, die wesentlichen Ziele, Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sowie sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Entwicklung des Plangebietes mitzuteilen.

In Auswertung der eingegangen Stellungnahmen wurden neben den vorgetragenen abwägungserheblichen Belangen auch die Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung in den 1. Entwurf eingearbeitet.

Spannungen ergaben sich aus der vorhandenen Immissionssituation in der gewachsenen Gemengelage zwischen den verschiedenen Gewerbe- bzw. Landwirtschafsbetrieben untereinander als auch mit den angrenzenden Wohnnutzungen sowie aus den in Verbindung mit Erweiterungsabsichten der verschiedenen Gewerbe- bzw. Landwirtschafsbetriebe künftig zu erwartenden Immissionswirkungen.

Trotz unterschiedlicher Abstimmungen mit Betroffenen, Anliegern und Fachbehörden war eine einfache Lösung des angeführten Konfliktes nicht abzuleiten.

Aus den Ergebnissen der Umweltprüfung, insbesondere bei der Gesamtbetrachtung der ermittelten Geruchsimmissionswerte, zeigte sich, dass an den relevanten Wohngrundstücken an der Alten Hauptstraße eine deutliche Überschreitung des Immissionswertes der Brandenburgischen Geruchsimmissions-Richtlinie von 0,1 für Wohn- und Mischgebiete besteht.

Ebenso wurde am Backwarenbetrieb eine Überschreitung des Immissionswertes für Gewerbe- und Industriegebiete von 0,15 durch die Immissionen umliegender Tierhaltungsbetriebe nachgewiesen.

Auf der Suche nach Möglichkeiten, einerseits den Erweiterungsabsichten der o.g. Betriebe Rechnung zu tragen und andererseits die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld der Anlagen zu gewährleisten, wurden durch die Gemeinde emitentenbezogene Immissionsgrenzwerte festgesetzt.

Allerdings enthält weder das Immissionsschutzrecht noch das Baurecht eine gesetzliche Regelung für diese getroffenen Festsetzungen. Auch die aktuelle Rechtsprechung bietet hier keine klaren Lösungsvorgaben.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB offenbarte, dass der 1. Entwurf des Bebauungsplans die Konfliktbewältigung und Verhinderung schädlicher Umwelteinwirkungen auf relevante schutzwürdige Nutzungen nicht rechtssicher bewältigen kann. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ist damit in Frage gestellt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung ermöglichen den zuständigen Überwachungs- und Genehmigungsbehörden erstmals eine zusammenhängende Beurteilung der Gemengelagensituation im Plangebiet. Demnach kann eingeschätzt werden, in welchem Maß Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft führen, die erheblich und somit als schädliche Umwelteinwirkung zu klassifizieren sind.

Einwendungen von Bürgern innerhalb der öffentlichen Auslegungen beziehen sich überwiegend auf bestehende Geruchsbelästigungen der Tierhaltungsanlagen. Forderungen nach einer Ausgliederung dieser Betriebe kann der Bebauungsplan grundsätzlich nicht erfüllen, weil diese materiell vorhanden sind und damit dem Bestandsschutz unterliegen.

Forderungen zur Verbesserung der Ablufttechnik und Güllelagerung der Schweinezuchtanlage fließen unmittelbar in die Fortschreibung des Umweltberichtes ein. Die Genehmigung von Erweiterungen kann nur an Auflagen gebunden werden, die zu einer Reduzierung der Geruchsimmissionen führen. Dabei dürfen gemeindliche Festsetzungen der Entscheidung von Fachbehörden auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und Normen sowie der aktuellen Rechtssprechung nicht vorgreifen.

Um den mit der Bauleitplanung verfolgten Zielen der konkreten Verbesserung bestehender Missstände nachzukommen, wurde der Entwurf unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise, Forderungen und Einwendungen grundlegend überarbeitet.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes „Erdbeerstraße" ist nach wie vor die Sicherung einer angemessenen Betriebserweiterung für alle bestandsgeschützten ansässigen Unternehmen. Eine schrittweise Verbesserung der bestehenden Konfliktsituation ist durch etwaige Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch nur bedingt möglich.

Dem Verbesserungsgebot des § 1 Abs. 5 BauGB folgend, werden innerhalb der Umweltprüfung unterschiedliche dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen der Geruchsminderung geprüft und bewertet.

Der 2. Entwurf (Stand 28.11.2008) zeigt zwar unterschiedliche Minderungsmaßnahmen der bestehenden Geruchsituation auf, jedoch unterliegt die Realisierung sowie die Feinsteuerung letztlich dem jeweiligen Genehmigungsverfahren auf der Vollzugsebene, dazu gehört auch die abschließende Beurteilung der Emissionen/Immissionen sowie die Bewertung der Zumutbarkeit dieser Auswirkungen beispielweise durch Gerüche.

Trotz langjähriger Abstimmungen zwischen Gemeinde, Fachbehörden, Tierhaltungsbetrieben und Bäckerei sowie den widerkehrender Beschwerden betroffener Bürger ist eine tatsächliche Minderung der bestehenden Situation kurzfristig nicht absehbar.

Dem Vorsorgeprinzip entsprechend soll nun der Schutz gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse durch spezielle immissionsmindernde textliche Festsetzungen der Gemeinde in einem 3. Entwurf abgesichert werden. Diese beinhalten entsprechend den Empfehlungen des Umweltberichtes die Abdeckung vorhandener Güllebehälter im SO Tier 2. Weiterhin soll auch im Bereich des Reiterhofes im MI 2 die Geruchssituation aktiv verbessert werden. Die Belange der Bürger sollen damit stärker berücksichtigt werden. Weiterhin wurden die sich aus der Behördenbeteiligung ergebenden Änderungen eingearbeitet.

2. Ausgangssituation

2.1 Städtebauliche Einbindung

Der Planungsraum unterliegt dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Nuthe-Urstromtal (Genehmigung vom 24.09.1998, wirksam am 12.11.1998), unter Berücksichtigung der 1. Änderung - Genehmigt am 03.03.2006, wirksam am 13.04.2006).

Ein großer Teil des Geltungsbereiches ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Hier vorhandene Tierhaltungsbetriebe unterliegen dem Bestandsschutz mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich unter Berücksichtigung geltender Immissionsgesetzgebungen).

Gemischte Baugebiete beschränken sich ausschließlich auf den südlichen Geltungsbereich und sind weitestgehend dem gewachsenen Ortskern zuzuordnen.

Die Gewerblichen Baugebiete an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches mit vorhandenen Produktionsstätten für Backwaren stellen die Gemeinde vor das Problem einer an die schutzbedürftige Wohnnutzung herangerückten Gewerbenutzung. Auch in Verbindung mit den benachbarten Tierhaltungsbetrieben sind die Erweiterungsmöglichkeiten derzeit sehr begrenzt.

Die nordöstliche Gebietsausweisung als gewerbliches Baugebiet hingegen entspricht nicht der gegenwärtigen Nutzung durch einen Landwirtschaftsbetrieb und erzeugt unter Berücksichtigung der Gesamtflächenbilanz unnötige Ansprüche an die gemeindliche Flächennutzungsplanung.

Der nördliche Geltungsbereich schließt mit einer Fläche für Wald unmittelbar südlich des Bahndamms ab.

Die betroffene Fläche wurde mit einbezogen, um eventuell auftretende Immissionen angrenzender Nutzungen und die damit verbundenen Auswirkungen auf den Vegetationsbestand beurteilen zu können.

Zusätzlich sind innerhalb der Umweltprüfung die möglichen Einflüsse auf die unmittelbar an der Erdbeerstraße vorhandenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu prüfen.

2.2 Bebauung und Nutzung

Die Gemischten Baugebiete befinden sich überwiegend im Angerbereich des historischen Ortskerns. Ein- bis zweigeschossige Wohnbauten, ehemals als bäuerliche oder gartenbauliche Hofstellen genutzt, prägen das Straßenbild an der Alten Hauptstraße und dienen heute fast ausschließlich dem Wohnen. Landwirtschaftliche Betriebe sind innerhalb dieser Gebietsausweisung nicht mehr vorhanden, und derzeit besteht keine begründete Annahme, dass sich solche wieder ansiedeln. Folgerichtig ist eine Einschätzung als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO nicht vertretbar, zumal eine bäuerliche Nutzung im Hinblick auf die zu erwartende Gesamtsituation der Immissionswirkungen nicht den planerischen Zielsetzungen der Gemeinde entspricht.

Die ansässigen Gewerbetreibenden, z.B. eine Pferdepension/Reiterhof, eine Schank- und Speisewirtschaft, ein Autohaus etc., ergänzen die Wohnnutzung als nicht störendes Gewerbe. Sie bilden gleichzeitig die Grundlage für wirtschaftliche Entwicklungsperspektiven der Ortslage Jänickendorf.

Relevant für künftige Flächenausweisungen ist, ausgehend von den gemischten Baugebieten ein Gewerbetrieb als Fuhr- und Lagerungsunternehmen mit relativ großen Raumansprüchen. Zu betrachten ist dabei das Flurstück 166 innerhalb des Geltungsbereiches. Die Lagerung von Baustoffen und die derzeit fünf Sattelzüge bis 40 t dominieren diesen Bereich. Der Widerspruch zwischen ausgewiesener und tatsächlicher Nutzung ist durch städtebauliche Ordnungsmaßnahmen zu beseitigen.

Die Flächen für die Landwirtschaft sind durch Wirtschaftsstellen eines vormaligen LPG-Standortes geprägt. Ein großer Teil der landwirtschaftlichen Zweckbauten wird heute durch zwei landwirtschaftliche Nachfolgebetriebe mit Intensivtierhaltung genutzt.

