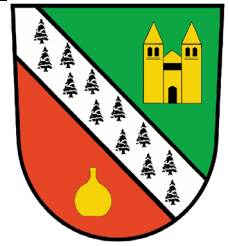


Stadt Baruth/Mark
Ernst-Thälmann-Platz 4
15837 Baruth/Mark



BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan

„Erweiterung Bernhardsmüh Brandenburger Urstromquelle“

Planverfasser



Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Stand: März 2026

INHALT

I	EINLEITUNG	4
1.	Planungsanlass	4
2.	Lage und Größe des Plangebietes	4
3.	Ziele und Zwecke der Planung	5
4.	Planart und Verfahren	5
4.1	Bebauungsplan nach §§ 2 bis 10a BauGB	5
4.2	Verfahrensschritte	5
II	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	7
5.	Planerische und rechtliche Grundlagen	7
5.1	Landesentwicklungsplanung	7
5.2	Flächennutzungsplanung	11
5.3	Bebauungsplan „Bernhardsmüh I/III“	11
5.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) für die Städte Baruth/Mark und Golßen	12
5.5	Landschaftsplan	13
6.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	14
6.1	Topographie und Baugrundverhältnisse	14
6.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	15
6.3	Verkehrsinfrastruktur	15
6.4	Ver- und Entsorgungsanlagen	18
6.5	Altlasten, Kampfmittel	19
6.6	Eigentumsverhältnisse auf den Grundstücken	20
III	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS UND ALTERNATIVEN	21
7.	Begründung der einzelnen Festsetzungen	21
7.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	21
7.2	Art der baulichen Nutzung	22
7.3	Maß der baulichen Nutzung	24
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche	25
7.5	Abstandsflächen	25
7.6	Lärmschutz	26
7.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen	29
7.8	Verkehrsflächen, Stellplätze	35
8.	Nachrichtliche Übernahmen	35
8.1	Trinkwasserschutzgebiet	35
8.2	Kampfmittelverdacht	35
9.	Alternativen	35

10. Städtebaulicher Vertrag	36
IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ	37
11. Auswirkungen der Planung	37
11.1 Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung	37
11.2 Bevölkerung	37
11.3 Verkehr	38
11.4 Lärmemissionen und -immissionen	40
11.5 Weitere Emissionen	40
11.6 Bodenschutz, Klimaschutz	41
11.7 Auswirkungen auf die Umwelt und den Artenschutz	42
11.8 Haushalt der Gemeinde und Kosten der Planung	42
12. Flächenbilanz	42
V ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG, SCHLUSSABWÄGUNG	43
13. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	43
13.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	43
13.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	43
13.3 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	43
13.4 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	43
14. Schlussabwägung	43
VI WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN	44

I EINLEITUNG

1. Planungsanlass

Die Brandenburger Urstromquelle GmbH ist bereits seit langer Zeit im Gewerbe- und Industriepark Bernhardsmüh ansässig und betreibt dort eine Abfüllanlage mit angeschlossener Logistik. Aufgrund betrieblicher Veränderungen stand im Frühjahr 2022 zu befürchten, dass die Brandenburger Urstromquelle ihr Werk in Baruth/Mark schließen muss. Im Sommer des gleichen Jahres wechselten die Gesellschafter der Brandenburger Urstromquelle GmbH. Somit wurden zugleich die rd. 200 Arbeitsplätze vor Ort gesichert.

Die Brandenburger Urstromquelle GmbH und ihre Gesellschafterinnen beabsichtigen, vom Standort Baruth aus die Produktion und den Vertrieb von Getränken in Deutschland und Nord-/Nordosteuropa zu betreiben. Hierzu soll das bestehende Getränkewerk um ein Werk für die Herstellung von recyclingfähigen Getränkedosen sowie eines Logistikzentrums ergänzt und in Kooperation mit weiteren Unternehmen zu einem „Produktionscampus“ ausgebaut werden. Durch die Bündelung der Anlagen auf einem Betriebsgelände entstehen logistische Synergieeffekte, die nicht nur betriebsökonomische, sondern auch ökologische Vorteile bieten: So ist z.B. die Anlieferung von leeren Dosen per LKW nicht mehr erforderlich, wenn diese auf dem Gelände selbst produziert werden können. Durch die geplanten Vorhaben werden zusätzlich zu den erhaltenen Arbeitsplätzen ca. 300 bis 400 neue geschaffen.

Diese geplanten Vorhaben können auf den bestehenden Betriebsflächen der Brandenburger Urstromquelle GmbH nicht mehr umgesetzt werden, sodass eine Erweiterung notwendig ist. Da im unmittelbaren Umfeld des Betriebsgeländes keine freien, bereits überplanten Flächen vorhanden sind, soll das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Bernhardsmüh im Wesentlichen um eine Fläche mit einer Größe von insgesamt ca. 17,6 ha erweitert werden. Die zu überplanenden Flächen schließen sich östlich an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet sowie an das Betriebsgelände der Brandenburger Urstromquelle GmbH an. Sie sind derzeit überwiegend mit einem Kiefernforst bestanden und nicht über Verkehrsanlagen erschlossen.

Der Bebauungsplan „Bernhardsmüh I/III“, der u.a. für das Bestandswerk der Brandenburger Urstromquelle GmbH gilt, setzt direkt angrenzend an die geplanten Erweiterungsflächen eine private Grünfläche mit weiteren Pflanzbindungen fest. Somit wäre eine Erschließung der Erweiterungsflächen über das Bestandswerk nicht möglich. Um die Erschließung der Erweiterungsflächen zu sichern, werden diese Teilflächen daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Die Stadt Baruth/Mark befindet sich im Landkreis Teltow-Fläming südlich von Berlin. Über die B96, die nördlich einen Anschluss an die Bundesautobahn A10 bildet, die B115, die im Osten an die A13 (Berlin-Dresden), sowie die Eisenbahnstrecke Berlin-Dresden ist Baruth/Mark sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Der Industriepark (IP) Bernhardsmüh liegt nördlich innerhalb der Stadt Baruth/Mark und gehört zum Ortsteil Baruth. Im Süden schließt die Kernstadt Baruths an, nordwestlich befindet sich der Ortsteil Mückendorf. Das Plangebiet erweitert den IP Bernhardsmüh in östlicher Richtung, in der sich in ca. 1,5 km Entfernung die Radelandsiedlung – eine größtenteils mit Wochenendhäusern bebaute Streusiedlung – befindet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einerseits die Erweiterungsflächen, andererseits aus Gründen der Anpassung einer Festsetzung an die neueren Anforderungen der Rechtsprechung sowie der Änderung der Baugrenze auch die Flächen des bestehenden Betriebs der Brandenburger Urstromquelle. Der Flächenumfang der Erweiterungsflächen mit ca. 17,6 ha umfasst ganz oder teilweise die Flurstücke 40, 41, 42, 43, 101, 157, 323, 326, 332 und 333 der Flur 3, Gemarkung Baruth.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist eine möglichst ressourcenschonende Standortentwicklung der am Standort bereits tätigen und weiteren Unternehmen aus unterschiedlichen Marktsegmenten in den Bereichen Getränkeherstellung, Getränkeverpackungsherstellung und Getränkelogistik. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung geschaffen werden.

So ist mit der Brandenburger Urstromquelle GmbH ein Getränke produzierender Betrieb bereits seit langer Zeit im Gewerbe- und Industriepark Bernhardsmüh ansässig. Mit dem Ziel einer ressourcenschonenden Weiterentwicklung des Standorts ist nun beabsichtigt, neben der vorhandenen Getränkeherstellung ein Werk für die Herstellung von Getränkeverpackungen sowie ein Logistikzentrum für den Transport und die Lagerung von Getränken, Getränkeverpackungen und -gebunden zu ermöglichen. Dafür wird die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets „Getränke-Produktionscampus“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO angestrebt.

Die Erschließung der Erweiterungsflächen soll nach dem derzeitigen Konzept über das bestehende Betriebsgelände der Brandenburger Urstromquelle erfolgen. Diese ist über die Straße „An der Birkenpfehlheide“ und im Weiteren über den „Radeländer Weg“ erschlossen. Dazu soll eine private Verkehrsfläche festgesetzt werden.

4. Planart und Verfahren

4.1 Bebauungsplan nach §§ 2 bis 10a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 10a BauGB mit Umweltprüfung.

4.2 Verfahrensschritte

Nach den Bestimmungen des BauGB muss das Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplans im Regelverfahren mit einer zweistufigen, d.h. frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt werden. Weiterhin ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird als gesonderter Teil der Begründung erstellt.

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden bzw. werden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baruth/Mark (Vorlage Nr. 23/011) Bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Baruth/Mark (Jahrgang 11, Nr. 2) am 20.03.2026	12.3.2026

Begründung zum Bebauungsplan
„Erweiterung Bernhardsmüh Brandenburger Urstromquelle“
Vorentwurf, Stand: März 2026

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	23.3.2026 bis 7.4.2026
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Offenlage der Vorentwurfsunterlagen Bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Baruth/Mark (Jahrgang 11, Nr. 2) am 20.03.2026	23.3.2026 bis 7.4.2026
Förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	- wird ergänzt -
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen Bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Baruth/Mark (Jahrgang ..., Nr. ...) am ...	- wird ergänzt -
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	- wird ergänzt -

Die Ergebnisse der Beteiligung werden in Abschnitt V „Ergebnisse der Beteiligung, Schlussabwägung“ dargelegt.

II GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Planerische und rechtliche Grundlagen

5.1 Landesentwicklungsplanung

Für das Plangebiet sind die Ziele und Grundsätze des am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) sowie des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) maßgeblich.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) / Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Der Landesentwicklungsplan konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze des LEPro 2007 und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung der Hauptstadtregion. Er enthält zeichnerische und textliche Festlegungen in Form von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

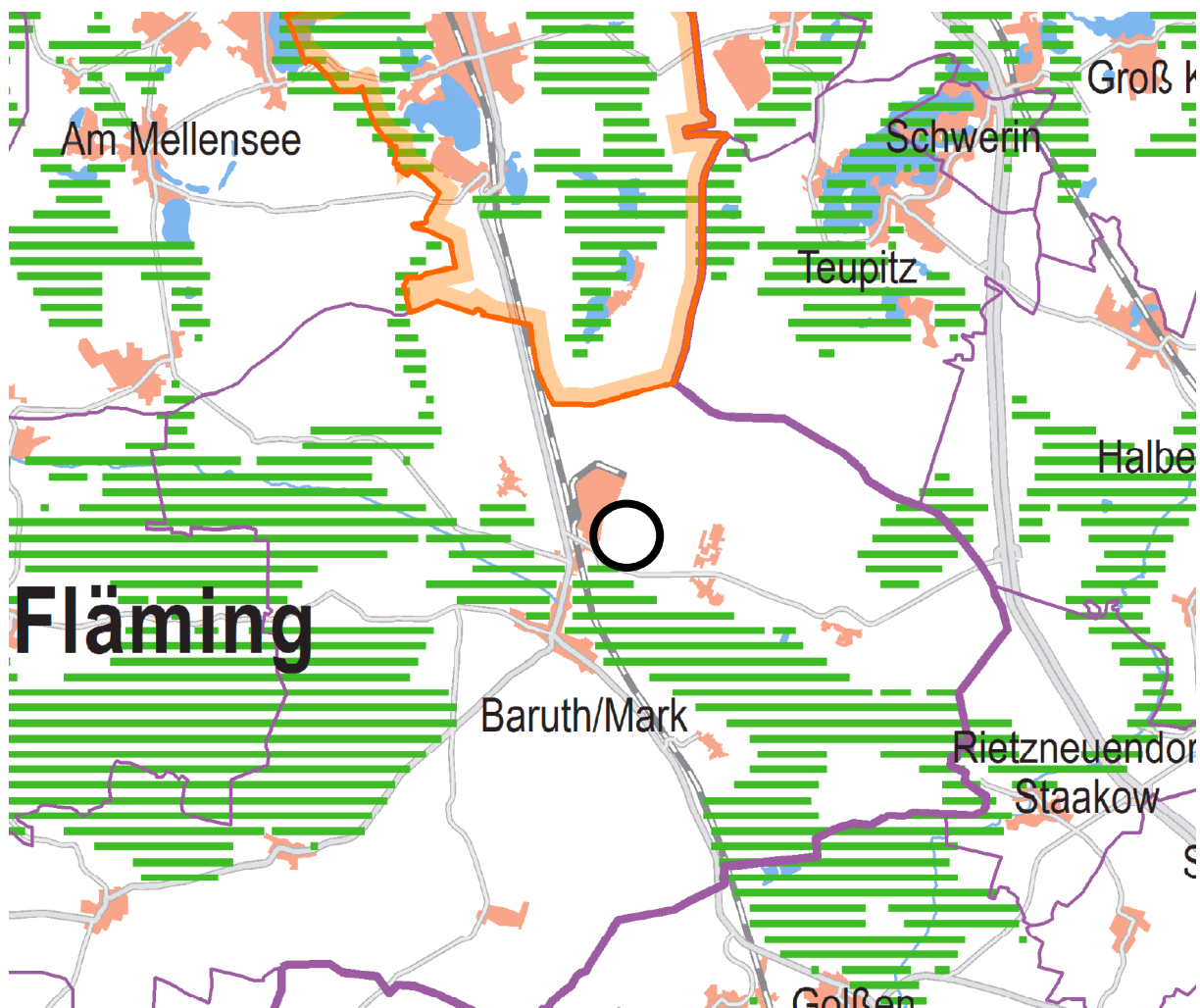


Abb. 2: Zeichnerische Festlegungen des LEP HR und ungefähre Verortung des Plangebiets (schwarzer Kreis)

Für die Erweiterungsflächen trifft der LEP HR keine zeichnerischen Festlegungen (s. Abb. 2). Es sind folgende textliche Festlegungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

Z 1.1 LEP HR – Strukturräume der Hauptstadtregion

Die Hauptstadtregion setzt sich aus den folgenden, sich ergänzenden Strukturräumen zusammen:

(...)

- *Der Weitere Metropolenraum (WMR), bestehend aus (...) den folgenden Städten und Gemeinden in den Landkreisen: (...)*

Landkreis Teltow-Fläming:

*Gemeinde am Mellensee, **Stadt Baruth/Mark**, Stadt Dahme/Mark, Gemeinde Dahmetal, Gemeinde Ihlow, Stadt Jüterbog, Stadt Luckenwalde, Gemeinde Niederer Fläming, Gemeinde Niedergörsdorf, Gemeinde Nuthe-Urstromtal, Stadt Trebbin, Stadt Zossen*

Gemäß der Begründung zum LEP HR weist der Weitere Metropolenraum ausgehend von drei Oberzentren Verdichtungsansätze auf, ist aber in weiten Teilen ländlich geprägt. Die Zentralen Orte im Weiteren Metropolenraum sollen gestärkt werden.

G 2.2 LEP HR – Gewerbeflächenentwicklung

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.