Die verbleibenden baulichen Anlagen dienen der Lagerung, Verarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher und gärtnerischer Produkte.

Nördlich der Gemischten Baugebiete sind die Flächen kleinräumig strukturiert und werden als private Grünflächen genutzt.

Die Nutzung als Ackerland oder Grünland beschränkt sich auf den nordwestlichen Geltungsbereich und ist innerhalb einer Flächenbilanz der tatsächlichen Nutzungen als untergeordnet zu bewerten.

2.3 Erschließung

Örtliche Hauptverkehrsstraßen verlaufen im Süden („Alte Hauptstraße"), im Westen („Gottower Weg") und im Osten („Erdbeerstraße" u. „Flughorst"). Sie bilden die Grenze des Geltungsbereiches und erschließen die anliegenden Flurstücke.

Der Gottower Weg durchzieht den Planungsraum als öffentlicher Verkehrsraum und dient insbesondere dem Zulieferverkehr sowie den landwirtschaftlichen Fahrzeugen zur Umgehung des Angerbereiches der Ortslage Jänickendorf. Zudem erschließt er, ausgehend von der Alten Hauptstraße, die rückwärtigen Grundstücke und Grundstücksteile. Zusätzlich bilden die Flurstücke 176/2, 180/2, 181/2, 184/2 und 185/2 eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der Anlieger.

Die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baugebiete ausgewiesenen Bereiche sind, ausgehend von der Erdbeerstraße, über einen geeigneten Straßenanschluss an das öffentliche Wegenetz angebunden.

Problematisch ist die Nutzung dieser Erschließung sowohl durch den südlich gelegenen Landwirt als auch durch die Bäckerei. Eine klare Nutzungstrennung ist hier nicht konsequent möglich. Auch im Rahmen von Erweiterungsabsichten beider Anlieger ist zukünftig eine gemeinsame Nutzung zumindest abschnittsweise nicht auszuschließen. Eine öffentliche Benutzung ist allerdings nicht beabsichtigt.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und unterschiedlichen Abstimmungen mit den von der Planung betroffenen Betrieben wurde deutlich, dass Anlagen des Ruhenden Verkehrs insbesondere aber Stellflächen für den Lieferverkehr der Bäckerei nicht ausreichend vorhanden sind.

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

In der Planzeichnung ist erkennbar, dass sich ein Feuerwehrgerätehaus an der Alten Hauptstraße 39 befindet.

Die Museums-Scheune soll unter der Schirmherrschaft des Heimat- und Geschichtsvereins Nuthe-Urstromtal e.V. der Öffentlichkeit Gegenstände und Schriftstücke bäuerlichen Lebens verschiedener Generationen der Gemeinde zugänglich machen, aber auch durch unterschiedliche Veranstaltungen zu einem Mittelpunkt des öffentlichen Lebens reifen.

Ausstellungen sind sowohl im Gebäude als auch auf den nördlich angrenzenden Freiflächen geplant.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches wird mit zahlreichen Medienleitungen abgesichert.

Es sind Anlagen der Wasserver- und Abwasserentsorgung, der Elektroversorgung, der Versorgung mit Multimediadiensten und Telekommunikation sowie Gasversorgungsleitungen vorhanden.

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch die NUWAB GmbH. Der Leitungsbestand an Wasserversorgungsanlagen ist zu berücksichtigen.

Für die Gemischten Baugebiete besteht ein zentrales **Schmutzwasserentsorgung**ssystem. Die Entsorgung des Abwassers der landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe erfolgt überwiegend dezentral.

Öffentliche **Regenentwässerung**ssysteme sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Die **Abfallentsorgung** wird durch den Abfallzweckverband Brandenburg Süd wahrgenommen. Die Hinweise des Merkblatts „Hinweisblatt Planungsvorhaben" vom 04.01.2006 sind zu beachten.

Die **Löschwasserversorgung** der landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe wird über betriebseigene Löschwasserbrunnen abgesichert. Die erforderliche Löschwasserversorgung von 192 m³ je Brandfall ist damit gewährleistet.

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Jänickendorf ist naturräumlich dem Baruther Tal als Teil des Baruther Urstromtals zuzuordnen. Der 3-5 km breite Landschaftsraum bildet den Südrand der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen und schließt an die Luckenwalder Heide an.

Eine detaillierte Beschreibung des Ausgangszustandes einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes und des derzeitigen Umweltzustandes wird nach den Anforderungen des BauGB im Umweltbericht dargestellt.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Altlastenkataster des Landkreises Teltow-Fläming **keine Altlasten** bzw. **Altlastenverdachtsflächen** im Plangebiet registriert.

Der historische Ortskern ist Teil des „Mittelalterlichen Dorfkerns Jänickendorf" **als ortsfestes Bodendenkmal**. Die Darstellung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Nationale und europäische Schutzgebiete sind durch das Vorhaben und deren Auswirkungen nicht betroffen.

Der Bebauungsplan berührt drei Flächen, die **Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes** des Landes Brandenburg sind (Anlage 1, Nr. 1 bis 3). Innerhalb des Plangebietes befindet sich im nördlichen Teil eine zumeist aus Kiefern gebildete Fläche von 1,49 ha (Gemarkung Jänickendorf, Flur 3, Flurstücke 156 und 157). Außerhalb des Plangebietes sind östlich des Friedhofes eine zumeist aus Kiefern bestehende 1,37 ha große Fläche und eine nordöstlich angrenzende Pappelfläche, Größe ca. 1,10 ha, zu beachten.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone bzw. in einem Überschwemmungsgebiet. Das **Trinkwasservorbehaltsgebiet „Jänickendorf"** berührt geringfügig den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Wechselwirkungen mit den geplanten Gebietsausweisungen sind nicht zu erwarten. Erdaufschlüsse, bei denen Grundwasser erschlossen oder die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung vermindert wird, sowie Grundwasserentnahmen sind auszuschließen.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Mit dem Bebauungsplan Nr. 01 Jänickendorf „Erdbeerstraße" sind überwiegend private Belange bzw. die der ansässigen landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe betroffen. Der vorliegende Bebauungsplan enthält die Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Jeder der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der betroffenen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches ist bei der baulichen oder sonstigen Nutzung dieses Grundstücks an die Einzelregelungen der Satzung gebunden. Allerdings bleiben die privatrechtlichen Eigentumsverhältnisse vom Bebauungsplan unberührt.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Gebiet in der Ortslage Jänickendorf mit den angrenzenden gewerblich genutzten Bereichen zwischen den Straßen „Alte Hauptstraße", „Flughorst", „Erdbeerstraße", „Gottower Weg" sowie nördlich des „Gottower Weg" wurde der Bebauungsplan Jänickendorf Nr. 01 „Erdbeerstraße" gemäß § 1 Absatz 3 und § 2 Absatz 1 BauGB am 29.08.2006 durch die Gemeindevertretung aufgestellt.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne unterliegen den Zielen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen. Für das Land Brandenburg ist das Brandenburgische Landesplanungsgesetz zu nennen. Zu dem legt das Gemeinsame Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg die wesentlichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Bauleitpläne unterliegen den Zielen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Mit dem Inkrafttreten des LEP B-B am 15. Mai2009 liegen Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung vor. Für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal wurde keine zentralörtliche Funktion festgelegt. Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B sind für den Geltungsbereich des o. g. B-Planes keine flächenbezogenen Festlegungen getroffen worden. Die Entwicklung von Siedlungsflächen soll in Nicht-Zentralen Orten gem. Ziel 4.5 Abs. 1 Punkt 3 gesteuert werden.

Gem. Ziel 4.2 LEP B-B sollen neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen. Daher stehen der Planung auch künftig keine Ziele der Raumordnung entgegen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Nuthe-Urstromtal regelt die Grundzüge der räumlichen Planung auch für die Ortslage Jänickendorf. Die konkreten Planungsziele der Gemeinde für den in der Planzeichnung ausgewiesenen Geltungsbereich lassen sich allerdings im vorliegenden Fall nicht aus dem FNP entwickeln. Die generalisierenden Gebietsausweisungen lassen sich nicht mit den konkreten Planungszielen für den o.g. Bebauungsplan vereinbaren, ohne die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans zu berühren.

Insbesondere die Erweiterung von gewerblichen Baugebieten oder Sonderbaugebieten auf der Grundlage der jetzigen Gebietsausweisungen in Verbindung mit der vorhandenen Immissionssituation der angrenzenden Gemischten Baufläche würde das Entwicklungsgebot nach § 214 Absatz 2 BauGB verletzen.

Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren mit der **4. Änderung des Flächennutzungsplans** aufgestellt. Hier sind Grundsätze für die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP verankert.

Die mit der 4. Änderung des FNP verfolgten Ziele lassen sich direkt auf den B-Plan übertragen.

3.4 Landschaftsplanung

Im Entwurf des Landschaftsplans der Gemeinde Nuthe-Urstromtal wurde der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft einschließlich der Entwicklungsziele von Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

Ausgehend vom Maßnahmekatalog für Jänickendorf lassen sich folgende Ziele für den Natur- und Landschaftsraum innerhalb des Geltungsbereiches ableiten:

- Eingrünung und Immissionsschutz an Stall- und Gewerbeanlagen
- Ergänzung der innerörtlichen und wegebegleitenden Alleepflanzung
- weitgehender Erhalt von Obstgehölzen bei Neubebauung
- Entwicklung des Feuchtbiotops am Friedhof und Sukzession der Randzonen

3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde

Für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine sonstigen städtebaulichen Fachplanungen. Auch für angrenzende Gebiete der Ortslage Jänickendorf bzw. des Außenbereiches liegen keine weiteren Bebauungspläne bzw. Aufstellungsbeschlüsse vor..

3.6 Fachplanungen

Im Rahmen einer örtlichen Abstimmung am 15.09.2006 sowie zahlreichen Diskussionen mit den von der Aufstellung des Bebauungsplans betroffenen Betrieben konnten wichtige Aspekte, planerische Vorgaben und viele Details zusammengetragen werden, die nicht als Planungsbindungen zu verstehen, aber für das Verständnis des Bebauungsplans unerlässlich sind.

Die **vorhandene Bäckerei** ist ein Handelsunternehmen der Lebensmittelindustrie. Im Bestand befinden sich drei Produktionslinien zum Backen von weißen Brötchen. Gearbeitet wird im Drei-Schicht-System. Geplant ist die Erweiterung der Produktionsflächen inklusive einer neuen Anlieferung für Mehl und Zusatzstoffe. Zusätzlich sollen benötigte Sozialräume errichtet werden. Weiterhin ist nördlich und östlich eine Erweiterung der Tiefkühl-Lagerkapazitäten geplant, ohne jedoch die Kühltechnikanlage zu verändern.

Die Bäckerei nutzt einen eigenen Brunnen zur Wassergewinnung und Löschwasserversorgung.

Beurteilungsrelevant für die vorhandenen und zukünftigen Umweltauswirkungen sind Geruchs- und Schallimmissionen.

Südlich der Bäckerei befindet sich eine **Möhrenwaschanlage** eines örtlichen Agrarbetriebes. In der Saison zwischen Juli und März werden hier täglich rund 120 t Möhren aus integriertem und kontrolliertem Gemüseanbau gewaschen und zum Abtransport vorbereitet.

In weiteren Hallen werden Möhren sowie Speisekartoffeln gelagert bzw. abgepackt. Die Kartoffelaufbereitung für durchschnittlich 2.000 Tonnen pro Jahr erfolgt zwischen Mitte August und Ende Mai.

Vorgesehen ist die Errichtung einer neuen Waschanlage ohne Kapazitätserhöhung. Zur Wassergewinnung dient ein wasserrechtlich genehmigter Bohrbrunnen.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über eine Pumpstation und Rohrleitungen zum südlich des vorläufigen Geltungsbereiches befindlichen Stützpunkt des Agrarbetriebes zur weiteren Verwendung.

Im nördlichen Geltungsbereich liegt das Gelände eines Rinderhaltungsbetriebes mit einem Teil der ehemaligen Milchviehanlage, der derzeit als Kälberaufzucht mit 220 Kälberplätzen genutzt wird. Die zwei aktiven Stallgebäude sind als Offenstall mit Auslaufhaltung angelegt.

Ein Güllelager mit drei Einzelbehältern wird gleichzeitig von der südlich angrenzenden Schweineproduktion genutzt.

Beabsichtigt ist nördlich der Kälberanlage die Errichtung einer Biogasanlage mit zwei Anlagenstrecken und einer elektrischen Leistung von 1 MW als genehmigungspflichtige Anlage nach BImSchG.

Ein Teil der vorhandenen südlichen Stallgebäude ist zum Abriss vorgesehen.

Innerhalb der Gemischten Baugebiete an der „Alten Hauptstraße" 41 wird eine **Pferdepension** für derzeit 15 bis 20 mittelwüchsige Pferde- bzw. Ponyrassen betrieben. Die nördlich angrenzenden Freiflächen werden als Auslauf genutzt. Langfristig ist der Bau einer Reithalle auf dem Flurstück 174/3 geplant. Im Umfeld dieser Tieranlage werden ohne Berücksichtigung der übrigen Anlagen bereits jetzt Geruchsimmissionshäufigkeiten erzeugt, die den geltenden Richtwert für Mischgebiete erheblich überschreiten. Eine Erhöhung der Tierplätze würde diese Konfliktsituation verschärfen und ist deshalb auszuschließen. Dem Vorsorge- und Verbesserungsgebot des Baugesetzbuches folgend, trifft die Gemeinde dazu textliche Festsetzungen, die insbesondere für die Festmistlagerung im Baugebiet Mi 2 eine deutliche Minderung der Geruchsimmissionen absichern. Die Festsetzung von Tierplätzen hingegen kann eine solche Minderung nicht gewährleisten.

Die Schweineproduktion betreibt einen Tierhaltungsbetrieb mit einer derzeit genehmigten Tierplatzkapazität von 1480 Sauen, 192 Jungsauen und 3 Ebern einstreulos auf Spaltenboden in fünf Ställen.

Die anfallende Gülle wird in das Güllelager der Rinderhaltung eingeleitet. Zusätzlich sind zwei Güllelagerbehälter auf dem nördlichen Anlagengelände geplant.

Ein Teil der vorhandenen südlichen Stallgebäude sowie eine ungenutzte Heizleitung sind zum Abriss vorgesehen.

An der Alten Hauptstraße 23 (Flurstück 166) unterliegen im rückwärtigen Bereich rund 90 % der Flächen einer gewerblichen Nutzung durch ein **Fuhr- und Lagerunternehmen**. Die Lagerung von ungebundenen Baustoffen nimmt dabei erheblich Fläche in Anspruch. Zudem wird das Gelände ausgehend vom Gottower Weg, regelmäßig durch Sattelzüge befahren bzw. als Stellplatz genutzt.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Ziel des o.g. Bauleitplanverfahrens ist es, die vorhandenen gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen in ihrem Bestand planungsrechtlich zu sichern sowie angemessene Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. In zwingend öffentlichem Interesse stehen die damit verbundenen rund 20 vorhandenen Arbeitsplätze. Die nach 1990 entstandenen Gewerbebetriebe beschäftigen derzeit zusätzlich ca. 100 Mitarbeiter, wobei durch die beabsichtigten Erweiterungen der Bäckerei weitere 30 bis 40 Arbeitsplätze entstehen werden.

In Anlehnung an übergeordnete Planungsvorgaben werden hier vorhandene gewerbliche Strukturen an einem geeigneten, verkehrsgünstig gelegenen und von der Wohnbevölkerung rasch erreichbaren Standort in ihrer Entwicklung gesteuert und gefördert.

Zudem soll eine geplante Biogasanlage mit zwei Anlagenstrecken den bereits bestehenden Tierhaltungsbetrieben im Norden des Geltungsbereiches zugeordnet werden, um die zu erwartenden Immissionen zu bündeln und erhebliche oder nachhaltige Belastungen der Gemischten Baugebiete der Ortslage Jänickendorf zu vermeiden. Mit der Errichtung der Biogasproduktion ist vorgesehen, Synergien zwischen vorhandener Gebäudesubstanz und einer neuen Veredelungsanlage für vor Ort erzeugte landwirtschaftliche Produkte zu erzielen. Diesbezüglich ist die Absicht, dass unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten die landwirtschaftliche Produktionsfläche minimal in Anspruch genommen wird.

Der Standort wurde einer bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Anlage zugeordnet, um negative Beeinflussungen der Ortslage so gering wie möglich zu halten.

Insbesondere die Gülle- und Festmistanlieferung beschränkt sich auf den anlageninternen Verkehr, ohne öffentliche Verkehrswege in Anspruch zu nehmen.

Der mit dem Planvorhaben verbundene Entzug bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen ist damit begründet, dass der Standort für die Biogasproduktion bezüglich der Anforderungen an die Schutzgüter Mensch, Tier und Pflanzen etc. entsprechende Abstände zur angrenzenden Wohnbebauung einhalten muss.

Ein Schwerpunkt des Bauleitplanverfahrens bildet die Lösung der immissionsschutzrechtlichen Konfliktsituationen.

Die Prüfung der Erheblichkeit von Belästigungen durch Gerüche, Ammoniak und Schall erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung. Die Ergebnisse sind dem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu entnehmen.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, den Betrieben im Umfeld der vorhandenen gemischten Baugebieten einer der Nutzung entsprechenden Gebietsausweisung zuzuordnen. In Wechselwirkung mit den Wohnnutzungen wird dabei geprüft, ob und in welchem Umfang Störungen von den vorgesehenen oder zu erwartenden Nutzungen möglich sind.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass insbesondere die landwirtschaftlichen Produktionsstandorte über Jahre und Jahrzehnte gewachsene Strukturen nutzen und gleichzeitig eine wichtige wirtschaftliche Komponente für Jänickendorf darstellen. Untrennbar damit verbunden ist die bestehende Beeinflussung beurteilungsrelevanter Wohnhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft zur landwirtschaftlichen Nutzung durch dorftypische Gerüche und andere Immissionen.

Innerhalb der zu erstellenden Fachgutachten zur Beurteilung der Immissionssituation sind die Einwirkungen der gegenwärtig betriebenen bestandsgeschützten Tierhaltungsanlagen in Verbindung mit den Immissionswirkungen der gewerblichen Betriebe maßgebend.

Ergänzend zu den quantitativen Betrachtungen sind in qualitativer Hinsicht die außergewöhnlichen Verhältnisse des Standortes nicht zu vernachlässigen. Nach geltender Rechtssprechung kann eine Überschreitung der Belastungswerte der GIRL zumutbar sein, wenn die qualitative Beurteilung keine besonders lästigen Geruchseinwirkungen ermittelt.[1]

Die Abwägung darf sich nicht auf die Einhaltung der einschlägigen Immissionswerte begrenzen. Vielmehr sind die Abwägungsdirektiven des § 50 BImSchG maßgebend. Wichtig ist die Prüfung des Standortes zur Anordnung der emissionsträchtigen Anlagen und Nutzungen zueinander, um Immissionen minimieren zu können.