Auch wenn die Stadt Baruth/Mark kein zentraler Ort gemäß LEP HR ist, ist die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen grundsätzlich durch den G 2.2 LEP HR möglich. Die Regelung dient ausdrücklich dazu, gewerblichen Betrieben verschiedener Branchen und Größen eine Ansiedlung und Erweiterung zu ermöglichen, um die Wirtschaftskraft zu verbessern und Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken. Diesen Zwecken dient u.a. der Bebauungsplan zur Erweiterung der Brandenburger Urstromquelle. Da die Erweiterungsflächen an den bestehenden IP Bernhardsmüh anschließen, trägt der Bebauungsplan trotz der zu berücksichtigenden Belange der Bewohner von Baruth/Mark zur Minimierung von Nutzungskonflikten bei. Er entspricht insofern dem Grundsatz der Raumordnung.

Z 2.3 LEP HR – Großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte – Festlegung durch die Regionalplanung

Für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben sind im Land Brandenburg in den Regionalplänen geeignete Standorte festzulegen.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 befindet sich derzeit in Aufstellung. Im Herbst 2025 fand die zweite Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Er enthält somit in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 4a ROG. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die Erweiterungsflächen und der IP Bernhardsmüh sind im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 nicht als gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte berücksichtigt. Beim Ziel Z 2.3 handelt es sich um die langfristige Flächenvorsorge für gewerblich-industrielle Ansiedlungen mit großem Flächenbedarf. Ausweislich der Begründung zum Z 2.3 bezieht sich der angestrebte Vorsorgeaspekt auf die weitgehende Freihaltung großer Flächen von entgegenstehenden, auch kleinteiligen gewerblichen Nutzungen. Dementsprechend enthält der Regionalplanentwurf ei-

nen großflächigen gewerblich-industriellen Vorsorgestandort „Brandenburg an der Havel-Paterdamm / Kloster Lehnin-Krahne“, in dem andere raumbedeutsame Nutzungen künftig ausgeschlossen sein sollen. Als großer und bedeutender, aber bereits bestehender Standort wird der IP Bernhardsmüh dem Anliegen der Flächenvorsorge und -freihaltung eher nicht entsprechen können. Eine Ausweisung als Vorsorgestandort scheint damit nicht wahrscheinlich.

Aus den Ausführungen wird deutlich, dass die Vorsorgestandorte nach Z 2.3 der Freihaltung festgelegter Flächen von anderen raumbedeutsamen Nutzungen dienen soll. Nicht verbunden mit der Zielfestlegung ist aber eine Vorgabe, dass große Gewerbe- und Industrieansiedlungen nur noch in diesen Vorsorgestandorten möglich sind. Belange der Regionalplanung stehen dem Planvorhaben daher nicht entgegen.

§ 4 Abs. 2 LEPro 2007 (G) – Kulturlandschaft

Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die touristischen Potenziale, die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden.

Die Flächen des Bebauungsplans sind aktuell überwiegend mit einem Kiefernforst bestanden. Dieser wird für die Planrealisierung gerodet werden müssen, sodass forstwirtschaftliche Belange nachteilig berührt sein können. Allerdings ist die Inanspruchnahme von Wald nach dem Landeswaldgesetz auszugleichen und das regelmäßig mit einem Faktor >1. Daher treten nachteilige Auswirkungen auf die Forstwirtschaft nur temporär auf.

§ 5 Abs. 2 LEPro 2007 (G) – Siedlungsentwicklung

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.

G 5.1 LEP HR – Innenentwicklung und Funktionsmischung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte geben, berücksichtigt werden.

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

Der Bebauungsplan dient der Inanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen. Somit kann den Grundsätzen der Raumordnung zur Innenentwicklung nicht entsprochen werden. Allerdings gibt G 5.1 Abs. 2 LEP HR selbst den Hinweis, dass die unterschiedlichen Funktionen einander zugeordnet werden sollen. Es liegt auf der Hand, dass das geplante Sondergebiet „Produktionscampus Getränke“ nicht in unmittelbarer räumlicher Nähe zu Wohngebieten oder gemischt genutzten Flächen liegen kann, weil es andernfalls zu erheblichen Beeinträchtigungen der schutzbedürftigen Nutzungen kommen kann. Unabhängig davon verfügt die Stadt Baruth/Mark auch gar nicht über Innenentwicklungspotenziale in dem Umfang, der für eine realistische Alternative zum gewählten Standort erforderlich ist.

Z 5.2 LEP HR – Anschluss neuer Siedlungsflächen

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

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

Die Erweiterungsflächen schließen unmittelbar an die bisherigen Betriebsflächen der Brandenburger Urstromquelle GmbH, die Teil des IP Bernhardsmüh sind, an. Der IP Bernhardsmüh selbst umfasst ca. 200 ha und stellt somit zweifellos eine Siedlungsfläche größeren Umfangs dar. Das Ziel der Raumordnung wird daher beachtet.

§ 6 Abs. 2 LEPro2007 – Freiraumentwicklung

Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

G 6 Abs. 1 LEP HR – Freiraumentwicklung

Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

Der Bebauungsplan nimmt zwar Waldflächen in Anspruch, allerdings keine Flächen des aus freiraumplanerischer Sicht als wesentlich wertvoller einzustufenden Baruther Urstromtals. Es ist auch zu berücksichtigen, dass in der unmittelbaren Umgebung durch den IP Bernhardsmüh, die Verkehrswege (Bundesstraßen und Schienenwege) sowie Gaspipelines erhebliche Vorbelastungen existieren. Somit liegt im Bereich der Erweiterungsflächen kein überdurchschnittlich wertvoller Freiraum vor, dessen Inanspruchnahme durch die fehlenden Innenentwicklungsmöglichkeiten nicht vermieden werden kann.

G 8.1 LEP-HR – Klimaschutz, Erneuerbare Energien

(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen

- *eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,*
- *eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.*

(2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffsenken zur CO₂-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

Der bestehende IP Bernhardsmüh und auch die Erweiterungsflächen sind über existierende Verkehrsstrukturen an das Verkehrsnetz angebunden. Die Errichtung neuer Erschließungsanlagen ist nicht notwendig. Durch die Bündelung der verschiedenen Betriebsprozesse (Dosenherstellung, Abfüllung, Distribution) an einem Standort werden Verkehrswege vermieden. Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass perspektivisch ein Gleisanschluss für das Betriebsgelände bereitgestellt werden soll. Durch den Gleisanschluss, der die Nutzung der Bahn als umweltfreundlicheren Verkehrsträger ermöglicht, und die größeren Transportkapazitäten eines Güterzugs im Vergleich zum LKW werden weitere Emissionen vermieden. Zwar dient der Bebauungsplan nicht unmittelbar der planungsrechtlichen Vorbereitung des Gleisanschlusses – hier ist ein gesondertes Verfahren notwendig – zu erwartende positive Effekte können aber berücksichtigt werden. Insofern wird dem Grundsatz der Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase entsprochen.

Dennoch führt der Bebauungsplan zu einem Verlust von Waldflächen, die grundsätzlich als Kohlenstoffsенke fungieren. Vorliegend kommt ihnen darüber hinaus im Vergleich zu umliegenden Flächen keine besonders bedeutsame klimatische Funktion zu. Durch Kompensationsmaßnahmen (s. Kapitel 7.7) sowie weitere Maßnahmen zum Waldausgleich auf der Genehmigungsebene werden dafür neue Kohlenstoffsенken geschaffen.

5.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Baruth/Mark stellt für die Erweiterungsflächen des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen dar (s. Abb. 3). Der Bebauungsplan lässt sich mit der Festsetzung des sonstigen Sondergebiets „Produktionscampus Getränke“ somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln (sog. Entwicklungsgebot), da er mit dem festgesetzten Sondergebiet eine gewerbliche Nutzung ermöglicht, die den mit der FNP-Darstellung gezogenen Rahmen gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Baruth/Mark weiter konkretisiert



Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Baruth/Mark mit markierten Erweiterungsflächen

5.3 Bebauungsplan „Bernhardsmüh I/III“

Direkt östlich an die Erweiterungsflächen grenzt der Bebauungsplan „Bernhardsmüh I/III“ in der Fassung der 2. Änderung an. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 07/93 wurde am 8.12.1995 bekanntgemacht und zum ersten Mal am 15.10.2004 geändert. Hier wurden im Wesentlichen die Festsetzungen zur Flächenaufteilung getroffen, wie sie sich auch im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan zeigen. Eine weitere Änderung trat am 16.7.2011 in Kraft, um vor allem die Verkehrsflächen und damit zusammenhängend auch einige öffentliche und private Grünflächen neu zu ordnen.

Der vorliegende Bebauungsplan bezieht Teilflächen des Bebauungsplans „Bernhardsmüh I/III“ mit in den Geltungsbereich ein, um die notwendigen Festsetzungen zur gesicherten Erschließung der Erweiterungsflächen treffen zu können. Für die Flächen, die mit den Festsetzungen

des vorliegenden Bebauungsplans überplant werden, waren bisher private Grünflächen festgesetzt. Durch textliche Festsetzungen werden Pflanzbindungen zu Mindestumfang und -qualität vorzunehmender Anpflanzungen getroffen. Das geschieht ausdrücklich zum Ausgleich der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in die Natur und Umwelt. Der Umweltbericht zur 2. Änderung führt dazu aus: „Die landschaftspflegerischen Begleitpläne zum Bau des Anschlussgleises und zur Umverlegung der Kreisstraße 7225 waren nicht Bestandteil von Bauleitplanverfahren, hatten jedoch unmittelbar Auswirkungen auf den Geltungsbereich des B-Plans, insbesondere durch planfestgestellte Flächennutzungen sowie durch die Einordnung naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen. Mit der 1. Änderung des B-Plans 2003 wurden sämtliche unterschiedliche Planansätze nach den Vorschriften des Baugesetzbuches vereinheitlicht. Mit der Rechtskraft der 1. Änderung gelten die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die Betroffenheit von Wald für diese Planfassung als abschließend behandelt.“

Den Planunterlagen ist nicht zu entnehmen, dass die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen z.B. aufgrund klimatischer Erwägungen nur direkt vor Ort wirken können oder dort spezifische Funktionen übernehmen. Im Zuge der Verlegung von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wurden ebenfalls Ausgleichsflächen neu geordnet, dabei wurde vorrangig auf die Gesamtbilanzierung abgestellt (vgl. Kapitel 2.6.1 und 2.6.4 des Umweltberichts zur 2. Änderung). Somit ist es von der Konzeption des Bebauungsplans her möglich, diese Ausgleichsflächen zu verlegen. Sie sind funktional ausdrücklich nicht an einen bestimmten Ort innerhalb des Bebauungsplans gebunden und damit einer Überplanung dem Grunde nach zugänglich.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden diese privaten Grünflächen durch private Verkehrsflächen überplant werden. Das ist in der Abwägung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen und in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen.

5.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) für die Städte Baruth/Mark und Golßen

Am 14.12.2023 hat die Stadt Baruth/Mark das Gemeinsame integrierte Städteentwicklungskonzept (INSEK) beschlossen. Das INSEK ist ein ganzheitlicher Konzept- und Strategieplan für eine zukunftsorientierte und vor allem nachhaltige Stadtentwicklung mit dem Zeithorizont 2040, das im Rahmen eines transparenten Planungs- und Kommunikationsprozesses gemeinsam mit der Politik, der Verwaltung, wichtigen Akteuren aus verschiedenen Bereichen sowie der interessierten Öffentlichkeit erarbeitet und abgestimmt wurde. Es behandelt alle Themen, die für die nachhaltige Stadtentwicklung von Bedeutung sind, fasst vorhandene Konzepte, Planungen und Maßnahmen zu einem integrierten Konzept zusammen, erarbeitet zukunftsorientierte Zielsetzungen und Handlungsstrategien und stellt künftig zentrale Vorhaben sowie Prioritäten dar.

Im INSEK wird der IP Bernhardsmüh als Holzkompetenzzentrum bezeichnet, ohne dass die gewerblichen Nutzungen ausschließlich auf die Holzindustrie reduziert wären. Das Industriegebiet stellt einen wesentlichen Wirtschafts- und Standortfaktor dar. Die mangelnde ÖPNV- und Busanbindung wird dabei als Schwäche des Industriegebiets klassifiziert. Im Leitbild „Starke Wirtschaft und nachhaltige Industrie“ werden allgemein die flächeneffiziente und verträgliche Weiterentwicklung gewerblicher Standorte sowie im Speziellen die Erweiterung des Gebiets Bernhardsmüh als Schlüsselmaßnahme für eine attraktive und zukunftsstarke Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandortentwicklung genannt. Als konkrete Maßnahmen werden die bessere Erreichbarkeit mit dem ÖPNV (Maßnahme C3) sowie die Weiterentwicklung des Gewerbegebiets Bernhardsmüh (F1) benannt. Weiterhin wird im INSEK betont, dass neben dem

Schwerpunkt der Holzverarbeitenden Industrie auch Firmen der Getränkebranche ansässig sind und bereits die Erweiterung des Standorts der Brandenburger Urstromquelle antizipiert.¹

Die Planung dient der Erweiterung des Industriegebiets und somit grundsätzlich der Zielstellung des INSEK. Eine Verträglichkeit der Entwicklung wird über die mit dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben erreicht. Die dazu notwendigen Untersuchungen insbesondere zum Verkehr und Lärmschutz wurden durchgeführt. Dabei empfiehlt das Verkehrsgutachten auch weitere Maßnahmen zur Stärkung des Umweltverbunds, sodass auch diesem Entwicklungsziel Rechnung getragen wird. Somit steht die Planung insgesamt in Einklang mit den Aussagen und Zielstellungen des INSEK.

5.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan wurde für das Amt Baruth/Mark 2001 aufgestellt und seither mehrmals fortgeschrieben. Landschaftsplanerische Entwicklungsziele sind auf die Erhaltung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit der aus landschaftsökologischer Sicht sowie hinsichtlich des Artenschutzes wertvollen Landschaftsteile gerichtet. Unter anderem sind landwirtschaftlich und forstlich genutzte Flächen verstärkt vor Inanspruchnahme zu schützen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde der Landschaftsplan mit Beschluss der Stadtverordneten-Versammlung der Stadt Baruth/Mark am 26.9.2024 fortgeschrieben. Er stellt „Siedlungs- und Verkehrsflächen, anthropogene Sonderflächen (hier: gewerbliche Baufläche)“ dar und steht somit mit dem Planungszielen dieses Bebauungsplans in Einklang.

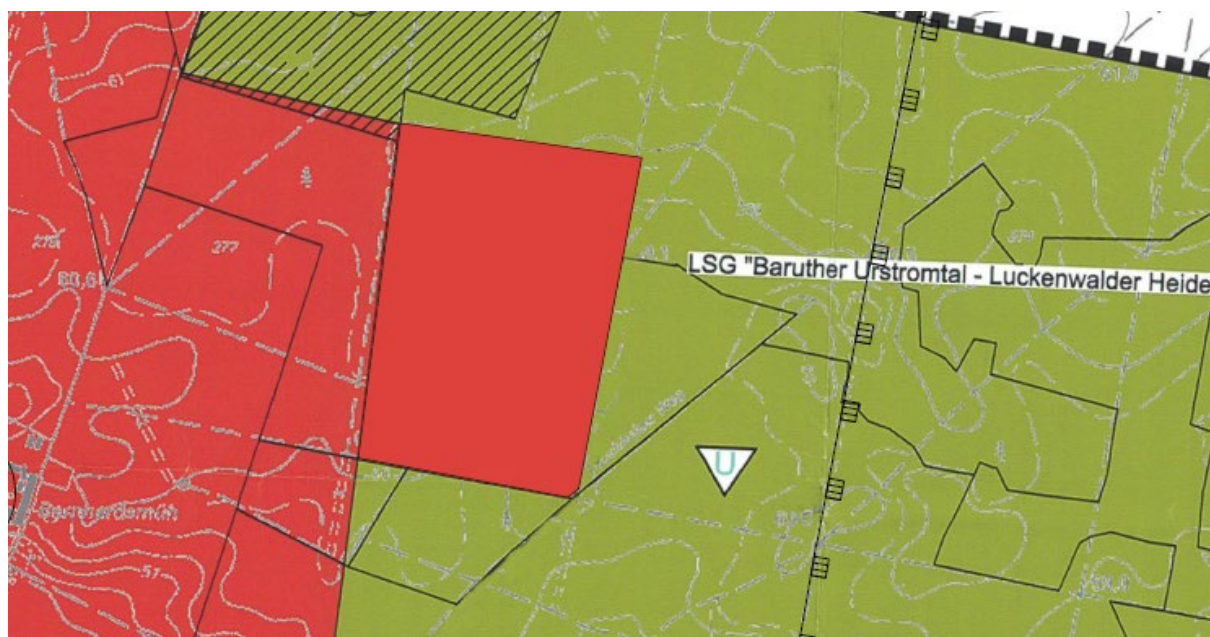


Abb. 4: Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Baruth/Mark im Bereich der Erweiterungsflächen

¹ Gruppe Planwerk (Hrsg.): Gemeinsames Integriertes Städteentwicklungskonzept (INSEK) für die Städte Baruth/Mark und Golßen, S. 56.

6. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

6.1 Topographie und Baugrundverhältnisse

Das Erweiterungsgebiet ist weitgehend eben, derzeit aber noch mit einem Forst (überwiegend Kiefern) bestanden. Die Geländehöhen im Erweiterungsbereich betragen zwischen ca. 61,20 m an der nördlichen Grenze und ca. 59,30 m im Süden.

Das Plangebiet liegt im Baruther Urstromtal. In diesem sind vor allem Sande der Weichseleiszeit verbreitet, die als Auswaschungen der Gletscher abgelagert wurden. Im weiteren Umfeld des Plangebiets kommen auch Flugsande, Bach- und Flussablagerungen sowie Torfe vor. Baugrunduntersuchungen der Vergangenheit haben ergeben, dass die Sande in der Regel mehrere Meter tief sind. Im zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans weist die Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg ausschließlich podsoliierte Braunerde auf.

Eine genaue Untersuchung des Baugrunds ist aufgrund des aufstehenden Forstes derzeit nicht möglich. In der Vergangenheit für andere Vorhaben durchgeführte Untersuchungen können aber Aufschluss darüber geben, welche Baugrundverhältnisse zu erwarten sind. Diese sollen im Folgenden zusammengefasst werden.

Baugrunduntersuchung zu Bernhardsmüh I/III

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Bernhardsmüh I/III schließt sich westlich und südwestlich an die Erweiterungsflächen an. Die Analyse wurde 1993 mittels dreier Bohrungen durchgeführt, die in unmittelbarer Nähe zu den Bahngleisen durchgeführt wurden und die einen ähnlichen Bodengrundaufbau zeigten: Einer dünnen Lage von 0,3 m bis 0,5 m Dicke aus Feinsanden mit organischen Beimengungen (vermutlich Vegetationsreste) folgte eine Abfolge von Sanden, die eher zu Mittelsanden und Feinsanden tendieren. Stellenweise wurden Lagen geringer Mächtigkeit von maximal 0,3 m von Sanden mit torfiger, lokal auch stark torfiger Beimengung festgestellt. Die Sande des Untergrundes sind im Wesentlichen mitteldicht gelagert. Der Durchlässigkeitsbeiwert k_f wurde mit ca. $1,0 \cdot 10^{-4}$ m/s angegeben und befindet sich somit im versickerungsfähigen Bereich. Die oberen Schichten des Grundwassers wurden in einer Tiefe von 2,0 m bis 3,0 m angetroffen.

Baugrunduntersuchung zu Bernhardsmüh V

Die für den Bau eines Faserplattenwerks durchgeführte Baugrunduntersuchung stammt aus dem Jahre 2005. Das untersuchte Grundstück befindet sich nördlich bzw. nordwestlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans. Auf diesem wurden 11 schwere Rammsondierungen sowie 12 Aufschlüsse im Rammkernbohrverfahren durchgeführt. Auch hier wurden nach einer dünnen Mutterbodenschicht wechselschichtig Fein- bis Grobsande nachgewiesen. Der freie Grundwasserspiegel wurde ca. 9,2 m unter der Geländeoberkante (52,6 m DHHN) festgestellt. Die Wasserdurchlässigkeit wurde mit $k_f = 7,1 \cdot 10^{-5}$ bis $7,5 \cdot 10^{-4}$ m/s angegeben. Die Regenwasserversickerung sollte unter Ansatz eines Bemessungswertes für den Wasserdurchlässigkeitswert $k_f = 1,0 \cdot 10^{-4}$ m/s dimensioniert werden.

Brunnenbohrungen

Im Rahmen zweier Brunnenbohrungen in 2012 und 2021 wurden ebenfalls Bodenuntersuchungen vorgenommen. Diese wurden unmittelbar südlich der Erweiterungsflächen durchgeführt. Auch hier zeigt sich eine Abfolge von überwiegend mittel- bis grobsandigen, teils feinkiesigen Schichten. Das Grundwasser wurde in einer Tiefe von 7,75 m bis 8,98 m erstmals angesprochen.

Zusammenfassung

Aufgrund der vorgenommenen Untersuchungen kann von einem wechselschichtigen, vorwiegend mittel- bis grobsandigen Boden ausgegangen werden. Für den zu erwartenden Grundwasserstand sind die Bohrungen im Rahmen von Bernhardsmüh V bzw. der Brunnen wesentlich aussagekräftiger, da sich die Bohrstellen deutlich näher an den Erweiterungsflächen befinden. Demnach ist mit einem Grundwasservorkommen ab einer Tiefe von ca. 8,0 m zu rechnen. Das deckt sich auch mit den Angaben der Karten zum Grundwasserflurabstand des Landesamts für Umwelt Brandenburg, die für die Erweiterungsflächen einen Grundwasserflurabstand von 7,5 bis 10 m ausweisen. Im Rahmen des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts wurden an insgesamt 12 Standorten Versickerungsversuche in den Erweiterungsflächen durchgeführt. Die Werte schwanken zwischen maximalen $5,4 \cdot 10^{-4}$ m/s und minimalen $8,3 \cdot 10^{-5}$ m/s. Somit ist in Verbindung mit der günstigen Bodenbeschaffenheit (Sande und Feinkiese) grundsätzlich eine sehr gute Versickerungsfähigkeit des Bodens anzunehmen.

6.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

In den Erweiterungsflächen selbst ist derzeit keine Bebauung vorhanden. Der aufstehende Kiefernforst wird nach bisherigem Kenntnisstand teilweise zu forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt. Auf dem Betriebsgelände der Brandenburger Urstromquelle befindet sich eine Abfallanlage, die im Zuge der Betriebserweiterung auf die Befüllung von Dosen umgestellt wird. Weiterhin sind Hochregallager, ein kleines Logistikzentrum sowie Verwaltungsgebäude auf den Betriebsflächen untergebracht.

6.3 Verkehrsinfrastruktur

Nachfolgend wird Bezug auf die bestehende Verkehrsinfrastruktur genommen, die unmittelbar nach Umsetzung des Vorhabens die ankommenden und abfließenden Verkehre aufnehmen wird. Perspektivisch ist eine Erweiterung der bestehenden Industriebahn, die derzeit an der nördlichen Grenze des IP Bernhardsmüh endet, vorgesehen. Die Verlängerung der Bahn ist aber einem Planfeststellungsverfahren nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz vorbehalten und muss erst noch konkretisiert werden. Daher werden die in Frage kommenden Flächen nicht in das Bauleitplanverfahren einbezogen und sind dementsprechend auch nicht Gegenstand der nachfolgenden Ausführungen.

6.3.1 Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV)

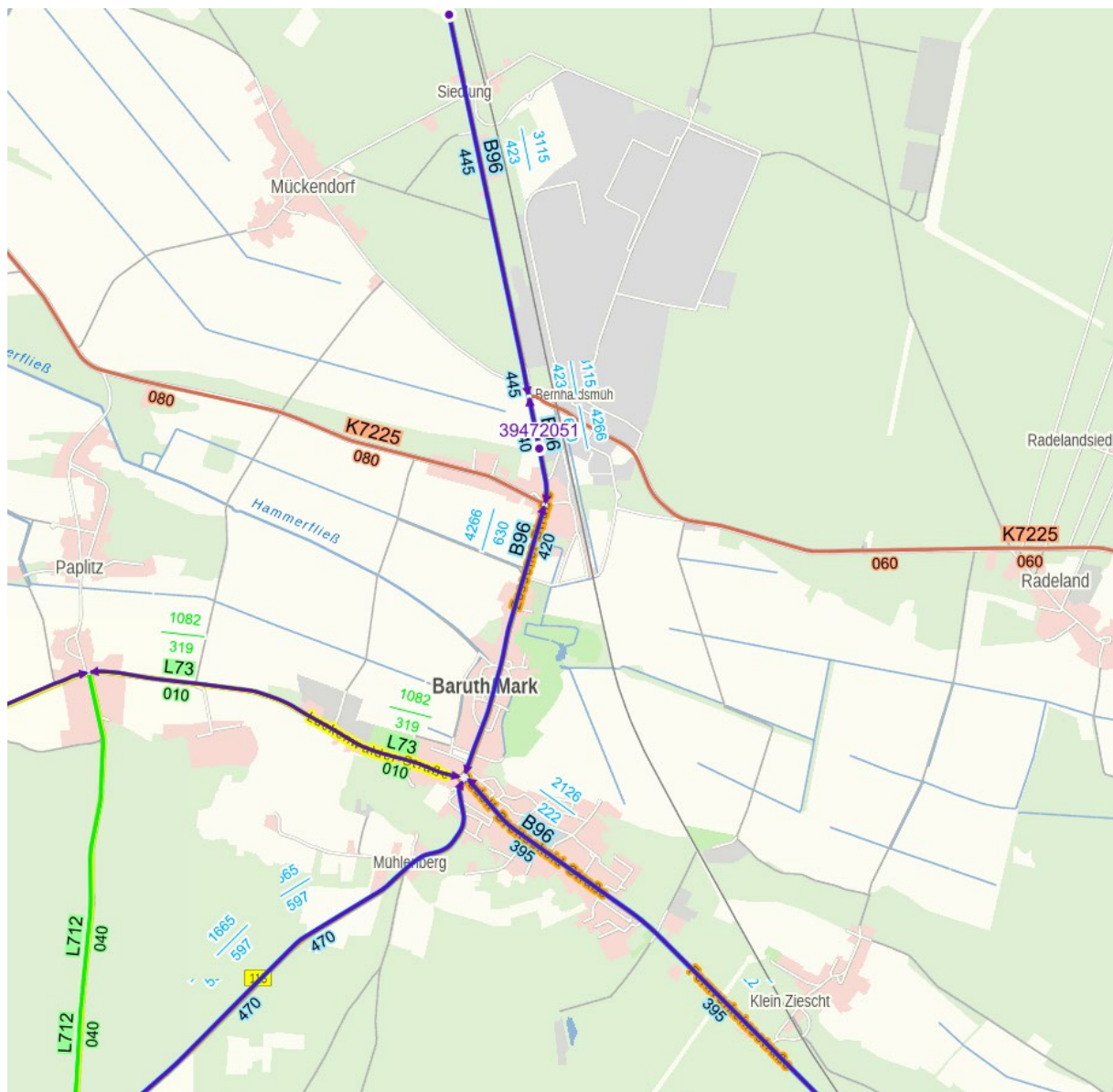
Der motorisierte Individualverkehr kann das Betriebsgelände und die späteren Erweiterungsflächen über die Straße „An der Birkenpühlheide“ erreichen. Die Straße ist im Zuge der Planung des IP Bernhardsmüh geplant und hergerichtet worden und dementsprechend für den Schwerlastverkehr ausgelegt. Generell ist für die Straßeninfrastruktur im Bereich des IP Bernhardsmüh zu sagen, dass ein großes Augenmerk auf eine hinreichende Leistungsfähigkeit mit angemessenen Reserven und Flächenvorhaltungen für Erweiterung gelegt wurde. Das gesamte Erschließungssystem des IP Bernhardsmüh ist bereits für die gewerblichen Bedürfnisse optimiert.²

Von der Straße „An der Birkenpühlheide“ kann über einen Kreisverkehr der „Radeländer Weg“ erreicht werden. Dieser bietet im Westen einen unmittelbaren Anschluss an die B96, die zugleich die direkte Verbindung zur Kernstadt Baruth darstellt. Für die B96 wurden im Rahmen einer bundesweiten Verkehrserhebung 2021 nördlich des Radeländer Wegs 3.115 Fahrzeugbewegungen am Tag sowie ein Anteil des Schwerlastverkehrs von 13,6% am werktäglichen Verkehr ermittelt (vgl. Abb. 3). Zwischen dem Radeländer Weg und dem Kreisverkehr

² Ingenieursgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung (Hrsg.): Stadt Baruth/Mark – Standortentwicklungskonzept (Verkehrsentwicklung), S. 17.

B96/B115/L73 wurde ein Verkehrsaufkommen von 4.266 Fahrzeugbewegungen bei einem Schwerlastanteil von 14,8% erhoben. Das stellt eine für Bundesstraßen vergleichsweise niedrige Auslastung dar. Die Straßenverkehrsprognose 2030³ des Landes Brandenburg geht in Zukunft von tendenziell niedrigeren Belegungszahlen und einer Reduktion des Anteils von Schwerlastverkehr aus.

In der verkehrstechnischen Untersuchung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt wurde, konnten folgende Verkehrszahlen festgestellt werden: für den Abschnitt der B96 nördlich des Radeländer Wegs wurden 2.948 Fahrzeugbewegungen/24h registriert bei einem Schwerverkehrsanteil von 14%. Südlich des Knotenpunkts B96/Radeländer Weg wurde eine Verkehrsbelastung von 5.051 Bewegungen/24h (Schwerlastanteil 11,6%) festgestellt. Während sich also auf dem Abschnitt der B96 südlich des Radeländer Wegs mehr Fahrzeuge bei einem niedrigeren Anteil des Schwerlastverkehrs bewegen als in der bundesweiten Verkehrserhebung erfasst, ist die Zahl der Bewegungen auf dem Abschnitt nördlich des Radeländer Wegs etwas niedriger (bei etwas höherem Anteil des Schwerlastverkehrs).



³ Abl./20, Nr. 19, S. 447.