---

[1] (vergleiche dazu: U. Kuschnerus, „Der sachgerechte Bebauungsplan", 3. Auflage, November 2005, S. 207, Abschnitt 338 sowie Beschluss des OVG NRW vom 03.11.2000 – 7 B 1533/00)

Nach Wertungen des Gesetzgebers ist ein angemessener Interessenausgleich zwischen Emittent und Immissionsbetroffenen zu gewährleisten.

Zu beurteilen ist unabhängig von der Durchführung etwaig erforderlicher oder parallel verlaufender (immissionsrechtlicher) Genehmigungsverfahren eine grobe Abschätzung der Realisierbarkeit von möglichen Erweiterungen der vorhandenen Strukturen und baulichen Anlagen.

„Bedeutsam ist hier, dass sich innerhalb der Gemengelage mehrere, insbesondere landwirtschaftliche Anlagen befinden, welche noch vor 1990 errichtet wurden. Diese Anlagen prägen die Situation am Standort maßgeblich. Aber auch die Produktionsstätte der Backwarenherstellung, die aus einer baurechtlich genehmigten Umnutzung einer ebenfalls vor 1990 errichteten Gemüseverarbeitung und -lagerung hervorging, darf ihrem genehmigten Zweck nach genutzt werden. Für die gewerblichen Anlagen besteht Bestandsschutz, sie sind materiell legal vorhanden. Ihren Existenzen ist Rechnung zu tragen. Auf Grund dieser bestehenden, baurechtlich geschuldeten Situation müssen die nunmehr vorhandenen Nutzungen aufeinander Rücksicht nehmen. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in einer Gemengelage (vorbelasteten Gebieten) fordert nach Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg sowie nach geltender Rechtsprechung die Hinnahme der Beschränkung von Nutzungsmöglichkeiten beim Emittenten und die Duldung höherer Immissionen bei den betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen als in unbelasteten Gebieten.

...

Zwar sind in dem hier extrem gelagerten Ausnahmefall auf Grund der gewachsenen Lage Immissionswert-Überschreitungen durchaus gerechtfertigt, jedoch allenfalls nur im Umfang bestandsgeschützter Immissionen durch den Ist-Zustand."[2]

Das Immissionsschutzrecht wirkt hier nicht mit verbindlichen Vorgaben unmittelbar auf die Bauleitplanung ein. Seine rechtlichen Anforderungen greifen grundsätzlich zwar auf der Ebene der Anlagenzulassung. Das schließt freilich nicht aus, dass ihn bereits im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen werden muss. Eine Schrankenfunktion erfüllt es im Planungsstadium allerdings nur in eine Richtung. Die Gemeinde darf keinen Bebauungsplan aufstellen, der nicht vollzugsfähig ist.[3]

Die Planung muss also sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten bzw. dass alle zumutbaren Maßnahmen des Immissionsschutzes ausgereizt wurden.

---

[2] Auszug der Stellungnahme des Landesumweltamtes Brandenburg, Regionalabteilung Süd, vom 12. März 2007 zum o.g. Bebauungsplan

[3] (BVerwG, Urteil vom 28.02.2002 - 4 CN 5.01 - Auszug)

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der vorhandenen und geplanten baulichen Nutzung entspricht im Gesamtkonzept nicht dem konzipiertem städtebaulichen Gefüge des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Nuthe-Urstromtal[4].

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal hat deshalb am 24.10.2006 die **4. Änderung** des Flächennutzungsplans für den Bereich zwischen den Straßen „Alte Hauptstraße", „Flughorst", „Erdbeerstraße", „Gottower Weg" und teilweise darüber hinaus im Bereich der Rinderproduktion nördlich des „Gottower Weges" im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 Baugesetzbuch beschlossen.

[4] (Genehmigung vom 24.09.1998, unter Berücksichtigung der 3. Änderung)

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

Unter Beachtung des Schutzes und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen werden zur Einbindung der baulichen Maßnahmen in den Natur- und Landschaftshaushalt *folgende Festsetzungen aufgenommen*:

1. Ausgewiesene Mischgebiete (MI 1 bis MI 5) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. In den ausgewiesenen Mischgebieten (MI 1 bis MI 5) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
3. In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 2 sind gewerblich betriebene Reiterhöfe und Pferdepensionen ausnahmsweise zulässig.
4. Ausgewiesene Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 2) dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Produktionsstätten zur Backwarenproduktion, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen.
5. Im Sonstigen Sondergebiet Energiegewinnung aus Biomasse SO EB gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ist die Errichtung und der Betrieb von Biogasanlagen, die Einrichtung der hierzu notwendigen Nebenbauten sowie deren technische Erschließung zulässig.
6. Die Sonstigen Sondergebiete Landwirtschaft (SO Land 1 und SO Land 2) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dienen der Lagerung, Verarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher und gärtnerischer Produkte. Zulässig sind Landwirtschaftsbetriebe, Betriebstankstellen und Stellflächen für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Maschinen für den Eigenbedarf, Lagerhäuser, Sortierhallen, Vermarktungshallen, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
7. In den Sonstigen Sondergebieten Tierhaltung (SO Tier 1 und SO Tier 2) sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Tieren zulässig.
8. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten, Schornsteine und Lüftungsrohre.

Für die angeführten Baugebiete sind mit dem vorliegenden Entwurf vorrangig die bestehenden über Jahre gewachsenen Nutzungen festzuschreiben.

Mit der getroffenen Regelung zu den überbaubaren Grundstücksflächen mit Hilfe einer Baugrenze soll die Möglichkeit des Heranrückens an immissionsträchtige Nutzungen der Gemengelage verhindert werden.

Der nach §§ 34 und 35 BauGB bestehende Entwicklungs- und Beurteilungsspielraum soll nicht durch beschränkende Festsetzungen des Bebauungsplans eingeschränkt werden.

Insbesondere in den Mischgebieten (MI) 1 bis 5 ist die bauliche Überprägung so dicht, dass eine Regelung des Maßes der baulichen Nutzung z.B. über die Grundfläche oder die Grundflächenzahl nicht zweckmäßig ist. Diese hohe Bestandsdichte besteht auch für die sonstigen Sondergebiete (SO) Landwirtschaft (SO Land 1 und 2) sowie für das SO Tierhaltung 2 (SO Tier 2).

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets soll die Nutzung der Fläche neu geordnet werden. Planungsinhalt ist die Festsetzung von Gemischten Baugebieten (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO), Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO), Sonstigen Sondergebieten (§ 11 Abs. 2 BauNVO) sowie Flächen für die Landwirtschaft, für Wald, für Verkehrsflächen, für Grünflächen, für den Gemeinbedarf und für Versorgungsanlagen. Die genaue Anordnung der Art der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Für die südlich im Geltungsbereich gelegenen Bebauungen strebt die Gemeinde in Anlehnung an die vorhandene Art der Nutzung eine lebendige Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe an. Beide Nutzungen sind derzeit quantitativ erkennbar, grundsätzlich sollte aber keiner der angestrebten Nutzungen deutlich überwiegen. Dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme kommt entsprechend eine besondere Bedeutung zu.

Geprüft wurde auch auf Grund des dörflichen Charakters und der vorhandenen Immissionssituation die Ausweisung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO. Die Dorflage und auch der Geltungsbereich weisen zwar mehrere landwirtschaftliche Betriebe auf, die in den Gemischten Baugebieten vorhandenen Hofstellen werden allerdings nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.

Hier besteht also eine klare Nutzungstrennung von Voll- und Nebenerwerbsbetrieben der Landwirtschaft (mit gesonderten Gebietsausweisungen) zur gewerblichen und dem Wohnen dienenden Nutzung.

Der in dieser Gemengelage integrierte Reiterhof wird gewerblich betrieben und hat keine eigene Futtergrundlage. Auch zukünftig ist eine dörfliche Prägung durch die Landwirtschaft in Verbindung mit unmittelbarer Bodenertragsnutzung nicht absehbar. Die meisten Hofstellen wurden oder werden zu Wohnzwecken umgestaltet bzw. durch nicht störendes Kleinstgewerbe umgenutzt.

Das Baugesetzbuch trifft für diese Situation enge Vorgaben. Ein Dorfgebiet kann die zur Wahrung des Gebietscharakters erforderliche landwirtschaftliche Prägung grundsätzlich nur durch einen im Gebiet selbst ansässigen Betrieb nach § 201 BauGB erfahren; es genügt nicht, wenn sich ein landwirtschaftlicher Betrieb im angrenzenden Innen- oder Außenbereich auf das Baugebiet auswirkt. Ist diese Vorraussetzung nicht erfüllt, kann eine MD-Festsetzung die Nichtigkeit des Bebauungsplans erwirken.[5]

Reiterhöfe als Gewerbebetriebe hingegen sind unter Berücksichtigung bestimmter Vorgaben im Mischgebiet zulassungsfähig. Planungsabsicht der Gemeinde ist zudem die Sicherung einer breiten Entwicklung von nicht störenden Gewerbebetrieben auch für früher landwirtschaftlich genutzte Gebäude parallel zur Förderung der Wohnnutzungen an der Alten Hauptstraße bzw. am Flughorst. Die „zweite Baureihe" bestehend aus zum Teil ungenutzten Scheunen und Ställen bietet Perspektiven für die Erschließung gewerblicher Strukturen.

Die Gemeinde setzt aus diesen o.g. Gründen und entsprechend der tatsächlichen Nutzung ein Mischgebiet mit nachbarschützender Wirkung fest. Wohnen ist damit ohne wesentliche Störungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen möglich; parallel können nicht wesentlich störende Gewerbe auf ihre Duldung vertrauen.

Ein MI-Gebiet liegt nur dann vor, wenn es sich um eine sowohl qualitativ als auch quantitativ zu verstehende Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe handelt. Maßgeblich für die Festsetzung von Mischgebieten ist nach der geltenden Rechtsprechung, dass die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben tatsächlich möglich oder zumindest zu erwarten ist.[6]

Die ausgewiesenen Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 dienen vordergründig der planungsrechtlichen Absicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen.

---

[5] Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Land Brandenburg, Juni 2006
[6] U. Kuschnerus, „Der sachgerechte Bebauungsplan", 3. Auflage, November 2005, S. 263, Abschnitt 547 u. 547

Diese bestehenden Nutzungen und auch beabsichtigte Erweiterungsansprüche einzelner Betriebe unterliegen nach der Art der baulichen Nutzung ohne Einschränkung den Zulässigkeiten nach § 8 BauNVO.

Für die der Planzeichnung entnehmbaren sonstigen Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wurden mit der gewählten Kurzbezeichnung sowie mit den näheren Erläuterungen in den einzelnen gebietsspezifischen Festsetzungen die Art der Nutzung und die damit verbundenen Auswirkungen hinreichend beschrieben.

Die Formulierung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen an die vorhandenen Großgemengelage sowie die Einschätzung zu Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft bzw. die Erheblichkeit von Umwelteinwirkungen einzelner Betriebe werden durch die zuständigen Überwachungs- und Genehmigungsbehörden auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und Normen sowie der aktuellen Rechtsprechung im Einzelfall getroffen. Der Planungshoheit der Gemeinde obliegen etwaige Festsetzungen nicht.

Auch auf die Festsetzung von Anzahl und Art der Tiere innerhalb der sonstigen Sondergebiete Tierhaltung (SO Tier 1 + 2) wird aus den oben angeführten Gründen verzichtet.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, das Orts- und Landschaftsbild und die vorhandenen Umweltauswirkungen beabsichtigt die Gemeinde, die Dichte und auch die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken.

Dabei gelten die in § 17 BauNVO festgelegten gebietsspezifischen Obergrenzen in Abhängigkeit der Art der Nutzung.

Für die gemischten Baugebiete orientieren sich die Grenzen (planungsrechtlich durch die Baugrenze bestimmt) der bebaubaren Grundstücksteile nahe am Bestand der baulichen Anlagen, um ein „Heranrücken" der Wohnbebauungen an die oben beschriebenen Emittenten zu verhindern.

Der Grund für diese Ausnahmeregelung ist die Schaffung einer den Ansprüchen genügenden Erschließung dieser betroffenen Grundstücke sowie einer städtebaulich befriedigenden Bebauungsdichte mit sinnvollen Raumkanten, ohne die Nutzer bzw. das Schutzgut Mensch durch externe Umwelteinwirkungen zu gefährden.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes Energiegewinnung aus Biomasse (SO EB) sind räumlich differenzierte Regelungen zur Grundflächenzahl erforderlich. Diese führen zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte, ohne den Nutzer zu sehr einzuschränken.

Für das SO EB liegen derzeit keine konkreten Entwicklungsabsichten vor. Dennoch lässt sich auf der Grundlage von Erfahrungswerten ein erforderlicher Flächenverbrauch ermitteln. Eine durchschnittliche Biogasanlage mit einem Blockheizkraftwerk, zwei Fermentern und einem Nachgärer sowie entsprechenden Nebenanlagen benötigt rund 3.000 m² Grundfläche. Für die Lagerung von nachwachsenden Rohstoffen kann die Errichtung einer Siloanlage notwendig werden. Neben der Verwertung von Gülle und Festmist werden für eine Biogasanlage bis 700 kW durchschnittlich 11 t Maissilage benötigt. Zur Lagerung dieser Inputstoffe ist also eine Silogrundfläche von rund 1.700 m² notwendig, um den Jahresbedarf von etwa 5.750 m³ Maissilage decken zu können. Weitere 2.300 m² sind für Zuwegungen und sonstige befestigte Verkehrsflächen usw. einzuplanen. Damit entsteht ein theoretischer Flächenverbrauch von 7.000 m². Dies entspricht bei einer Sondergebietsgröße von etwa 14.600 m² einer Grundflächenzahl von 0,50 (Festsetzung siehe Planzeichnung Teil A).

Die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen in der Planzeichnung beziehen sich ausschließlich auf das für Brandenburg amtliche Höhenbezugssystem DHHN 92.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücke

Die Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke wird durch eine Baugrenze beschränkt.

Einschränkungen zur Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise sind nicht Gegenstand der Regelungsabsicht der Gemeinde.

5.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen erfolgt entsprechend den Vorgaben von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage des zu übernehmenden Bestands. Die Einteilung dieser Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Die in der Darstellung der Planzeichnung Teil A erkennbaren öffentlichen Verkehrsflächen beinhalten auch die Nebenflächen wie Grünstreifen, Versickerungsmulden, Böschungen und Straßenbegleitgrün.

Mit der Erweiterung der Produktionsflächen im Bereich des Bäckers ist zusätzlicher LkW-Verkehr über die Erschließungsstraße „Erdbeerstraße" nicht auszuschließen. Die derzeitig vorhandene Straße mit einer Straßenbreite von etwa 3,50 m zuzüglich überfahrbarer Bankette ermöglicht den Begegnungsverkehr Lkw/Lkw zumindest bei verminderter Geschwindigkeit. Eine Verlagerung des Verkehrs über andere innerörtliche Straßen ist derzeit nicht vorhersehbar.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung von der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen beabsichtigt die Gemeinde, den Anschluss der angrenzenden Grundstücke klar zu regeln. Die Lage der Zufahrten wurde in der Planzeichnung konkret vorgegeben.

Eigenständige Parkplätze wurden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Insbesondere am Gottower Weg besteht ein Mangel an Stellplätzen für Zulieferfahrzeuge und Sattelzüge. Durch die Umnutzung der Flächen können vorhandene derzeit ungenutzt versiegelte Strukturen einer bedarfsgerechten Nutzung zugeführt und damit die Ansprüche des gewerblichen Lieferverkehrs befriedigt werden.

Der in der Planzeichnung Teil A mit dem Planzeichen Nr. 15.5 festgesetzte Bereich dient dem Geh- und Fahrrecht der anliegenden Grundstücksnutzer. Eine entsprechende textliche Festsetzung dient der weitergehenden Konkretisierung.

Folgende Festsetzungen wurden dazu getroffen:

1. Die Fläche V1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke des sonstigen Sondergebietes SO Land 2 und des Gewerbegebietes GE 2 zu belasten.

5.3 Gemeinbedarfsflächen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB hat die Gemeinde die Möglichkeit, Anlagen oder Einrichtungen, die der Wahrnehmung einer öffentlichen Aufgabe oder der Allgemeinheit dienen, als Gemeinbedarf festzusetzen. Etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben tritt dabei hinter die Interessen der Gemeinde.

Zur Absicherung des Standortes wurden Flächen für die Feuerwehr und zudem die durch den Heimat- und Geschichtsvereins Nuthe-Urstromtal e.V. genutzten Flächen und Gebäude als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

5.4 Grünflächen

Ausgehend von den gemischten Baugebieten an der Alten Hauptstraße unterliegen die rückwärtigen Flurstücksteile einer kleinstrukturierten Nutzung als Garten, Freifläche und Grünfläche mit sehr privatem Charakter.

Entgegen der Ausweisung im wirksamen Flächennutzungsplan wird hier keine Landwirtschaft im Voll- oder Nebenerwerb betrieben.

Die Grünfläche südöstlich des sonstigen Sondergebietes SO Land 2 schließt ein nach § 32 BbgNatSchG geschütztes Biotop ein. Als Pufferzone zu diesem Biotop dient die umliegende Ruderalfläche dem Naturschutz, d.h. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Hier ist beabsichtigt, die Fläche durch Sukzession als Gehölzsaum des eingeschlossenen Kleingewässers zu entwickeln.

Übergeordnete Planungen und auch der Entwurf des Landschaftsplans der Gemeinde Nuthe-Urstromtal fordern die Umwandlung von strukturarmen Kiefernforsten in naturnahe, artenreiche und kleinflächig strukturierte Kiefern-Traubeneichen-Wälder. Dieser Ansatz soll für den nördlichen Planungsraum aufgegriffen werden.

Im Sinne eines ökologischen Waldumbaus ist die in der Planzeichnung Teil A mit C gekennzeichnete eine zumeist aus Kiefern gebildete Fläche von 1,49 ha (Gemarkung Jänickendorf, Flur 3, Flurstücke 156 und 157) durch flächigen Voranbau von Trauben-Eichen (*Quercus petraea)* aufzuwerten. Dabei sind jeweils 50 Pflanzen je 100 m² in der Qualität zweijährige Eichen (2/0) mit 30 bis 50 cm Sproßlänge anzupflanzen. Zur Herkunftssicherung ist ausschließlich Pflanzgut entsprechend dem Forstvermehrungsgesetz (FoVG) vom 22.05.2005 sowie entsprechend den „Empfehlungen für forstliches Vermehrungsgut für das Land Brandenburg" vom 01.01.2005 zu verwenden.

Der Oberbestand aus Kiefern ist in Abhängigkeit der Standortbedingungen um 30 bis 40 % der Bestandsgrundfläche zu reduzieren, um ausreichend Belichtung für die Eichen zu gewährleisten.

Die gesamte Fläche ist mit Wildschutzzaun (H=2,0 m) gegen Verbiss zu sichern.

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Gemeinde über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Die mit A6 gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch Sukzession als Gehölzsaum perennierender Kleingewässer zu entwickeln.
2. Die mit B gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnahes perennierender Kleingewässer zu erhalten.
3. Die mit C gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch Voranbau von Trauben-Eichen (*Quercus petraea)* in der Qualität zweijähriger Pflanzen mit 30 bis 50 cm Sproßlänge und in einer Pflanzdichte von 50 Stück je 100 m² als naturnaher, artenreicher und kleinflächig strukturierter Kiefern-Traubeneichen-Wald zu entwickeln.