Abb. 5: Straßenverkehrszählung 2021 (Quelle: Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (Hrsg.): Verkehrsstärkenkarte, Zählstellenbereiche und Verkehrsstärke 2021)

Im Osten bildet der Radeländer Weg als Kreisstraße K 7225 in ca. 10 km Entfernung einen Anschluss an die Bundesautobahn A13 (Berlin-Dresden). Von hier aus verteilt sich im Regelfall der Verkehr auf die bundesweiten Verkehrswege. Die Kreisstraße wurde zur konfliktfreien Erschließung des IP Bernhardsmüh mit hohen Ausbaustandards und einer ausschließlichen Führung außerhalb von Ortschaften ertüchtigt.⁴ Somit bietet sich eine optimierte Verbindung zwischen der Autobahn und dem Industrie- bzw. Plangebiet. Die A13 verfügt zudem über ausreichende Leistungsfähigkeitsreserven, da die bestehenden werktäglichen Belastungen von ca. 32.000 bis hin zu 37.700 Kfz/24h im näheren Umfeld Baruths deutlich unter den Verkehrsstärken von 68.000 Kfz/24h liegen, die der Querschnitt der Autobahn in diesem Teilabschnitt maximal aufnehmen könnte.⁵ Für die A13 besteht somit eine „Reserve“ von ca. 45% an Verkehrsmengen, die zusätzlich zu den bestehenden aufgenommen werden können.

Westlich des Gebiets verläuft die Kreisstraße K7225, die an das weitere regionale Straßennetz anschließt.

6.3.2 Erschließung für den nicht motorisierten Individualverkehr (NMIV)

Für zu Fuß Gehende sowie Radfahrende besteht die Möglichkeit, von der Kernstadt Baruth aus einen parallel zur B 96 verlaufenden Fuß- und Radweg zu nutzen. Die Distanz vom Stadtkern zum Industriegebiet beträgt ca. 3 km und liegt damit innerhalb einer günstigen Reiseweite für den Radverkehr. Die Fahrzeit vom Plangebiet zum Bahnhof beträgt ca. 7 Minuten, die Gehzeit ca. 20 Minuten. Dennoch konnten bisher für diese alternative Erschließungsform des Industriegebiets nur geringe Potenziale gehoben werden.⁶ Das kann u.a. auf die Rolle Baruths als starke Einpendlerstadt zurückzuführen sein, d.h. dass viele Beschäftigte zur Arbeit nach Baruth einpendeln und dazu vorrangig mit einem KfZ anfahren.

6.3.3 Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Direkt südlich an den IP Bernhardsmüh angrenzend befindet sich der Bahnhof Baruth/Mark, der von der Regionalbahnlinie RE8 (Wismar-Elsterwerda/Finsterwalde) werktags während der Betriebszeiten stündlich frequentiert wird. Der RE8 bietet u.a. eine direkte Anbindung an mehrere Fernbahnhöfe in Berlin. Vom Bahnhof aus verkehren zwei Buslinien (706 und 712) in die Kernstadt Baruth. Die Buslinie 706 bedient die Haltestelle „An der Birkenpfehlheide Süd“, die sich direkt vor dem bestehenden Betriebsgelände der Brandenburger Urstromquelle GmbH befindet.

⁴ Ingenieursgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung (Hrsg.): Stadt Baruth/Mark – Standortentwicklungskonzept (Verkehrsentwicklung), S. 3.

⁵ Ingenieursgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung (Hrsg.): Stadt Baruth/Mark – Standortentwicklungskonzept (Verkehrsentwicklung), S. 25.

⁶ Ingenieursgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung (Hrsg.): Stadt Baruth/Mark – Standortentwicklungskonzept (Verkehrsentwicklung), S. 29.

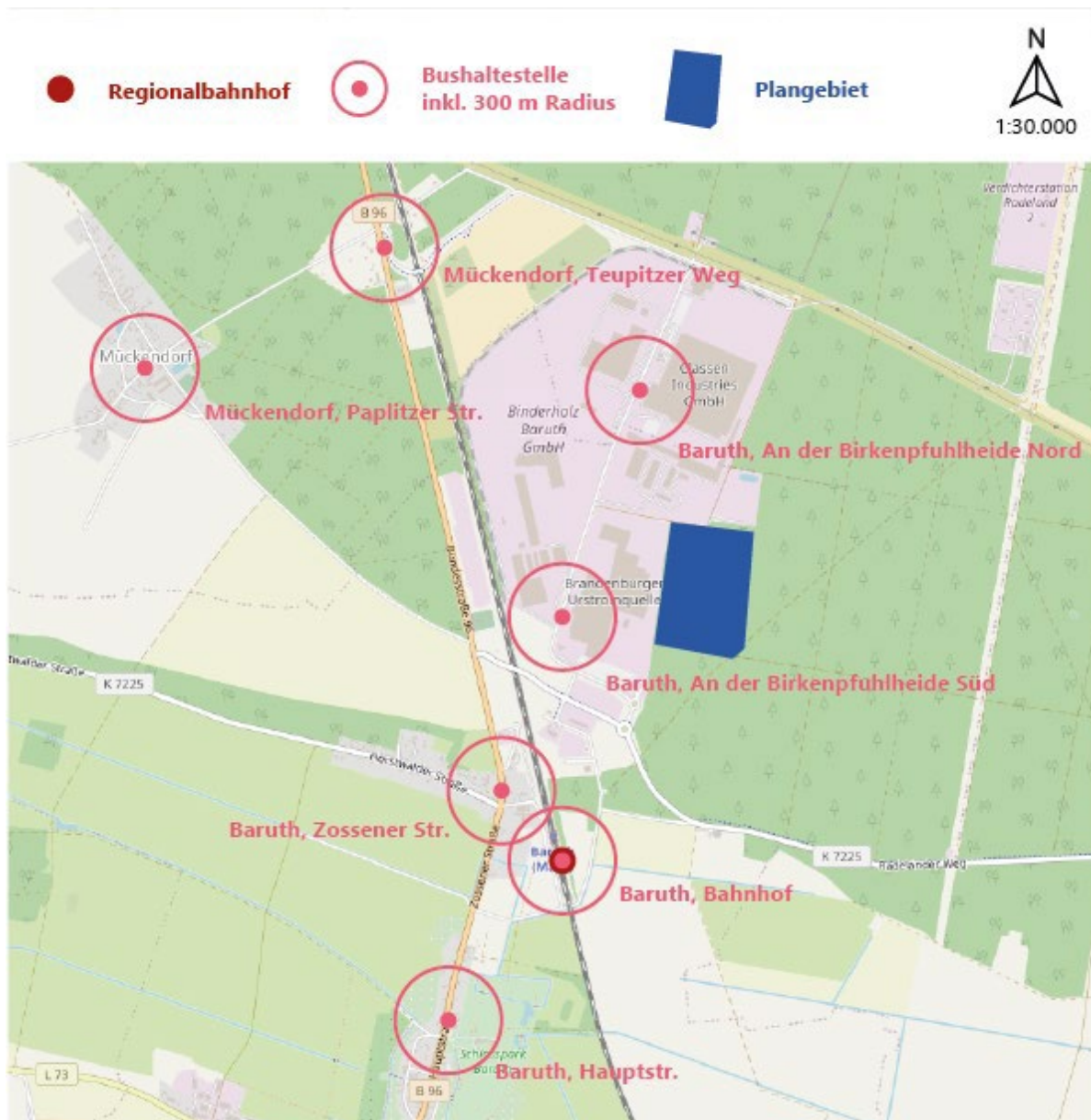


Abb. 6: Erschließung des Industriegebiets Bernhardsmüh über den ÖPNV (Quelle: Stadtraum Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH (Hrsg.): Verkehrsgutachten für die Standorterweiterung der Brandenburger Urstromquelle GmbH in Baruth/Mark)

Im Industriegebiet selbst befinden sich zwei Haltestellen der Buslinie 706 (vgl. Abb. 4), die allerdings nur montags bis freitags einmal je Fahrtrichtung angefahren werden. Alternativ steht der Rufbus R755 bereit, der von Montag bis Freitag zwischen 05:30 und 21:30 Uhr sowie am Wochenende zwischen 08:30 und 21:30 Uhr verkehrt.

6.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

6.4.1 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Das bestehende Betriebsgelände der Brandenburger Urstromquelle GmbH ist bereits vollständig durch Leitungen erschlossen, die auf die Erweiterungsflächen nachgezogen werden sollen. Die Trinkwasserversorgung kann laut Auskunft des Sachgebiets Wasser, Boden und Abfall des Landkreises Teltow-Fläming über das Wasserwerk der Stadt Baruth/Mark „Am Frauenberg“ sichergestellt werden.

Die Planungen haben keine Auswirkungen auf den Wasserbedarf und die bestehende Wasserversorgung des auf den Flächen der Brandenburger Urstromquelle GmbH vorhandenen Getränkewerks. Für das Dosenwerk hat die Stadt Baruth/Mark über ihren Eigenbetrieb WA-BAU bereits zugesagt, die (Brauch-)Wasserversorgung für das Dosenwerk zukünftig im erforderlichen Umfang sicherzustellen. Hierfür sind keine neuen wasserrechtlichen Erlaubnisse zur Grundwasserentnahme bzw. Änderungen der bestehenden Erlaubnisse erforderlich. Für die Beseitigung des gewerblichen und industriellen Schmutzwassers des bestehenden Getränkewerks und der auf den Erweiterungsflächen ermöglichten Betriebe des Produktionscampus sieht die Stadt Baruth/Mark eine neu zu errichtende öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage vor.

Nach alledem ist von einer gesicherten Wasserversorgung auszugehen. Die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans und somit seine Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB ist gesichert, insbesondere hat die Stadt Baruth/Mark hierzu ausreichende Erwägungen angestellt.

6.4.2 Energieversorgung

Die bestehende Energieversorgung der Brandenburger Urstromquelle GmbH wird auf die neuen Betriebsflächen erweitert.

Am nördlichen und westlichen Rand der Erweiterungsflächen liegen z.T. Mittelspannungsleitungen der EDIS GmbH. Ausweislich des zur Verfügung gestellten Merkblatts sind zu Mittelspannungsleitungen keine Schutzstreifen o.ä. einzuhalten. Der Leitungsbestand ist in der Bauausführung zu berücksichtigen, erfordert aber keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan.

6.4.3 Telekommunikationsmedien

Im öffentlichen Straßenraum sowie auf dem Betriebsgelände befinden sich bereits Telekommunikationsleitungen, die auf das neue Baugebiet erweitert werden.

Das Plangebiet wird von einer Richtfunktrasse der 450connect GmbH in einer Höhe von ca. 50 m durchquert. Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist von keiner Betroffenheit der Belange auszugehen. Bei Gebäuden mit einer Höhe von 38,5 Metern sollten aber weitere Abstimmungen mit dem Richtfunkstreckenbetreiber getroffen werden.

6.4.4 Abfallentsorgung

Die Anfahrt für Träger der öffentlichen Abfallentsorgung wird durch die Planung nicht berührt – diese erfolgt auch weiterhin am bestehenden Betriebsgelände. Informationen zum Umgang mit den während des erweiterten Betriebs entstehenden Abfällen können dem Umweltbericht entnommen werden.

6.5 Altlasten, Kampfmittel

Altlasten oder Verdachtsfälle sind in den Erweiterungsflächen nicht bekannt. Sie sind aber als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Nach Auskunft der zuständigen Behörde (Kampfmittelbeseitigungsdienst des Zentralsdienstes der Polizei Brandenburg) vom 25.7.2023 ist im Zuge der Vorhabenzulassungsverfahren eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Grundsätzliche Einwände gegen eine Nutzung des Plangebiets bestanden aber nicht. Der Konflikt kann somit auf das Genehmigungsverfahren übertragen werden. Im Übrigen liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass der Bebauungsplan aus Gründen der Kampfmittelbelastung nicht vollziehbar wäre. Für die Teile des Plangebiets, auf denen das Dosenwerk er-

richtet werden soll, wurde bereits eine Kampfmittelberäumung durchgeführt und eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung ausgestellt. Weitere Untersuchungen auf der Ebene des Bebauungsplans sind nicht nötig, da die Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB nicht in Frage gestellt ist.

6.6 Eigentumsverhältnisse auf den Grundstücken

Die Grundstücke des Plangebiets stehen im Eigentum der Brandenburger Urstromquelle GmbH.

III INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS UND ALTERNATIVEN

7. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Festsetzung	Kapitel	Art der Festsetzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	7.1	Zeichnerisch
Art der baulichen Nutzung		
- Sonstiges Sondergebiet	7.2	Zeichnerisch, TF 1
Maß der baulichen Nutzung	7.3	
- Grundflächenzahl		Zeichnerisch, TF 2
- Höhe baulicher Anlagen		
Überbaubare Grundstücksfläche	7.4	Zeichnerisch
- Baugrenzen		
Abstandsflächen		
- Geltung der Vorschriften über die Regelung von Abstandsflächen	7.5	TF 3
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen	7.7	TF 4 und 5
- Versickerung von Niederschlagswasser		
- Begrünung und Bepflanzung		
Verkehrsflächen, Stellplätze	7.8	Zeichnerisch
- öffentliche Verkehrsflächen		
- private Verkehrsflächen		

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird zeichnerisch festgesetzt.

Hinweis: Maßgeblich für die zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die dünne innenliegende Führungslinie des Planzeichens 15.13. PlanZV.⁷

Begründung:

Der Geltungsbereich umfasst die zur Erweiterung des Betriebsgeländes der Brandenburger Urstromquelle vorgesehenen Flächen sowie Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 07/93 „Bernhardsmüh I/III 2. Änderung“, welche für die Erschließung der Erweiterungsflächen benötigt werden. Die Einbeziehung der bereits überplanten Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 07/93 „Bernhardsmüh I-III 2. Änderung“ ist erforderlich, da derzeit für die Grenze zwischen dem bestehenden Betriebsgelände und den Erweiterungsflächen eine private Grünfläche mit Pflanzbindung festsetzt. Das stünde einer Erschließung der Erweiterungsflächen entgegen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird daher in dem notwendigen Umfang zeichnerisch erweitert, um die Erschließung zu sichern.

⁷ Die Klarstellung erfolgt zur Berücksichtigung der Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 29.11.2022 - OVG 2 S 10/22.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung

Als Baugebiet wird zeichnerisch ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Textliche Festsetzung:

TF 1 Zulässige Nutzungen im Sondergebiet (SO)

- (1) Das sonstige Sondergebiet „Produktionscampus Getränke“ dient der Unterbringung von Betrieben und Anlagen zur Herstellung von Getränken einschließlich hierfür benötigter Roh- und Halbstoffe, und deren Abfüllung, zur Herstellung von Getränkeverpackungen und Getränkegebinden sowie deren Transport und Lagerung.
- (2) Zulässig sind im Rahmen dieser Zweckbestimmung:
- a) Produktionshallen und Produktionsanlagen,
 - b) Lagerhallen und Lagereinrichtungen,
 - c) Lager- und Verladeflächen sowie Transport- und Verladeanlagen,
 - d) Labor- und Werkstattgebäude,
 - e) Gebäude und Anlagen für die Medienversorgung (z.B. Wärme, Strom, Wasser, Abwasser) und Technik, einschließlich Wiederaufbereitungsanlagen,
 - f) Betriebstankstellen,
 - g) Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - h) Gleisanlagen,
 - i) Nebenanlagen und sonstige Anlagen nach § 14 BauNVO.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung

Das Sondergebiet dient dazu, die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Baruth/Mark zu sichern und auf den Erweiterungsflächen Betriebe anzusiedeln, die im Zusammenhang mit der Getränkebranche stehen. Somit soll der bereits bestehende Schwerpunkt des Industriegebiets (neben der Holzverarbeitenden Industrie) weiter ausgebaut werden.⁸ Die Zweckbestimmung des Gebiets wird ausdrücklich nicht auf Betriebe beschränkt, die Getränke herstellen oder abfüllen, sondern auch auf solche, die Getränkeverpackungen herstellen oder die fertigen Produkte lagern und transportieren. Die dabei unterschiedlichen denkbaren Betriebe verbindet als „gemeinsame Klammer“, dass sie der Getränkebranche dienen müssen. Betriebe, die zwar auch Waren lagern und transportieren, aber in keinem Zusammenhang mit der Getränkebranche stehen, sind im Sondergebiet aufgrund der allgemeinen Zweckbestimmung nach TF 1 Abs. 1 unzulässig.