5.5 Pflanzbindungen

In Anlehnung an das Verursacherprinzip wurden unterschiedliche Grundstücke mit Anpflanzgeboten versehen. Diese Festsetzungen dienen dem Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes, insbesondere aber dem Ausgleich von geplanten Bodenversiegelungen.

Zudem wurden flächige und lineare Pflanzungen so angeordnet, dass bestehende oder zu erwartende Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes gemindert bzw. beseitigt werden.

Die ausgewiesenen Maßnahmeflächen sind als Gehölzfläche mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen als Überhälter zu bepflanzen und zu pflegen.

Nach ausreichender Entwicklung und Pflege stellen diese Gehölz- und Strauchpflanzungen einen vielseitigen Lebensraum für zahlreiche Artengruppen (Vögel, Amphibien, Reptilien, Insekten, Kleinsäuger) dar. Sie dienen als Rückzugs- und Schutzraum und bilden eine Pufferzone gegenüber den benachbarten Anlagen.

Als Empfehlung sind dabei folgende Sträucher zu nennen:

dtsch./botan. Name	Güte	Pflanzdichte	Anteil in Gesamtfläche
Eberesche /*Sorbus aucuparia*	HEI 2xV OB 150-200	1 je 2,5 m²	5 %
Wild-Apfel/*Malus sylvestris*	HEI 2xV CO 150-175	1 je 2,5 m²	10 %
Weinrose/*Rosa rubiginosa*	STR 2xV CO 60-100	1 je 1 m²	10 %
Filzrose/*Rosa tomentosa*	STR 2xV CO 60-100	1 je 1 m²	5 %
Hunds-Rose/*Rosa canina*	STR 2xV CO 60-100	1 je 1 m²	10 %
Gem. Hartriegel/*Cornus sanguinea*	STR 2xV CO 60-100	1 je 1 m²	10 %
Kreuzdorn/ *Rhamnus catharticus*	STR 2xV CO 60-100	1 je 1 m²	5 %
Haselnuss/*Corylus avellana*	STR 2xV CO 60-100	1 je 1 m²	10 %
Schwarzdorn/*Prunus spinosa*	STR 2xV CO 60-100	1 je 1 m²	15 %
Weißdorn/*Crataegus spec.*	STR 2xV CO 60-100	1 je 1 m²	20 %

Zur Eingrünung des Geltungsbereiches sind heimische, standortgerechte Bäume zu verwenden. Als Pflanzabstand sind 8 m zu berücksichtigen.

Die Festsetzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen genügt den ökologischen Zielsetzungen der Bauleitplanung vollständig. Umfang und Qualität der geplanten Pflanzungen wurden unter dem Punkt 1.3 des Textteils B festgesetzt. Beschränkende Pflanzlisten würden hingegen die private Gestaltungsfreiheit des Grundstückseigentümers gravierend belasten und wurden entsprechend lediglich als Empfehlung in die Begründung aufgenommen.

Die Ausführungsplanung zu den Ausgleichsmaßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming vor Ausführungsbeginn zur Bestätigung vorzulegen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen den jeweiligen Verursachern und der Gemeinde noch vor Satzungsbeschluss gesichert.

Übergeordnete Planungen und auch der Entwurf des Landschaftsplans der Gemeinde Nuthe-Urstromtal fordern den Erhalt von Obstbäumen im Siedlungsraum. Gerade die an der Alten Hauptstraße rückwärtig gelegenen privaten Grünflächen werden durch solche Bäume strukturiert und geprägt. Resultierend sollte dieser Bestand dauerhaft gesichert werden. Sollten hier einzelne Bäume entfernt werden müssen oder sind aus Altergründen nicht mehr zu erhalten (Abgang), so sind diese durch einen gleichartigen Ersatz auszugleichen.

Insbesondere für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume, die unter die Brandenburgische Baumschutzverordnung fallen, regelt sich der Ersatz nach dieser Verordnung.

Folgende Festsetzungen wurden dazu getroffen:

1. Die mit **A1 bis A5** gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wie folgt zu bepflanzen. Je 100 m² Pflanzfläche sind 2 Bäume der Arten *Betula pendula, Quercus robur, Sorbus aucuparia* oder *Populus tremula* der Mindestqualität 16/18, gemessen in 1,0 m Höhe, 15 Heister der Arten *Sorbus aucuparia, Malus sylvestris* der Qualität 150/200 sowie 50 Sträucher der Arten *Rosa rubiginosa, Rosa tomentosa, Rosa canina, Cornus sanguinea, Rhamnus catharticus, Corylus avellana, Prunus spinosa, Crataegus spec* in der Qualität 60/100 anzupflanzen.
2. Die in der Planzeichnung Teil A mit **D** gekennzeichneten insgesamt 40 Pflanzbindungen für Bäume sind mit mittelkronigen Laubbäumen der Arten *Betula pendula, Quercus robur, Sorbus aucuparia oder Populus tremula* der Mindestqualität 16/18, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

5.6 Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten und unbesiedelten Bereich, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können."

Hinsichtlich des o.g. Vorhabens werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) einer bisher unbefestigten Grünfläche einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen.

Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang (Kompensationsfaktor) zu ersetzen.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind so auszugleichen, dass insbesondere die beeinträchtigten Bodenfunktionen an anderer Stelle aufgewertet werden.

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, die insbesondere durch den jeweiligen Verursacher zu kompensieren sind. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht ein Kompensationsdefizit von ca. 2,0 ha aus der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Gemäß § 12 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes sind Versiegelungen durch Entsiegelung im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Durch die Gemeinde Nuthe-Urstromtal wurden in Abstimmung mit den jeweiligen Verursachern unterschiedliche Entsiegelungsmöglichkeiten, wie der Abbruch der ungenutzten versiegelten Flächen an der Bahn nördlich des Plangebietes geprüft. Trotz größter Bemühungen konnte diese Maßnahme nicht als Entsiegelungsmaßnahme vertraglich gesichert werden. Innerhalb des betroffenen Naturraums Mittlere Mark konnten darüber hinaus keine geeigneten Objekte zur Entsiegelung akquiriert werden. Auch im Ergebnis der Behördenbeteiligung zum 1. Entwurf des Bebauungsplans wurden durch die Fachbehörden keine konkreten bzw. realisierbaren Maßnahmen benannt.

Gemäß den Ausführungen der Vorläufigen Hinweise der Eingriffsregelung besteht die vorrangig umzusetzende Anforderung, Neuversiegelungen durch Entsiegelungsmaßnahmen auszugleichen und damit die Beeinträchtigungen des Bodens zu kompensieren.

Ist ein Eingriff allerdings nicht vollständig ausgleichbar, wie im vorliegenden Fall, so hat der Verursacher die zerstörten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes durch Kompensationsmaßnahmen gemäß der Tabelle 1 und 2 zu erarbeiten.

Die zu erwartenden Eingriffe sind durch die in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz als gesonderter Teil der Begründung benannten Ersatzmaßnahmen vollständig kompensierbar. Details sind der Bilanz zu entnehmen.

Für alle Kompensationsmaßnahmen werden die Flächen/Standorte vertraglich oder dinglich gesichert.

5.7 Gestaltungsregelungen

Die Städte und Gemeinden haben auf Grund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften" erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Festlegung von Trauf-, Wand- und Firsthöhen sowie die Ausbildung von Dächern, Farbgebung und Materialien nicht Gegenstand der Regelungsabsicht der Gemeinde Nuthe-Urstromtal.

5.8 Kennzeichnungen

Im Bebauungsplan sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie auch Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, entsprechend zu kennzeichnen.

Nach derzeitiger Sachlage sind solche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich an der Straße zum Bahnhof ein Abfalllager. Das Abfalllager ist bislang nicht gesichert oder saniert. Eine von dem Abfalllager ausgehende Gefahrenlage für schutzbedürftige Gebiete innerhalb des Geltungsbereiches ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen

Im Rahmen der durch § 9 Abs. 6 BauGB vorgegebenen Verpflichtung der Gemeinde sind in der Planzeichnung Teil A *Nachrichtliche Übernahmen* zum **Bodendenkmalschutz** (Historischer Ortskern als flächenhaftes Bodendenkmal) und zum **Biotopschutz** (nach § 32 BbgNatSchG geschütztes Biotop) dargestellt.

Auf dem Flurstück 176/5 (Pfarrhaus) steht eine Blutbuche, die gemäß § 23 BbgNatSchG als Naturdenkmal (ND - Reg.-Nr.: B 0487) geschützt ist.

5.10 Hinweise

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich; daher ist folgendes zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß DSchG Brandenburg vom 24.05.2004 (GVbl. I S. 215) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Denkmalfachbehörde oder deren Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Für das **Areal des ortsfesten Bodendenkmals „Mittelalterlicher Dorfkern Jänickendorf"** gelten folgende Hinweise bzw. Bestimmungen, die in den BP zu übernehmen sind:

Die Grundstücke innerhalb des Bodendenkmals unterliegen den Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 GVBI. S. 215). Für die künftige Nutzung der Grundstücke ist vordergründig der Schutz und Erhalt der Bodendenkmalsubstanz zu beachten § 2 und § 7 BbgDSchG).

Für alle Arbeiten, die in den Untergrund und somit in das Bodendenkmal eingreifen, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu erwirken (§ 9 Absatz 1 und § 19 Absatz 1 BbgDSchG). Dabei steht der Status des Bodendenkmals einer Bebauung nicht im Wege, wenn man der Dokumentationspflicht gemäß § 9 Absatz 3 und 4 BbgDSchG nachkommt. Entsprechende Planungen sollten frühzeitig mit der UDB abgesprochen werden.