Die Auflistung der zulässigen Anlagen nach Abs. 2 umfasst alle Anlagentypen, die für die geplanten Vorhaben und andere typische Betriebe der Getränkebranche, wie sie z.B. auch schon auf dem bestehenden Betriebsgelände der Brandenburger Urstromquelle ansässig sind, erforderlich sind. Das trifft sowohl auf die beabsichtigte Produktion als auch auf die Distribution zu. Gleisanlagen sind zwar derzeit nicht geplant, können aber im Zuge einer künftigen Bahnanschlusses des Betriebsgeländes notwendig werden. Dem soll der Bebauungsplan dann nicht

⁸ Vgl. auch INSEK, S. 56.

entgegenstehen, weshalb sie bereits jetzt als zulässige Anlagen mit aufgenommen werden. Neben den explizit aufgeführten Anlagen sind auch weitere Anlagentypen denkbar, sofern sie als Nebenanlagen oder sonstige Anlagen nach § 14 BauNVO einzustufen sind.

Rechtliche Begründung zur Festsetzung des Sondergebiets

Die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten nach § 11 Abs. 2 BauNVO steht grundsätzlich unter dem Vorbehalt, dass sie sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden (§ 11 Abs. 1 BauNVO). Erforderlich ist, dass sich die Festsetzung in der Art der Bebauung von denen des §§ 2 ff. BauNVO wesentlich unterscheidet. Ein wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt.⁹ Ob die Festsetzung eines Sondergebietes von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich abweicht, ist anhand der normierten allgemeinen Zwecksetzung dieser Baugebietstypen abstrakt zu beurteilen.¹⁰ Können die mit der Planung verbundenen Zielsetzungen mit der allgemeinen Zweckbestimmung der anderen Baugebiete nicht in Deckung gebracht werden, unterscheiden sie sich von ihnen wesentlich.¹¹

Als Baugebiete, in denen die geplanten Anlagen ggf. zulässig sein können, kommen lediglich das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sowie das Industriegebiet nach § 9 BauNVO in Betracht. Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dabei ist der Störgrad der jeweiligen Nutzungen typisierend zu betrachten, d.h. es ist unabhängig von den Besonderheiten des Einzelfalls zu beurteilen, ob ein Betriebstyp typischerweise erheblich störende Auswirkungen haben kann. Dabei ist die Zulässigkeit nach § 15 Abs. 3 BauNVO nicht allein nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen des BImSchG zu beurteilen. Allerdings dürfen die Regelungen insbesondere der 4. BImSchV auch nicht vernachlässigt werden.¹²

Industriegebiete hingegen dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. In anderen Baugebieten sind Betriebe dann unzulässig, wenn sie sich als erheblich belästigend erweisen. Aus diesem Grund sei der Gebietscharakter eines Industriegebiets in Abgrenzung zu den übrigen Baugebieten gerade dadurch gekennzeichnet, dass der Störgrad nach oben nicht begrenzt ist.¹³ Hier kann zur Konkretisierung das Immissionsschutzrecht herangezogen werden: Nach § 10 BImSchG genehmigungspflichtige Anlagen sind in der Regel nur in einem Industriegebiet zulässig, während nach § 19 BImSchG im vereinfachten Genehmigungsverfahren zulässige Betriebe auch in Gewerbegebieten regelmäßig zulässig sind.¹⁴

Ausgehend von dieser Rechtslage ist die Festsetzung eines Sondergebiets gerechtfertigt: Zunächst ist es nicht die Absicht der Stadt Baruth/Mark, jedwede Art von Gewerbe und Industrie auf diesen Flächen zuzulassen, sondern speziell den bestehenden Standort der Getränkebranche zu stärken. Das ist bereits den Überlegungen im INSEK zu entnehmen (s. Kapitel 5.4) und soll nun verbindlich gesichert werden. Weiterhin handelt es sich beim geplanten Dosenwerk um eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage nach Nr. 5.1.1.1 Anlage 1 zur 4. BImSchV, die zugleich eine Anlage nach der Industrieemissionsrichtlinie darstellt. Von ihr sind Auswirkungen zu erwarten, die nicht mehr typischerweise mit einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO in Einklang zu bringen sind. Zugleich will die Stadt Baruth/Mark aber nicht,

⁹ Zu alledem BVerwG, Urt. v. 29.9.1978 – 4 C 30/76, BVerwGE 56, 283.

¹⁰ BVerwG, Beschl. v. 7.7.1997 – 4 BN 11/97, NVwZ-RR 1998, 416.

¹¹ BVerwG, Beschl. v. 9.6.2016 – 4 B 8.16, ZfBR 2016, 699.

¹² BVerwG, Urt. v. 24.9.1992 – 7 C 7/92, NVwZ 1993, 987.

¹³ BVerwG, Beschl. v. 7.3.2019 – 4 BN 45/18, NVwZ 2019, 655.

¹⁴ Pützenbacher, in: Bönker/Bischopink (Hrsg.): BauNVO, 3. Aufl., § 9, Rn. 21.

dass der Störgrad nach oben hin unbegrenzt bleibt, wie es aber bei einem Industriegebiet der Fall sein muss. Das städtebauliche Ziel ist die Ansiedlung von Unternehmen der Getränkebranche, nicht von erheblich belastigenden Betrieben und Anlagen. Somit unterscheidet sich das Sondergebiet grundlegend von einem Industriegebiet nach § 9 BauNVO. Nach alledem hält die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets „Produktionscampus Getränke“ die Anforderungen des § 11 Abs. 1 BauNVO, dass es sich wesentlich von den anderen Baugebieten unterscheiden muss, ein.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung werden eine GRZ von 0,8 sowie eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 99,5 m über NHN festgesetzt.

Begründung:

Grundsätzlich ist in gewerblich-industriell geprägten Gebieten wie dem festgesetzten Sondergebiet von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen. Die festgesetzte GRZ von 0,8 entspricht dem Orientierungswert für Maßobergrenzen nach § 17 BauNVO. Sie begründet sich zudem mit dem tatsächlich kalkulierten Versiegelungsgrad für das Logistikzentrum sowie das Dosenwerk und harmoniert mit den übrigen GRZ-Festsetzungen im IP Bernhardsmüh, die ebenfalls regelmäßig eine 0,8 vorsehen.

Die Höhe baulicher Anlagen von 99,5 m ü. NHN entspricht einer tatsächlichen Höhe von ca. 38,5 m über der Geländeoberfläche. Das korrespondiert mit der bisherigen Höhenentwicklung im IP Bernhardsmüh, in dem bereits ähnlich hohe Gebäude vorhanden sind.

Der Bedarf für weitere Maßfestsetzungen besteht nicht, da durch die überbaubare Grundstücksfläche und die Höhe der baulichen Anlagen das Nutzungsmaß ausreichend geregelt ist. Im Sinne eines möglichst flexiblen und damit auch für etwaige Änderungen offenen Bebauungsplans sollen Geschossigkeiten, eine Baumassenzahl o.ä. nicht festgesetzt werden.

Aus dem Zusammenspiel der Festsetzungen von GRZ und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich allerdings eine Überschreitung des Orientierungswerts für die Baumassenzahl (BMZ). Dieser beträgt nach § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete 10,0. Ausgehend von einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 38,5 m lässt der Bebauungsplan allerdings rechnerisch eine Baumassenzahl von 30,8 zu (GRZ 0,8 x Höhe baulicher Anlagen 38,5 m). Dieser Wert liegt deutlich über dem Orientierungswert von sonstigen Sondergebieten. Da sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets keine schutzwürdigen Nutzungen befinden, sind gesunde Wohnverhältnisse durch die Überschreitung nicht gefährdet. In der Nachbarschaft existieren bereits sehr voluminöse Baukörper, sodass auch das Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird. Durch das Abstandsflächenrecht nach BbgBO, das bei der Genehmigung von Vorhaben einzuhalten ist, sind auch die gesunden Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die mit dem Bauvolumen verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die sonstigen Schutzgüter können ausgeglichen werden. Demgegenüber wird für den Logistikstandort ein weiteres Hochregallager benötigt, auch das geplante Dosenwerk erfordert ein großes Gebäudevolumen. Die Überschreitung des Orientierungswerts der BMZ nach § 17 BauNVO ist demnach für die Erreichung des Planungsziels erforderlich. Nach alledem begegnet die Überschreitung der BMZ vorliegend keinen Bedenken, sie ist im Ergebnis einer gerechten Abwägung gerechtfertigt.

Textliche Festsetzung

TF 2 Höhe der baulichen Anlagen

Ausnahmsweise kann die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen durch technische Dachaufbauten um bis zu 4,0 m überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6 BauNVO)

Begründung:

Da die Betriebsgebäude auch technische Dachaufbauten haben können – z.B. Abluftanlagen, Antennen u.ä. – bzw. seit dem 1.6.2024 gemäß § 32a BbgBO in Form von Photovoltaikanlagen sogar haben müssen, soll der Bebauungsplan vorsorglich eine Ausnahmenvorschrift enthalten, um eine geringfügige Überschreitung zuzulassen. Die Erteilung einer Ausnahme soll insbesondere dann in Betracht kommen, wenn ein Gebäude oder Gebäudeteil aufgrund der speziellen Nutzungsanforderungen auf eine nahezu vollständige Ausnutzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen angewiesen ist (z.B. Hochregallager).

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung wird eine Baugrenze mit einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Gegenüber der privaten Verkehrsfläche wird keine Baugrenze festgesetzt.

Begründung:

Der Bebauungsplan soll einen möglichst flexiblen Umgang mit der Anordnung der baulichen Anlagen auf den Betriebsflächen ermöglichen. Er setzt daher ein großes Baufenster fest, das lediglich den gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BbgBO erforderlichen Mindestabstand von 3,0 m zu den benachbarten Grundstücken einhält. Gegenüber der privaten Verkehrsfläche und dem bestehenden Betriebsgelände der Brandenburger Urstromquelle wird keine Baugrenze festgesetzt, da aufgrund des identischen Eigentümers und einer möglichst flexiblen Ausnutzung der Grundstücke kein Erfordernis für derartige Festsetzungen besteht. Im Übrigen ist auch hier grundsätzlich auf der Vollzugsebene das Abstandsflächenrecht nach § 6 BbgBO anzuwenden (s. TF 3).

7.5 Abstandsflächen

TF 3 Geltung der Vorschriften über die Tiefe der Abstandsflächen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen nach § 6 Abs. 5 Satz 1 bis 3 BbgBO über die Tiefe der Abstandsflächen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 BbgBO)

Begründung:

Die Regelung ist aufgrund des § 6 Abs. 5 Satz 4 BbgBO erforderlich. Dort heißt es: „Werden **von einer städtebaulichen Satzung** oder einer örtlichen Bauvorschrift nach § 87 **Außen-**

wände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder **geringerer Tiefe** als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten, finden die Sätze 1 bis 3 **keine Anwendung**, es sei denn, **die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an.**“ Mit anderen Worten: Erlaubt eine städtebauliche Satzung Außenwände geringerer Tiefe, als es nach dem Abstandsflächenrecht eigentlich erforderlich ist, verdrängen die Regelungen der Satzung die Regelungen zu den Mindestabstandsflächen. Das gilt jedenfalls dann, wenn in der Satzung nicht ausdrücklich festgesetzt ist, dass die Regelungen zu den Mindestabstandsflächen Anwendung finden soll.

Der vorliegende Bebauungsplan ist eine städtebauliche Satzung i.S.d. § 6 Abs. 5 Satz 4 BbgBO.¹⁵ Durch die festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe werden durch den Bebauungsplan auch grundsätzlich Außenwände zugelassen, die eine Unterschreitung der landesrechtlich erforderlichen Mindestabstandsflächen ermöglichen. Ob ein darauf gerichteter planerischer Wille existiert, ist nach der eindeutigen Regelung der BbgBO unerheblich – entscheidend ist allein, dass die **Möglichkeit** der Errichtung von Außenwänden geringerer Tiefe eröffnet wird. Dazu sind die genannten Festsetzungen zweifellos geeignet.¹⁶ Die Unterschreitung von Abstandsflächen ist jedoch gerade nicht das Ziel der Stadt Baruth/Mark. Um das Abstandsflächenrecht zur Anwendung bringen zu können, bedarf es daher gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 BbgBO einer ausdrücklich darauf gerichteten Festsetzung im Bebauungsplan.

7.6 Lärmschutz

Im Bebauungsplan sind grundsätzlich die Konflikte zu lösen, die durch ihn selbst aufgeworfen werden. Dazu sind im Regelfall entsprechende Festsetzungen erforderlich. Es ist jedoch zulässig, Konflikte auf die nachfolgende Zulassungsebene zu verlagern, wenn sichergestellt ist, dass sie dort sachgerecht gelöst werden können. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Baruth/Mark zu prüfen, ob Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich sind oder ob das Instrumentarium im Rahmen der Vorhabenzulassung ausreicht, um möglichen Konflikten zu begegnen.

Das wesentliche Ziel der Planung ist eine möglichst ressourcenschonende Standortentwicklung der am Standort bereits tätigen und weiteren Unternehmen aus unterschiedlichen Marktsegmenten in den Bereichen Getränkeherstellung, Getränkeverpackungsherstellung und Getränke Logistik. Als konkretes Vorhaben ist dazu die Erweiterung des Produktionscampus Getränke um ein Dosenwerk und ein Getränke Logistikzentrum geplant. Für diese Vorhaben wurde bereits eine lärmtechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Bernhardsmüh Brandenburger Urstromquelle“ vorgenommen. Dazu wurde eine überschlägige Geräuschimmissionsprognose erstellt, die die resultierenden Einwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets untersucht (s. Abb. 7).

Grundlage für die Berechnung und Beurteilung der im Planvollzug zu erwartenden Immissionen war die TA Lärm. Diese ist im Zulassungsverfahren verbindlich anzuwenden und konkretisiert den gesetzlichen Maßstab für die Schädlichkeit von Geräuschen. Für eine einzelfallbezogene Beurteilung der Schädlichkeitsgrenze lässt das Regelungskonzept nur insoweit Raum, als die TA Lärm insbesondere durch Kann-Vorschriften und Bewertungsspannen Spielräume eröffnet.¹⁷ Der Anwendungsbereich der TA Lärm ist allerdings nach dem Wortlaut der Nr. 1 TA Lärm auf genehmigungspflichtige oder nicht genehmigungspflichtige Anlagen beschränkt. Somit ist die TA Lärm für Bauleitplanverfahren nicht unmittelbar einschlägig und nicht unmittelbar verbindlich. Dennoch besitzt sie eine mittelbare Verbindlichkeit, indem sie für die auf der

¹⁵ Schmidt-Eichstaedt, LKV 2020, 489 (491).