Bei Rückfragen und Auskünften zum Bodendenkmal stehen die UDB (Tel.: 03371/608-3607) und das Archäologische Landesmuseum (Tel.: 033702/7-1520 und -1521) zur Verfügung.

Längenmaße und Höhenangaben sind in Meter angegeben, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf DHHN 92. Der Kartenausschnitt (ing.-technische Vermessung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Holger Isecke im Lagesystem ETRS 89), in die die Flurstücksgrenzen eingetragen werden) entspricht dem Stand vom 26.09.2006.

Zur **Sicherung von Brutstätten** ist eine Baufeldfreimachung im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen in der Zeit vom 15. April bis zum 15. August eines Jahres zu vermeiden.

Vor der **Inanspruchnahme von Gehölzen** ist zu kontrollieren, ob diese als Nist-, Brut- und Lebensstätten dienen. Gemäß § 34 BbgNatschG ist es verboten, Bäume, Gebüsch und Ufervegetation außerhalb des Waldes in der Zeit vom 15. März bis 15. September abzuschneiden, zu fällen, zu roden bzw. auf andere Weise zu beseitigen.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten **Gebeine von Kriegstoten des II. Weltkrieges**, die ihre letzte Ruhestätte in nicht bekannt gewordenen Feldgräbern fanden und deshalb bisher nicht umgebettet werden konnten, zu Tage treten. Bei Gebeinfunden 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.

Zur **Deckung des Löschwasserbedarfs** sind die nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) geforderten Wassermengen in Höhe von 1600 l/min für eine Zeitdauer von 2 h vorzuhalten.

Sollten bei Erdarbeiten **Kampfmittel** gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Grundlagen an die vorhandenen Nutzungen bzw. an die durch die Gemeinde beabsichtigten Erweiterungsmöglichkeiten der betroffenen Nutzer angepasst.

Nachteilige Beeinflussungen der Umwelt und auch Wechselwirkungen zwischen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen sollen vermieden werden.

6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Einrichtungen des Gemeinbedarfs werden durch die getroffenen Festsetzungen in ihrem Zweck bestimmt und planungsrechtlich gesichert.

6.3 Verkehr

Mit den geplanten Erweiterungen des Bäckereibetriebes ist ein nicht quantifizierbarer Anstieg des Verkehrsaufkommens an Lieferfahrzeugen zu erwarten. Die Gemeinde plant, dass die vorgesehene Fahrtrichtung vom Betriebsgelände der Bäckerei in Richtung Erdbeerstraße konsequent eingehalten wird, um eine Befahrung des Gottower Weges entsprechend seiner Zweckbestimmung zu minimieren.

Inzwischen liegt eine verkehrsrechtliche Anordnung des Landkreises Teltow-Fläming vor, die ausgehend von der Landesstraße L 73 die Aufstellung von Verkehrszeichen als Wegweisung für das „Gewerbegebiet Erdbeerstraße" verfügt.

Nach Prüfung der derzeitigen Frequentierung der Erdbeerstraße vermag der bestehende Straßenquerschnitt das anfallende Verkehrsaufkommen ohne die Gefährdung der Leichtigkeit des öffentlichen Straßenverkehrs aufzunehmen. Eine Verbreiterung der Fahrbahn ist derzeit nicht beabsichtigt.

6.4 Ver- und Entsorgung

Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, zu versickern (§ 54 Abs. 4 BbgWG).

Mit landwirtschaftlichen Abprodukten verunreinigtes Niederschlagswasser ist aufzufangen und landwirtschaftlich zu verwerten.

Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Silage, Silagesickersaft und Gärsubstrat müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass der bestmögliche Schutz der Gewässer vor Verunreinigung oder sonstiger nachteiliger Veränderung ihrer Eigenschaften erreicht wird (§ 19 g WHG). Insbesondere ist die Anlage 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) zu beachten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Qualität des Wassers durch Stoffeinträge ist dann nicht zu erwarten.

Alle zukünftigen Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige **geordnete Abfallentsorgung** erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Das benannte Merkblatt ist auf der Internetseite des Landkreises Teltow-Fläming unter *www.teltow-flaemin.de*, Rubrik Merkblätter - Amt für Landwirtschaft und Umwelt - abrufbar.

Im Planbereich befinden sich **Telekommunikationslinien** (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom PTI 22, Flottsteller Str. 43, 14552 Michendorf (Besucheranschrift), Tel.: (03 31) 123-79847 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die "Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)" -siehe Anlage- beachten, um Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden.

Zur weiteren telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technik Niederlassung Potsdam, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Planung von Baumpflanzungen in unmittelbarer Nähe von E.ON edis AG-Leitungstrassen ist eine Abstimmung zwischen Grünplaner und E.ON edis AG, Regionalbereich Teltow-Fläming, ☎ 03372/4236219, zwingend erforderlich. Für die bereits im Bebauungsgebiet vorhandene Bebauung ist bereits entsprechender Leitungsbestand vorhanden. Da Energieanlagen nicht überbaut werden dürfen, sind evtl. Umverlegungsmaßnahmen bzw. Schutzmaß-nahmen rechtzeitig mit uns abzustimmen. Dieser Verfahrensweg ist auch dann notwendig, wenn z. Z. unbefestigte Straßen und Gehwege ausgebaut, verändert bzw. befestigt werden sollen.

6.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Nach § 2 Abs. 4 ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden.

Das Vorhaben wurde deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Auf Grund der aufgezeigten Konflikte und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wurde insbesondere für die Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Boden, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Im Ergebnis des Umweltberichtes ist festzuhalten, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind. Mit der Planung wird hingegen ein klar definierter Rahmen für ein zukünftiges verträglicheres Nachbarschaftsverhältnis zwischen Wohnnutzungen, gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen definiert. Langfristig betrachtet ist unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen nachbarschaftlichen Rücksichtnahme in der vorhandenen Gemengelagensituation davon auszugehen, dass mit einer Lösung der bestehenden Konflikte, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes zu rechnen ist. [7]

[7] Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan Jänickendorf Nr. 01 „Erdbeerstraße", erstellt von der Dr. Wohlfarth Unternehmensberatung Umweltschutz, Niederlassung Tauw GmbH vom 05. November 2008

6.6 Immissionen

Aus der Sicht des flächenbezogenen Immissionsschutzes konnte dem Bebauungsplan „Erdbeerstraße" in der Fassung des 1. Entwurfs nicht zugestimmt werden.

In anerkannten Kommentierungen zum Baugesetzbuch wird klargestellt, dass es auf die Emissionsart und die Emissionsquelle bei Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB grundsätzlich nicht ankommt. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass Emissionen mit Hilfe der verbindlichen Bauleitplanung nur begrenzt beherrschbar sind. Nicht alle vorhersehbaren Auswirkungen können durch geeignete und rechtlich abgesicherte Festsetzungen berücksichtigt werden.

Mit Verweis auf die Regelungen des Immissionsschutzrechtes bzw. Baurechtes und den daraus abzuleitenden behördlichen Entscheidungen auf der Genehmigungs- und Vollzugsebene wurde innerhalb des zweiten Entwurfs des Bebauungsplans auf Festsetzungen verzichtet, die den entsprechenden Regelungen der zuständigen Fachbehörden vorgreifen könnten.

Maßgebend ist die Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor Lärmemissionen durch Lärmschutzwälle und -wände.

Der § 9 Absatz 1 Nr. 24 ermöglicht zusätzlich Festsetzungen zu immissionsortspezifische Vorkehrungen, z.B. Ausschluss von Fensteröffnungen sowie zu baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen.

„Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechungen (Bericht Dr. Wohlfahrt) zeigen, dass bei genehmigungskonformem Betrieb der Anlagen im Bereich der Wohnnutzungen mit Geruchsimmissionen zu rechen ist, die den Immissionswert (IW) der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) für Wohngebiete von 10 % (relative Häufigkeiten der Geruchsstunden) überschreiten. Jedoch kann der für Dorfgebiete aufgrund der Ortsüblichkeit landwirtschaftlicher Gerüche zulässige höhere IW von 15 % (bis auf den Nahbereich der Pferdepension und Mutterkuhhaltung) weitgehend eingehalten werden.

Die überarbeitete GIRL in der zuletzt geänderten Fassung vom Februar 2008 mit Ergänzung vom September 2008 berücksichtigt die Situation der neuen Bundesländer, in denen häufig Siedlungsbereiche durch die unmittelbare Nachbarschaft großer Tierhaltungsanlagen geprägt werden. Dies betrifft insbesondere Tierhaltungsanlagen, die infolge der Kollektivierung überwiegend in Ortsnähe im Außenbereich errichtet und langjährig betrieben wurden.

Gemäß der aktuellen Auslegungshinweise dieser GIRL kann für die im Einwirkungsbereich solcher Tierhaltungsanlagen gelegenen Grundstücksnutzungen die Zuordnung des Immissionsrichtwertes für Dorfgebiete (15 %), in begründeten Einzelfällen sogar eine Überschreitung dieses Wertes, gerechtfertigt sein."[8]

Der Schutzanspruch der Wohnnutzungen gegenüber den bestandsgeschützten Tierhaltungs- und Gewerbebetrieben im Plangebiet war ein wichtiger Grund für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans. Allerdings obliegt es der gemeindlichen Planungshoheit nicht, in die Zuständigkeiten von Fachbehörden auf der Vollzugsebene einzugreifen. In Kenntnis bestehender Defizite ist der Handlungsspielraum der Gemeinde auf die Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung beschränkt. Fehler in Genehmigungsverfahren bzw. die mangelnde Vollzugskontrolle von Auflagen und Nebenbestimmungen eines Genehmigungsverfahrens entziehen sich dem Zugriff der Gemeinde.