¹⁶ Ebd., 492.

¹⁷ BVerwG, Urt. v. 29.8.2007 – 4 C 2.07, BVerwGE 129, 209 (Rn. 12).

Grundlage des Bebauungsplans zugelassenen Vorhaben einschlägig ist, sofern diese in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen. Sollten diese Vorhaben nach der TA Lärm nicht genehmigungsfähig sein, würde der Bebauungsplan nicht vollzogen werden können und er wäre somit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Daher ist es sinnvoll und üblich, auch schon im Rahmen der Bauleitplanung eine Prüfung nach der TA Lärm vorzunehmen, sofern gewerbliche Betriebe geplant werden sollen.

Das zugrunde gelegt, ist die Einhaltung der bestehenden Anforderungen im Planvollzug zunächst an der sog. Regelfallprüfung nach Nr. 3.2.1 TA Lärm nachzuvollziehen. Dazu wird an den maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung sowohl der Vorbelastung als auch des geplanten Vorhabens eine Gesamtbelastung berechnet (Nr. 2.4 TA Lärm). Überschreitet die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort den für diesen Ort heranzuziehenden Immissionsrichtwert gemäß Nr. 6 TA Lärm nicht, ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sichergestellt.¹⁸ Wird der Immissionsrichtwert aufgrund der Vorbelastung überschritten, darf die Genehmigung für eine Anlage dennoch nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf die potentiellen schädlichen Umwelteinwirkungen als nicht relevant anzusehen ist. Das ist regelmäßig der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung den Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet (sog. Irrelevanzkriterium). Schließlich ist zu berücksichtigen, dass maßgebliche Immissionsorte nur im sog. Einwirkungsbereich der zu beurteilenden Anlage liegen können. Der Einwirkungsbereich einer Anlage nach Nr. 2.2 TA Lärm umfasst die Flächen, in denen die von der Anlage ausgehenden Geräusche entweder einen Beurteilungspegel verursachen, der weniger als 10 dB(A) unter dem für diese Fläche maßgeblichen Immissionsrichtwert liegt, oder Geräuschspitzen verursachen, die den für die Beurteilung der Flächen maßgebenden Immissionsrichtwert erreichen. Bei der Festlegung des Einwirkungsbereichs in Nr. 2.2 TA Lärm handelt es sich um eine abschließende Regelung.¹⁹

Die von den geplanten Vorhaben ausgehenden Geräusche wurden unter Berücksichtigung der o.g. Grundsätze und Regelungen überschlägig ermittelt und bewertet. Die Lage der maßgeblichen Immissionsorte und Bestimmung der heranzuziehenden Immissionsrichtwerte wurden im Jahr 2023 in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt (LfU) festgelegt. Seitdem haben sich im Umfeld des Plangebiets keine wesentlichen Änderungen ergeben, die eine Anpassung dieser Festlegungen erfordern würden. Im Ergebnis der überschlägigen Ermittlung und Bewertung wird nicht nur das Irrelevanzkriterium nach Nr. 3.2 TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten, sondern es kann nachgewiesen werden, dass die maßgeblichen Immissionsorte sogar außerhalb des Einwirkungsbereichs nach der TA Lärm liegen (s. Abb 7). Diese Einschätzung, dass die festgelegten Immissionsorte außerhalb des Einwirkungsbereichs der geplanten Anlagen liegen, steht ausdrücklich unter dem Vorbehalt, dass noch keine kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen abschließend beurteilt werden können.

¹⁸ BVerwG, Urt. v. 23.1.2025 – 7 C 4.24.

¹⁹ BVerwG, Urt. v. 23.1.2025 – 7 C 4.24.

Begründung zum Bebauungsplan
 „Erweiterung Bernhardsmüh Brandenburger Urstromquelle“
 Vorentwurf, Stand: März 2026

IO-Kürzel	IO-Bezeichnung	SW	Fas.	Nutz.	IRW		L _{IK}		Sek- tor	Zusatz-		L _{IK} +		Prognose	
					TA Lärm		BMBUQ			kont.		L _{IK,ms}		BUQ	
					T	N	T	N		T	N	T	N	T	N
IO Ba 4	Soldatenfriedhof	-	-	EF	60	-	49,5	-	D	0	6	49,5	-	29,4	26,9
IO Ba 5	Baruth, An der Ladestraße 3	1	N	MD	60	45	48,3	35,9	C	0	0	48,3	35,9	36,0	33,6
IO Ba 7	Baruth, Horstwalder Straße 2	1	SO	WA*	58	43	47,0	34,5		0	0	47,0	34,5	35,8	31,8
IO Ba 8	Baruth, Horstwalder Straße 33	1	SO	WA*	58	43	47,0	34,6		0	0	47,0	34,6	36,4	32,1
IO Mü 1	Mückendorf, Teupitzer Weg 7	1	SO	MD	60	45	43,0	30,6	E	0	2	43,0	32,6	21,4	19,9
IO Mü 3	Mückendorf, Teupitzer Weg 3	1	O	MD	60	45	43,2	30,8		0	2	43,2	32,8	29,1	26,9
IO Mü 6	Mückendorf, An der B96 Nr. 9	2	O	MD	60	45	44,7	32,4		0	2	44,7	34,4	29,2	25,4
IO Ra 2	Radeland, Radeländer Weg 50	2	NW	WA*	58	43	42,6	30,1	A	4	3	46,6	33,1	32,3	27,0
IO Ra 3	Radeland, Akazienallee 48	2	W	MD	60	45	43,1	30,6		4	3	47,1	33,6	31,4	27,7
IO Ra 4	Radeland, Birkenallee 65	2	W	MD	60	45	40,4	27,9	G	5	5	45,4	32,9	27,3	23,8
IOBM V-A	B-Plan BM V-A, südl. Baugrenze	-	-	GI	70	70	64,3	52,1	F	3	8	67,3	60,1	57,9	55,3
IO BMI/III-1	B-Plan BM I/III, östl. Baugrenze Nord	-	-	GI	70	70	63,2	61,2	D	0	6	63,2	67,2	62,7	56,2
IOBMI/III-2	B-Plan BM I/III, östl. Baugrenze Süd	-	-	GI	70	70	63,9	51,8	D	0	6	63,9	57,8	59,8	53,8

Anm.: * IO wird als Übergang zum Außenbereich eingestuft.

Abb. 7: Beurteilung der Geräuschimmissionen durch das geplante Vorhaben (die zu erwartenden Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten sind den grünen Spalten zu entnehmen; Quelle: Akustiklabor Berlin (Hrsg.): *Bebauungsplan „Bernhardsmüh Brandenburger Urstromquelle“ - schalltechnische Untersuchung*, S. 71)

Nach alledem kann die Stadt Baruth/Mark zweifelsfrei davon ausgehen, dass die im Plangebiet vorgesehenen Anlagen aus der Perspektive des Lärmschutzes genehmigungsfähig sind. Sie hat somit geprüft, dass ihr vorrangiges Planungsziel auch umsetzbar ist. Aufgrund der deutlichen Unterschreitung der Immissionsrichtwerte sind auch noch viele andere Anlagen denkbar, die im festgesetzten Nutzungsspektrum zulässig sind und die Anforderungen der TA Lärm einhalten können. Unter diesen Umständen kann es dahinstehen, ob die Festsetzungen des Bebauungsplans theoretisch auch Anlagen zulassen würden, die möglicherweise nach der TA Lärm nicht mehr genehmigungsfähig wären. Ist ein Vorhaben immissionschutzrechtlich nicht genehmigungsfähig, wird es im Regelfall unzumutbare Beeinträchtigungen auf die Nachbarschaft hervorrufen. Dann wäre es aber auch bauplanungsrechtlich nach § 15 BauNVO im Regelfall unzulässig, ohne dass der Bebauungsplan dazu eine gesonderte Regelung treffen müsste.

Die Stadt Baruth/Mark hat sich demnach vergewissert, dass

- das angestrebte Planungsziel aus dem Blickwinkel des Immissionsschutzes ohne weitere Festsetzungen umsetzbar ist,
- die Planung somit erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist,
- auf der Zulassungsebene über die Regelungen der TA Lärm und ergänzend des § 15 BauNVO ein hinreichendes Korrektiv besteht, um im Einzelfall das Auftreten schädlicher Umwelteinwirkungen in Form von Lärmemissionen zu vermeiden.

In Anbetracht dieser Umstände besteht kein Erfordernis für weitere Festsetzungen zum Lärmschutz.

7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen

7.7.1 Waldausgleich

Die Erweiterungsflächen sind nahezu vollständig mit Kiefernforst bestanden, sodass das Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) zu beachten ist. Nach § 8 Abs. 1 LWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Dazu stehen grundsätzlich zwei Wege offen: Zum einen kann eine sog. Waldumwandlungsgenehmigung im Zuge des konkreten Zulassungsverfahrens erteilt werden. In diesem Fall findet die Prüfung, ob die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 LWaldG vorliegen, sowie die Festlegung und Sicherung des notwendigen Ausgleichs vollständig auf der Ebene der Vorhabenzulassung statt. Der Genehmigung steht gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG gleich, wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB für den Wald eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind (sog. waldderechtlich qualifizierter Bebauungsplan). § 8 Abs. 3 LWaldG statuiert, dass die nachteiligen Wirkungen einer Waldumwandlung auszugleichen sind. Dabei kann die untere Forstbehörde insbesondere bestimmen, dass innerhalb einer bestimmten Frist als Ersatz eine Erstaufforstung vorzunehmen ist oder sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald zu treffen sind. Dieser Waldausgleich richtet sich vollständig nach dem LWaldG und **nicht** nach dem naturschutzrechtlichen Ausgleich gemäß §§ 14 ff. BNatSchG. Somit findet die Regelung des § 18 Abs. 1 BNatSchG, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist, **keine Anwendung**. Mit anderen Worten: Der Waldausgleich steht selbstständig neben der planungsrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung. Insofern besteht keine Pflicht, den Ausgleich bereits vollständig auf der Ebene des Bebauungsplans zu bewältigen.

Die Stadt Baruth/Mark hat sich dazu entschieden, keinen waldderechtlich qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen, sondern die Waldumwandlungsgenehmigung vollständig auf die Zulassungsebene zu verlagern. Sie hat dennoch zu prüfen, ob dem Vollzug des Bebauungsplans auf Dauer forstrechtliche Belange entgegenstehen werden, da das die Erforderlichkeit des Bebauungsplans nach § 1 Abs. 3 BauGB in Frage stellen kann. Weiterhin hat sie die Auswirkungen der Waldumwandlung im Rahmen der Umweltprüfung zu ermitteln und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Da § 8 Abs. 3 LWaldG einen Ausgleich im Rahmen des Zulassungsverfahrens ausdrücklich zulässt, müssen allerdings keine Waldausgleichsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans festgesetzt werden.

Um eine Prognose anstellen zu können, ob der erforderliche Waldausgleich bewältigt werden kann, sind zunächst der Umfang der Inanspruchnahme von Waldflächen und darauf aufbauend die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen. Nach Auskunft des zuständigen Forstamts Teltow-Fläming kann eine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt werden. Es sind Waldflächen im Umfang von 168.437 m² von der Planung betroffen. Hinzu kommen gemäß der Stellungnahme des Forstamts Teltow-Fläming vom 24.4.2024 folgende Waldfunktionen:

- Lokaler Immissionsschutzwald (Kompensationsfaktor 1)
- Wald im Trinkwasserschutzgebiet (Kompensationsfaktor 0,5)
- Sichtschutzwald (Kompensationsfaktor 0,75)
- Kampfmittelverdachtsfläche (negativer Kompensationsfaktor 0,25)

Daraus resultiert voraussichtlich folgender Kompensationsumfang, der allerdings verbindlich erst im Rahmen der Waldumwandlungsgenehmigung festgelegt wird:

- Erstaufforstung von 16,8437 ha Wald
- Waldumbaumaßnahmen auf insgesamt 40,888 ha

Die Erstaufforstungs- und Waldumbaupläche müssen nach Stellungnahme der unteren Forstbehörde vollständig im Naturraum Mittlere Mark nachgewiesen werden. Der Eigentümer der Erweiterungsflächen hat gegenüber der Stadt Baruth/Mark nachgewiesen, dass er mit zertifizierten Flächenagenturen Verträge für Erstaufforstungsmaßnahmen im Umfang von 172.614 m² und für Waldumbaumaßnahmen im Umfang von 402.630 m² geschlossen hat. Die Differenz bei den Waldumbaumaßnahmen kann durch den Überschuss bei der waldderechtlich wertvoller einzustufenden Erstaufforstung kompensiert werden. Diesem Vorgehen hat die zuständige untere Forstbehörde mit Mail vom 30. April 2024 zugestimmt. Weiterhin liegen die Flächen mit einer Ausnahme vollständig im Naturraum Mittlere Mark. Die einzige Teilfläche, die außerhalb des Naturraums liegt, befindet sich allerdings sehr nahe am Eingriffsort. Sie wurde daher nach Abstimmungen mit der unteren Forstbehörde ebenfalls als für den Waldausgleich geeignet angesehen. Sämtliche Erstaufforstungsflächen sind zudem forstrechtlich genehmigt, ebenso wurden die erforderlichen UVP-Vorprüfungen durchgeführt. Die vorgesehenen Waldumbaumaßnahmen wurden von der unteren Forstbehörde im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bernhardsmüh Brandenburger Urstromquelle“ ebenfalls als geeignet angesehen.

Somit kann die Stadt Baruth/Mark mit hinreichender Sicherheit prognostizieren, dass der Vollzug des Bebauungsplans nicht an forstrechtlichen Anforderungen scheitern wird. Die Waldumwandlung kann voraussichtlich im Rahmen der Zulassungsverfahren genehmigt werden. Somit ist die Erforderlichkeit des Bebauungsplans nach § 1 Abs. 3 BauGB gesichert. Eine darüber hinausgehende Sicherung der Waldausgleichsflächen ist nicht erforderlich: Der Ausgleich ist zum Zeitpunkt der Genehmigungserteilung, d.h. voraussichtlich im Rahmen der Zulassungsverfahren, nachzuweisen. Gelingt das nicht, kann keine Umwandlungs- und somit auch keine Baugenehmigung oder immissionsschutzrechtliche Genehmigung erteilt werden. Es reicht somit aus, dass die Vorhabenträger der jeweiligen Zulassungsverfahren die Verfügbarkeit der Flächen über privatrechtliche Verträge gegenüber der unteren Forstbehörde nachweisen. Theoretisch können dafür auch andere Flächen in Betracht kommen, sofern sie die Anforderungen der Forstbehörde erfüllen und von ihr anerkannt sind. Die Durchführung des Ausgleichs auf der nachfolgenden Zulassungsebene ist somit ausreichend sichergestellt, weiterer Festsetzungen oder ergänzender vertraglicher Regelungen bedarf es demnach nicht.

7.7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die erstmalige Überplanung bisher dem Außenbereich zuzurechnender Flächen lässt der Bebauungsplan einen Eingriff zu, der grundsätzlich auszugleichen ist. Wie und in welchem Umfang, ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu ermitteln.

Zugelassene Eingriffe

Der Bebauungsplan lässt aufgrund seiner Festsetzungen (GRZ von 0,8 bei einer Bezugsgröße von ca. 17,6 ha) eine zusätzliche Versiegelung von ca. 140.800 m² zu. Dabei ist berücksichtigen, dass die im Bebauungsplan „Bernhardsmüh I/III“ festgesetzten privaten Grünflächen ebenfalls erstmals einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Es werden weitere Eingriffe in andere Schutzgüter ermöglicht; eine genaue Übersicht wird dem späteren Umweltbericht zu entnehmen sein.

Je nach konkreter Inanspruchnahme der Flächen kann es dazu kommen, dass Bäume entnommen werden müssen, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Baruth/Mark geschützt sind. Ob ein Baum oder eine Hecke Schutzgegenstand der Satzung sind, ergibt sich aus § 3 Abs. 2 und 4 der Baumschutzsatzung.

Vermeidungsmaßnahmen

Grundsätzlich sind Vermeidungsmaßnahmen weiteren Ausgleichsmaßnahmen vorzuziehen. Die Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter soll auf das notwendige Maß reduziert werden und somit der Umfang des Eingriffs von vornherein minimiert werden (sog. Minimierungsgebot). Dem kommt der Bebauungsplan nach, indem er z.B. die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt. Weiterhin grenzen die Erweiterungsflächen direkt an das bestehende Industriegebiet an, sodass von einer gewissen Vorbelastung der Flächen auszugehen ist. Das stellt gegenüber der Inanspruchnahme gewerblich-industriell gänzlich unberührter Flächen den milderen Eingriff dar. Schließlich werden durch die Versickerung vor Ort eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushalts vermieden.

Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

In den Erweiterungsflächen selbst sind aufgrund des üblichen, mit der geplanten Nutzung regelmäßig einhergehenden hohen Versiegelungsgrads nur sehr eingeschränkt Flächen für Ausgleichsmaßnahmen verfügbar. Zudem sind auf den nicht versiegelten Flächen auch die Versickerungsmulden unterzubringen, wenngleich diese sich ebenfalls mit Sträuchern o.ä. bepflanzen lassen. Daher werden zwar bestimmte Pflanzmaßnahmen innerhalb des neuen Baugebiets festgesetzt. Diese sind allerdings nur dazu geeignet, den Eingriff insbesondere in die Schutzgüter Klima/Luft sowie das Landschaftsbild teilweise auszugleichen.

Aus diesem Grund wurde über einen Vertrag eine externe Ausgleichsmaßnahme der Berliner Stadtgüter im zertifizierten Flächenpool Ragow – Deutsch Wusterhausen gesichert. Diese ist ebenfalls dem Naturraum Mittlere Mark zuzuordnen und durch den Flächenumfang von 444.904 m² geeignet, die zugelassenen Eingriffe vollständig zu kompensieren. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist es ausdrücklich zulässig, den Ausgleich über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln. Es handelt sich insofern um eine gleichwertige Alternative zu einer möglichen Festsetzung, bei der keinem der beiden Instrumente ein Anwendungsvorrang zukommt.²⁰ Wird die Kompensation über eine vertragliche Regelung getroffen, muss sichergestellt sein, dass die Realisierung und der Erhalt der Ausgleichsmaßnahme hinreichend rechtlich gesichert sind.²¹ Das ist vorliegend der Fall, da der Stadt Baruth/Mark eine dingliche Sicherung in Form der Eintragung einer Dienstbarkeit in das Grundbuch eingeräumt wird. Zudem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt in einem städtebaulichen Vertrag, diese Maßnahmen durchzuführen. Der Vertrag enthält auch Sanktionsklauseln für den Fall, dass diese Maßnahmen nicht durchgeführt werden. Sowohl die dingliche Sicherung als auch der städtebauliche Vertrag werden vor dem Satzungsbeschluss eingetragen bzw. abgeschlossen.

Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen ausdrücklich auch die erstmalige Überplanung der bislang festgesetzten privaten Grünflächen. Dabei wird nicht nur der derzeitige Umweltzustand dieser Flächen als Grundlage für die Bilanzierung eingestellt, sondern auch der Biotopwert, den die Flächen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans „Bernhardsmüh I/III“ i.d.F. der 2. Änderung theoretisch haben müssten. Somit wird der seinerzeit vorgesehene Ausgleich vollständig in die externe Maßnahme transferiert.

²⁰ Mitschang, in: Schlichter/Stich/Driehaus/Paetow (Hrsg.): Berliner Kommentar zum BauGB, 3. Aufl., 65. EL, § 1a, Rn. 297.

²¹ OVG Münster, Urt. v. 31.3.2022 – 7 D 10.20.NE, BauR 2022, 1016 (1021).

Stabilisierungsmaßnahmen des neu entstehenden Waldrands im Osten, wie z.B. Pufferzonen o.ä., werden bewusst nicht geregelt oder gesichert. Es ist das erklärte Ziel der Stadt Baruth/Mark, den Industriepark Bernhardsmüh künftig in Richtung Osten zu erweitern. Erste Aufstellungsbeschlüsse für weitere Bebauungspläne wurden von der Stadtverordnetenversammlung am 17.7.2025 bzw. 25.9.2025 gefasst und ortsüblich bekanntgemacht. Daher sollen die dann finalen Waldränder erst stabilisiert werden, wenn der schrittweise Erweiterungsprozess des Industriegebiets abgeschlossen ist.

Mögliche Verluste von Bäumen, die dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Baruth/Mark unterliegen, können erst im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanung quantifiziert werden. Die Satzung gilt nach § 1 Abs. 1 der Baumschutzsatzung auch für den Geltungsbereich von Bebauungsplänen, Ausnahmen sind in § 7 und (bei Erteilung einer Ausnahme) Ersatzpflanzungen in § 9 geregelt. Somit ist eine Konfliktbewältigung auf der nachgelagerten Genehmigungsebene gesichert, es bedarf daher keiner weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan.

7.7.3 Festsetzungen im Bebauungsplan

Textliche Festsetzung

TF 4 Niederschlagswasser

Das innerhalb des Geltungsbereichs anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und – soweit erforderlich – durch Mulden oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Begründung

Nach § 55 Abs. 2 WHG sowie § 54 Abs. 4 BbgWG ist das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern. Aufgrund von zuvor getätigten Baugrunduntersuchungen, Brunnenbohrungen und Schluckversuchen lässt sich die Versickerungsfähigkeit der Böden beurteilen (vgl. Kapitel 6.1). Demnach ist in Verbindung mit der günstigen Bodenbeschaffenheit (Sande und Feinkiese), welche mit mehreren Versickerungsversuchen belegt wurde, grundsätzlich eine sehr gute Versickerungsfähigkeit des Bodens anzunehmen. Darauf aufbauend wurden im Bebauungsverfahren „Bernhardsmüh Brandenburger Urstromquelle“ eine Konzeption zur Niederschlagsentwässerung sowie ein Überflutungsnachweis für ein Starkregenereignis mit hundertjähriger Wiederkehrwahrscheinlichkeit erstellt.²²

Die Regenwasserbewirtschaftung ist in dem Sondergebiet mit der festgesetzten GRZ von 0,8 über eine vollständige Versickerung mit Mulden grundsätzlich möglich. Das hydrologische Gutachten schlägt eine Muldenversickerung in Form einer Kombination aus Versickerungsmulden und -becken vor. Dabei handelt es sich um oberflächlich angeordnete Regenwasserspeicher, deren Oberfläche begrünt wird. Da die Anordnung der für die Muldenversickerung notwendigen Anlagen eng mit der Hochbauplanung auf den Erweiterungsflächen abgestimmt werden muss, soll die Festsetzung ausreichend Flexibilität bieten, um den Anforderungen der voranschreitenden Vorhabenkonkretisierung zum Hochbau nachzukommen. Daher wird auf eine explizite Flächenfestsetzung verzichtet. Das hydrologische Gutachten liefert Vorschläge für die Verortung der Maßnahmen in den Erweiterungsflächen. Die Anordnung der Grünflächen ist im besten Fall so zu planen, dass das Regenwasser auf kurzem Wege, möglichst im Freigefälle, den Mulden zugeführt wird. Die Flächen für die Muldenversickerung sind dabei als

²² Hydrologische Untersuchungen und Gutachten zum Bauvorhaben „Erweiterung Produktionsstandort der Brandenburger Urstromquelle GmbH“ Gewerbestandort in Baruth/Mark (Entwurf, 11.2023)

Grünflächen möglichst gleichmäßig zu verteilen. Eine genaue Anordnung der Mulden ist im weiteren Planungsprozess mit den Fachbehörden abzustimmen.

Eine genaue Verortung ist auch deshalb nicht erforderlich, weil die Versickerungsverhältnisse in allen gesamten Erweiterungsflächen als gut angesehen werden können. Durch den vergleichsweise großen Abstand des zu erwartenden Grundwasserpegels zur natürlichen Geländeoberfläche ist prinzipiell eine Reinigung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone möglich, auch die Versickerungsfähigkeit der Böden ist in den gesamten Erweiterungsflächen gegeben. Schließlich sind auch andere Formen der Zurückhaltung denkbar, z.B. eine Zuführung zu unterirdischen Rückhaltebecken oder -kanälen, von denen aus in weiterer Folge das Wasser in die Versickerungsmulden eingeleitet wird. Auch aus diesem Grund regelt der Bebauungsplan gemäß dem Gebot der planerischen Zurückhaltung nur die grundsätzliche Pflicht zur Rückhaltung und Versickerung in Mulden bzw. anderen Maßnahmen gleicher Wirkung, ohne das genaue *Wie* festzulegen.

Eine Nutzung des zurückgehaltenen Niederschlagswassers wird ausdrücklich befürwortet und als sinnvoll erachtet, kann jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.²³ Soweit das zurückgehaltene Wasser nicht anderweitig genutzt oder auf natürlichen Grünflächen versickert werden kann, ist die Versickerung in Mulden vorgesehen. Somit eröffnet die Festsetzung ausdrücklich die Regenwassernutzung oder auch Versickerung in natürlichen Grünflächen. Erst wenn diese Optionen ausscheiden, ist eine Versickerung in Mulden bzw. anderen Maßnahmen gleicher Wirkung im Sinne der Festsetzung erforderlich. Die Versickerung hat in Übereinstimmung mit den in der Zone IV des Trinkwasserschutzgebiets geltenden Anforderungen und unter Einbeziehung der zuständigen Wasserbehörde zu erfolgen.

Da der Bebauungsplan ein Versiegelungsanteil von über 70 % der Grundstücksflächen innerhalb der Erweiterungsflächen zulässt, ist gemäß DIN 1986-100 ein Überflutungsnachweis für ein hundertjähriges Regenereignis nachzuweisen. Dieser kann für das Sondergebiet erbracht werden, wobei die anzulegenden Mulden entsprechend dimensioniert werden müssen, damit sie den Starkregen bei einem hundertjährlichen Regenereignis ebenfalls vollständig einstauen. Der endgültige Nachweis zur Bemessung der Muldengrößen sowie der Überflutungsnachweis sind im Zulassungsverfahren zu erbringen und der Wasserbehörde vorzulegen.

Gemäß § 3 Nr. 1 der Versickerungsfreistellungsverordnung (BbgVersFreiV) ist die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewerbe- und Industriegebieten bzw. vergleichbar genutzten Sondergebieten erlaubnispflichtig. Durch die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis können aufgrund der Einzelfallplanung ggf. auftretende Konflikte noch im Genehmigungsverfahren bewältigt werden. Durch das Gutachten und die Prüfung der rechtlichen Rahmenbedingungen kann auch hier die Stadt Baruth/Mark davon ausgehen, dass der Bebauungsplan unter dem Gesichtspunkt des Wasserrechts vollziehbar sein wird und somit erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist.

Durch die eingangs genannten gesetzlichen Regelungen und die textliche Festsetzung ist zudem sichergestellt, dass sich durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf den

²³ VGH München, Urt. v. 13.4.2018 – 9 NE 17.1222; a.A. Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): BauGB, 15. Auflage 2022, § 9, Rn. 115.

Wasserhaushalt ergeben. Es handelt sich insofern auch um eine Vermeidungsmaßnahme (s. Kapitel 7.7.2).

Textliche Festsetzung

TF 5 Begrünung und Bepflanzung

Im Sondergebiet sind mindestens 6% der Flächen je Baugrundstück durch Pflanzungen gemäß der Pflanzliste mit einer Mindestpflanzdichte von einem Strauch (Höhe 60 - 80 cm) pro 1,5 m² zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

Begründung

Der Versiegelungsgrad im festgesetzten Sondergebiet ist mit einer GRZ von 0,8 sehr hoch. Daher ist die qualitative Entwicklung der Flächen, die nicht bebaut werden, besonders wichtig. Um diese sicherzustellen und einen Teil der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auch auf dem Betriebsgrundstück umzusetzen, wird die Bepflanzung von mindestens 6% des Baugebiets geregelt. Somit ist eine Begrünung des Sondergebiets von mindestens 10.132 m² festgesetzt.

Die Bepflanzung hat gemäß den Vorgaben der Pflanzliste zu erfolgen. Die Artauswahl erfolgte insbesondere unter den Gesichtspunkten der Klimaresilienz sowie der Anpflanzung einheimischer Gehölzarten. Die Festsetzung dient somit dem Klimaschutz, der Klimaanpassung und der Umsetzung des Erlasses „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“.

Textliche Festsetzung

Pflanzliste: Hecken und Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus carthatica</i>	Kreuzdorn

<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Virburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

7.8 Verkehrsflächen, Stellplätze

Der Bebauungsplan setzt eine öffentliche Straßenverkehrsfläche von 51,58 m² fest und sichert somit die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die öffentliche Verkehrsfläche ist bereits im Bebauungsplan „Nr. 07/93 - Bernhardsmüh I/III 2. Änderung“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und ist im Bestand vorhanden. Es bedarf daher gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB keiner Eingriffskompensation. Weiterhin handelt es sich um die Planung einer Betriebserweiterung, die Erschließung erfolgt über das bisherige Betriebsgelände (vgl. Kapitel 6.1). Um die Erschließung der Erweiterungsflächen zu gewährleisten, wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Stadt Baruth/Mark verfügt über keine Stellplatzsatzung. Der sich ergebende Bedarf an Stellplätzen kann aufgrund der Größe der Erweiterungsflächen problemlos innerhalb der Baugebiete gedeckt werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich aus § 12 Abs. 1 BauNVO. Es bedarf daher keiner weitergehenden Regelung zur Anzahl der notwendigen Stellplätze.

8. Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in der Zone IV nach DDR-Standard TGL 24348/02 des Trinkwasserschutzgebiets für das Wasserwerk Lindenbrück.

8.2 Kampfmittelverdacht

Das Plangebiet befindet sich in einer Kampfmittelverdachtsfläche.

9. Alternativen

Die Planung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von konkreten Vorhaben (vgl. Kapitel 1). Dieses ist auf diverse Standortfaktoren, wie z.B. eine gute Verkehrsanbindung u.ä. angewiesen. Daher hat sich der Vorhabenträger bewusst für diesen Standort entschieden. Es handelt sich um eine Fläche unmittelbar angrenzend an den IP Bernhardsmüh und das bestehende Betriebsgelände der Brandenburger Urstromquelle

GmbH. Eine kommunalweite Alternativenprüfung für die Gewerbeflächenentwicklung unabhängig von den Entwicklungsvorstellungen des Vorhabenträgers hat bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung stattgefunden.