Dennoch ist ein Planungsziel, die immissionsgebundene Konfliktsituation zwischen Tierhaltungs-/Gewerbebetrieben und der Wohnnutzung so weit wie möglich zu entzerren. Die zusammenfassende Betrachtung aller vorhersehbaren Umweltauswirkungen im vorliegenden Bebauungsplan, die Bewertung der Emissionen und Immissionen sowie die zielführende Herleitung immissionsmindernder Maßnahmen wird den zuständigen Fachbehörden dazu auf der Vollzugsebene eine realistische Beurteilung der Geruchssituation in Jänickendorf ermöglichen. Eine Sensibilisierung der am Bebauungsplan beteiligten Behörden bezüglich der Empfindlichkeiten der Wohnnutzungen besteht bereits. Zu bemerken ist in diesem Zusammenhang die bereits vorliegende positive Entwicklung der Wahrnehmbarkeit von Gerüchen, denn mit der zurückliegenden wesentlichen Änderung des Schweinemastbetriebes geht eine deutliche Reduzierung der Tierplatzzahlen einher [Genehmigungsbescheid des Landesumweltamts Brandenburg vom 5. April 2007 [AZ.: 50.116/06/A/0701H.1/RS]). Auch für die Erweiterung des Bäckereibetriebes wurde eine Genehmigung nur unter der Bedingung der Einhaltung von strengen Vorgaben zu den zulässigen Immissionswirkungen erteilt.

Unabhängig davon ist mit den in der Umweltprüfung untersuchten technischen Minderungsmaßnahmen eine weitere Verbesserung der Geruchssituation möglich.

Die Neuerrichtung oder die Erweiterung von emissionsträchtigen bestandsgeschützten Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist folglich nur unter Einhaltung der im Ergebnis der Umweltprüfung erarbeiteten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen möglich.

[8] Auszug der Stellungnahme des Landesumweltamtes Brandenburg, 18.03.2009

Die Ergebnisse der Umweltprüfung zeigen zwar unterschiedliche Minderungsmaßnahmen der bestehenden Geruchsituation auf, jedoch unterliegt die Realisierung sowie die Feinsteuerung letztlich dem jeweiligen Genehmigungsverfahren auf der Vollzugsebene, dazu gehört auch die abschließende Beurteilung der Emissionen/Immissionen sowie die Bewertung der Zumutbarkeit dieser Auswirkungen beispielweise durch Gerüche.

Trotz langjähriger Abstimmungen zwischen Gemeinde, Fachbehörden, Tierhaltungsbetrieben und Bäckerei sowie den widerkehrender Beschwerden betroffener Bürger ist eine tatsächliche Minderung der bestehenden Situation kurzfristig nicht absehbar.

Dem Vorsorgeprinzip entsprechend soll nun der Schutz gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse durch spezielle immissionsmindernde textliche Festsetzungen der Gemeinde abgesichert werden. Diese beinhalten entsprechend den Empfehlungen des Umweltberichtes die Abdeckung vorhandener Güllebehälter im SO Tier 2. Weiterhin soll auch im Bereich des Reiterhofes im MI 2 die Geruchssituation aktiv verbessert werden. Die Belange der Bürger sollen damit stärker berücksichtigt werden.

Entsprechend wurden folgende Festsetzungen getroffen:

1. In dem in der Planzeichnung Teil A mit LM bezeichneten Bereich gemäß § 9 (1) 24 BauGB ist entlang der gesamten Länge der festgesetzten Baugrenze eine Lärmschutzanlage (z.B. Lärmschutzwand aus Ziegelstein) zu errichten. Die Oberkante der Lärmschutzanlage muss eine Höhe von mindestens 60,0 m über DHHN aufweisen. Gemäß § 31 (1) BauGB kann auf die Lärmschutzanlage verzichtet werden, wenn im Rahmen von Änderungen der Bestandsnutzung bzw. der Realisierung von Folgenutzungen sichergestellt wird, dass die Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes in Summe mit den sonstigen einwirkenden Anlagen eingehalten werden.

2. In dem als GE 2 festgesetzten Baugebiet sind gemäß § 9 (1) 24 BauGB innerhalb der Baugrenzen entlang der den Baugebieten SO Tier 1 und SO Tier 2 zugewandten Fassaden sowie im Bereich der gesamten Dachflächen Zulüftöffnungen für Räumlichkeiten mit ständigen Arbeitsplätzen nur mit entsprechenden Reinigungsfiltern zulässig um gesunde Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen. Gemäß § 31 (1) BauGB kann auf die Reinigungsfilter verzichtet werden, wenn aus immissionsschutz- und arbeitsschutzrechtlichen Gründen eine entsprechende Reinigung der Luft bei einer geänderten Anlagennutzung

oder einer Folgenutzung in Bezug auf Lufthygiene und Gerüche nicht erforderlich ist.

3. Gemäß § 9 (1) 24 BauGB sind die Güllebehälter im Baugebiet SO Tier 2 dauerhaft mit einer gasdichten Abdeckung zu versehen. Die aus den Güllelagern abgeführten Gase sind einem nachgeschalteten Biofilter zuzuführen. Gemäß § 31 (1) BauGB sind alternativ zu dieser Möglichkeit Maßnahmen mit vergleichbaren Minderungsgrad der Geruchsemissionen zulässig.

4. Gemäß § 9 (1) 24 BauGB ist die Lagerung von Festmist im Baugebiet MI 2 außerhalb der Be- und Entladezeiten der Lagerfläche dauerhaft mit einer geeigneten Abdeckung zu versehen. Gemäß § 31 (1) BauGB sind alternativ zu dieser Möglichkeit Maßnahmen mit vergleichbaren Minderungsgrad der Geruchsemissionen zulässig.

6.7 Bodenordnende Maßnahmen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine bodenordnenden Maßnahmen in Form von Grunderwerb oder Umlegungen vorgesehen.

6.8 Kosten und Finanzierung

Mit den vom Bebauungsplan betroffenen Firmen wird ein städtebaulicher Vertrag zur Beteiligung an den Kosten des Bebauungsplanverfahrens entsprechend der den Unternehmen im Plangebiet gehörenden Flächen abgeschlossen.

Die Kosten für eventuell erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind von jedem der am Planungsprozess beteiligten Unternehmen nach dem Verursacherprinzip zu tragen.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 29.08.2006 wurde von der Gemeindevertretung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Jänickendorf Nr. 01 „Erdbeerstraße" gefasst; der Beschluss wurde durch Aushang im Aushangkasten der Gemeinde Nuthe-Urstromtal, Ruhlsdorf, Frankenfelder Straße 10, 14947 Nuthe-Urstromtal in der Zeit vom 25.10.2006 bis zum 15.11.2006 bekannt gemacht. Daneben wurde der Beschluss im Amtsblatt Nr. 21 vom 09.11.2006 bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 21.12.2006 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben der GL vom 30.01.2007 mitgeteilt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 21.12.2006 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. In diesem Zusammenhang äußerten sich 15 Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet, und der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 14.11.2006 wurde mit den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung der Öffentlichkeit am 14.11.2006 in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Termine wurden in der Tagespresse angekündigt.

Überarbeitung des Vorentwurfs

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und entsprechend der vorgetragenen Hinweise und Anregungen der beteiligten Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange geändert.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 31.05.2007 wurde festgelegt, dass das Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung vom 01.01.2007 fortgeführt wird. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 31.05.2007 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 05.05.2007 wurde vom 25.06.2007 bis zum 27.07.2007 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden in der Tagespresse bekannt gemacht. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB offenbarte, dass der 1. Entwurf des Bebauungsplans die Konfliktbewältigung und Verhinderung schädlicher Umwelteinwirkungen auf relevante schutzwürdige Nutzungen nicht rechtssicher bewältigen kann. Um den mit der Bauleitplanung verfolgten Zielen der konkreten Verbesserung bestehender Missstände nachzukommen, wurde der Entwurf unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise, Forderungen und Einwendungen grundlegend überarbeitet und erneut zur öffentlichen Auslage (vom 09.02.2009 bis 13.03.2009) bestimmt.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 22.06.2007 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 05.05.2007 aufgefordert.

Um den mit der Bauleitplanung verfolgten Zielen der konkreten Verbesserung bestehender Missstände nachzukommen, wurde der Entwurf unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise, Forderungen und Einwendungen grundlegend überarbeitet und mit Stand 28.11.2008 nochmals an die Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange verschickt.

Erarbeitung des 3. Entwurfs mit Stand 19.06.2009

Die Ergebnisse der Beteiligung der zuständigen Fachbehörden zum 2. Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans lassen bisher nicht erkennen, dass eine tatsächliche Minderung der bestehenden Immissionssituation kurzfristig erfolgen wird. Den zahlreichen Beschwerden der Bürger in Jänickendorf

folgend, sowie dem Vorsorge- und Verbesserungsgebot des Baugesetzbuches entsprechend, wird die Gemeinde weitere textliche Festsetzungen treffen, die insbesondere für die Güllebehälter im Baugebiet SO Tier 2 sowie für die Festmistlagerung im Baugebiet Mi 2 eine deutliche Minderung der Geruchsimmissionen absichern.

In diesem Zusammenhang wird auf eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB verwiesen.

8. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. 1 3316) m.W.v. 1. Januar 2007
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 17. September 2008, GVBl. I S. 226
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) Vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/ 07, [Nr. 19], S.286)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landespflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04 S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28.06.2006 (OVBI. I Nr. 7 vom 30.06.2006, S. 79)
- Hauptsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal vom 12.Februar 2009