Hinsichtlich des festgesetzten Baugebiets wären grundsätzlich auch ein Industrie- oder Gewerbegebiet denkbar. Die wesentlichen Aspekte, die für die Festsetzung eines Sondergebiets und gegen die Festsetzung eines Gewerbe- oder Industriegebiets sprechen, wurden bereits in Kapitel 7.2 erläutert.

Schließlich wäre auch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten denkbar. Diese wurden noch im Vorgängerbebauungsplan „Bernhardsmüh Brandenburger Urstromquelle“ festgesetzt, der allerdings noch ein Industriegebiet auf den Flächen vorsah. Mit der Festsetzung eines Sondergebiets und dem damit verbundenen Spektrum zulässiger Vorhaben ist eine Festsetzung von Lärmemissionskontingenten allerdings nicht mehr erforderlich. Die geplanten Vorhaben sind nach der TA Lärm zweifellos genehmigungsfähig (s. Kapitel 7.6). Auch für andere Vorhaben ist der Nachweis der Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen im Zulassungsverfahren ausreichend. Die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten würden ohnehin nicht die immissionsschutzrechtliche Prüfung nach TA Lärm ersetzen, sondern lediglich eine zusätzliche Schranke für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen einziehen. Diese ist nach eingehender Prüfung der maßgeblichen Rahmenbedingungen aber nicht zur planerischen Konfliktbewältigung erforderlich. Daher verzichtet die Stadt Baruth/Mark auf weitere Festsetzungen zum Schallschutz.

10. Städtebaulicher Vertrag

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. In diesem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Übernahme sämtlicher mit der Planung in Zusammenhang stehender Kosten. Weiterhin verpflichtet sie sich zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kapitel 7.7.2).

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ

11. Auswirkungen der Planung

11.1 Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung

Durch die Übernahme der Brandenburger Urstromquelle durch die Firmen Rauch und Red Bull konnten die bestehenden Arbeitsplätze gesichert werden. Die notwendige Voraussetzung, um eine dauerhafte Erhaltung der Arbeitsplätze zu gewährleisten, ist aber die Betriebserweiterung, die mit diesem Bebauungsplan ermöglicht werden soll. Sobald das Vorhaben umgesetzt ist, werden nach derzeitigem Planungsstand ca. 300 bis 400 weitere Arbeitsplätze entstehen. Der Bebauungsplan wirkt sich somit unmittelbar positiv auf die Arbeitsplätze aus.

Der Plan stärkt zudem den Wirtschaftsstandort Mittlere Mark sowie den IP Bernhardsmüh. Es handelt sich um weltweit agierende Firmen, deren Ansiedlung entsprechende Aufmerksamkeit auf die Region und die Stadt Baruth/Mark lenkt. In der Folge kann sich eine erleichterte Vermarktung weiterer Gewerbeflächen in Bernhardsmüh selbst, sofern diese planerisch entwickelt werden, oder in der Region ergeben. Somit sind auch die Auswirkungen auf die Wirtschaftsentwicklung positiv zu bewerten.

Nicht abzusehen ist, welche Verlagerungseffekte die neu entstehenden Arbeitsplätze auslösen können: es ist denkbar, dass bereits in der Region oder Kommune Arbeitstätige den Arbeitgeber wechseln, wodurch für bereits ansässige Arbeitgeber neue Arbeitskräfte gesucht werden müssten. Ebenso denkbar ist es, dass das zusätzliche Angebot an Arbeitsplätzen durch neu in die Region/Kommune ziehende Arbeitskräfte in Anspruch genommen wird. Letztlich kann das aber dahingestellt bleiben, da die Bauleitplanung keinen Konkurrenzschutz bestehender Unternehmen vor neuen Mitbewerbern bieten kann und darf.²⁴ Darüber hinaus sind auch keine seriösen Prognosen über die Wanderungsbewegungen von Arbeitnehmenden möglich, die eine – wie o.g. ohnehin nicht gebotene – Berücksichtigung in der Abwägung ermöglichen würden.

11.2 Bevölkerung

Durch die Planung werden Arbeitsplätze gesichert und geschaffen. Somit werden auch die Voraussetzungen geschaffen, um die Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren und möglicherweise neue Zuzugseffekte zu generieren. Demgegenüber gehen mit einer gewerblich-industriellen Nutzung theoretisch erhebliche Emissionen einher, die auch zu einem Wegzug oder einer zusätzlichen Belastung bestehender Wohnstandorte führen können. Von dem Bebauungsplan sind allerdings keine schädlichen Umweltauswirkungen in diesem Maße zu erwarten (vgl. auch Kapitel 11.3 bis 11.7).

Die Sicherheit der Bevölkerung z.B. im Falle von Waldbränden bleibt ebenfalls unberührt. Die in der Waldbrandschutzkarte des Landesbetriebs Forst Brandenburg eingezeichneten Wege, die der Feuerwehr im Schadensfall zur schnellen Erreichbarkeit des anschließenden Waldgebiets dienen, werden nicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst. Eine Zugänglichkeit des Waldes und der jeweiligen Parzellen bleibt über Verbindungswege von Norden oder Süden heranzuführend möglich.

²⁴ VGH Kassel, Urt. v. 13.2.2014 – 3 C 833/13, NVwZ-RR 2014, 673; BVerwG, Beschl. v. 26.2.1997 – 4 NB 5/97, NVwZ 1997, 683.

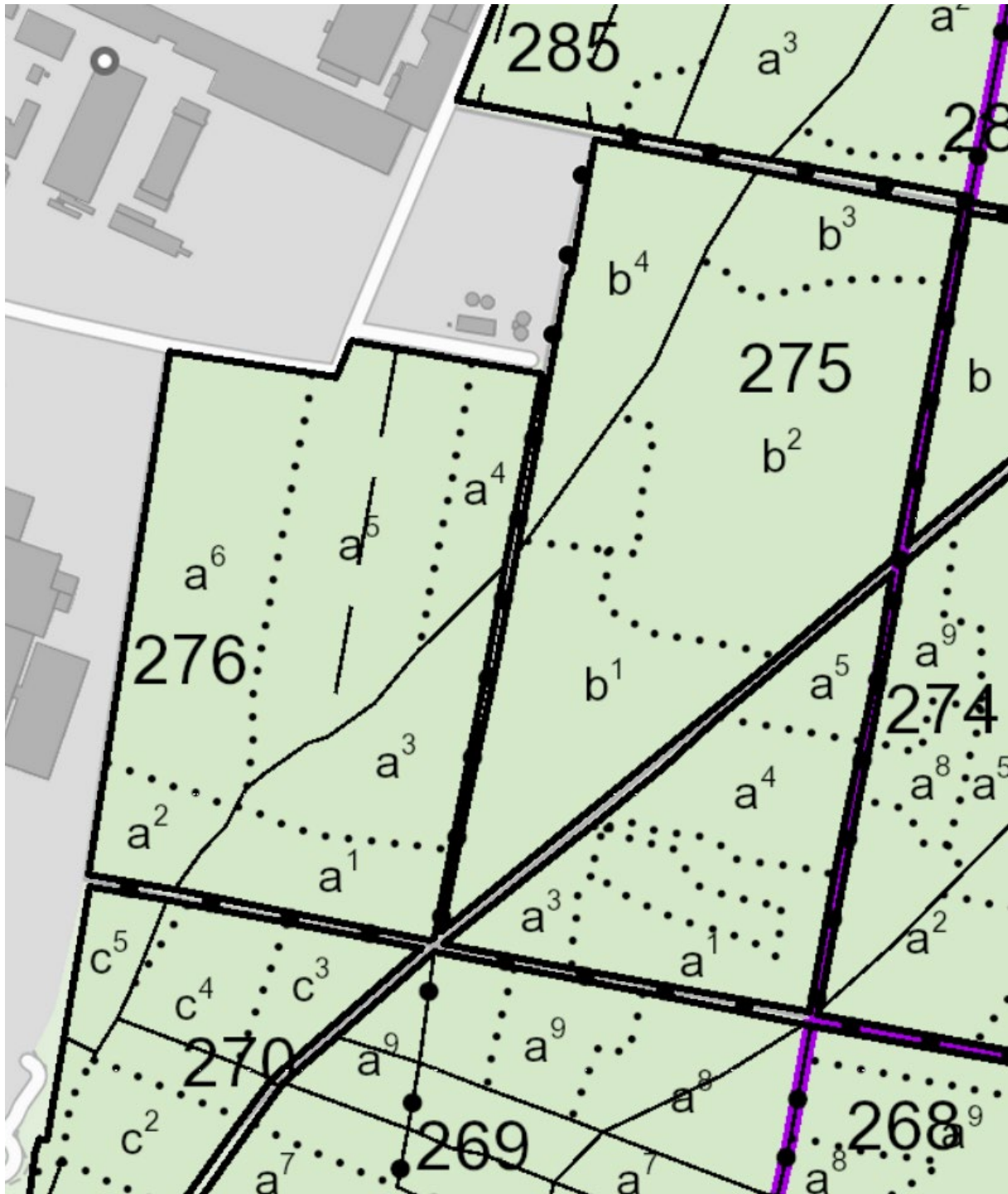


Abb. 8: Auszug aus der Waldbrandschutzkarte für das Gebiet der Erweiterungsflächen, die Feuerwehrruwegungen sind magenta eingefärbt (Quelle: Geoportal des Landesbetriebs Forst Brandenburg)

11.3 Verkehr

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Bernhardsmüh Brandenburger Urstromquelle“ wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das für das vorliegende Bauleitplanverfahren überarbeitet werden wird. Dennoch sollen die wesentlichen Ergebnisse hier skizziert werden, um die Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur abzuschätzen. Seinerzeit wurde ein potenzielles Verkehrsaufkommen in Abhängigkeit der Größe der Erweiterungsflächen und des Betriebsge-

länden sowie aus der festgesetzten Art der baulichen Nutzung ermittelt. Aus diesen Parametern wurde nach fachlich anerkannten Maßstäben der potenziell induzierte Verkehr berechnet. Dieser lag bei insgesamt 3.112 Fahrten täglich, wovon 952 auf den Schwerlastverkehr entfallen (ca. 30,6% des Gesamtaufkommens).²⁵ Auch wenn der tatsächlich durch das geplante Vorhaben erzeugte Verkehr deutlich unterhalb dieser Werte liegen wird, ist der potenziell induzierte Verkehr in der Abwägung zu berücksichtigen. Um von den ungünstigsten Bedingungen auszugehen, wurde beim potenziell induzierten Verkehr zudem von einem MIV-Anteil von 100% ausgegangen. Üblich sind Annahmen des MIV-Anteils in Gewerbe- und Industriegebieten außerhalb von zentralen Lagen von 65-100 %.

Dass die bestehende Straßeninfrastruktur rein von der Kapazität in der Lage ist, diesen zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, wurde bereits in Kapitel 6.3.1 dargelegt. Sowohl die Bundesstraßen als auch die Autobahn A13 verfügen dafür über ausreichend Kapazitätsreserven. Zusätzlich ist auch die leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs an den einzelnen Knotenpunkten zu untersuchen. Hierzu wurden der Knotenpunkt B96/Radeländer Weg sowie der Kreisverkehr Radeländer Weg/Zufahrt zum Gewerbegebiet im Rahmen des Verkehrsgutachtens untersucht. Dabei wurde die in Abb. 9 dargestellte Verteilung des Zusatzverkehrs auf das Straßennetz angenommen.



Abb. 9: Verteilung des durch die Planung „Bernhardsmüh Brandenburger Urstromquelle“ induzierten Verkehrs (Quelle: Stadtraum Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH (Hrsg.): Verkehrsgutachten für die Standorterweiterung der Brandenburger Urstromquelle GmbH in Baruth/Mark, S.22)

Die Leistungsfähigkeit wurde sowohl für den Bestand als auch den Prognose-Planfall, d.h. unter der Berücksichtigung des potenziell induzierten Verkehrs, betrachtet. Dabei wird zwischen sechs Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) A bis F unterschieden, wovon A die

²⁵ Vgl. zu alledem Kapitel 4.1 des Verkehrsgutachtens.

beste und F die schlechteste Qualitätsstufe darstellt. Zudem wird die Leistungsfähigkeit für die Spitzenstunden, d.h. die Stunden mit dem höchsten Verkehrsaufkommen, berechnet. Somit kann impliziert werden, dass die Verkehrsinfrastruktur auch für alle anderen Tagesgangzeiten leistungsfähig ist. Für den Bestand wurde nahezu ausschließlich die QSV A festgestellt. Lediglich am Knotenpunkt B96/Radeländer Weg wurde für die Spätspitzenstunde die QSV B erreicht. Im Planfall wurde am selben Knotenpunkt auch für die Nachmittagsspitzenstunde nur noch die QSV B erreicht, ansonsten bleibt die Leistungsfähigkeit gegenüber dem Bestand unverändert.²⁶ Somit sind die Knotenpunkte auch für den Prognose-Planfall als leistungsfähig einzustufen, eine Erweiterung der Straßenverkehrsanlagen ist daher nicht notwendig.

Das Stellplatzangebot ist auch nach der Erweiterung des Betriebsgeländes ausreichend. Der Bebauungsplan lässt genügend Spielraum, um die erforderlichen Stellplätze innerhalb der Erweiterungsflächen unterzubringen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme öffentlicher Stellplätze ist weder erforderlich noch zu erwarten.

Der perspektivisch vorgesehene Anschluss an die Industriebahn wird positive Auswirkungen haben, da somit ein signifikanter Anteil des bestehenden und zukünftigen Schwerlastverkehrs, der dem Betrieb zuzurechnen ist, entfallen wird. Allerdings ist der Bahnanschluss einem eigenen Planungsverfahren vorbehalten und wird nicht unmittelbar durch diesen Bebauungsplan vorbereitet. Durch die Zulässigkeit von Gleisanlagen im Sondergebiet wird aber auch die Planung des Bahnanschlusses mittelbar vorbereitet.

11.4 Lärmemissionen und -immissionen

Wesentliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben wurden bereits in Kapitel 7.6 dargelegt. Demnach sind von den geplanten Vorhaben keine schädlichen Lärmemissionen an schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten. Andere zulässige Vorhaben sind im Rahmen der Zulassungsverfahren auf ihre Verträglichkeit zu prüfen. Weitere Auswirkungen können sich ggf. aus dem zu überarbeitenden Lärmgutachten ergeben und werden bei Bedarf im Entwurf zur förmlichen Beteiligung erläutert.

Die Auswirkungen des Verkehrslärms wurden bereits im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans, die mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 25.4.2025 rückwirkend zum 21.2.2025 wirksam geworden ist, untersucht. Sofern durch die Überarbeitung des Verkehrsgutachtens abweichende Verkehrszahlen zu erwarten sind, werden diese im Entwurf zur förmlichen Beteiligung erläutert.

11.5 Weitere Emissionen

Abgesehen von den Lärmemissionen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von weiteren nachteiligen Emissionen der Betriebserweiterung auszugehen. Das im „Produktionscampus Getränke“ zulässige Nutzungsspektrum ermöglicht mehrere denkbare Betriebstypen, die sich z.B. durch Geruchsemissionen u.ä. negativ auf die Umgebung auswirken können. Im Einzelfall sind daher weitere Untersuchungen im Rahmen des Zulassungsverfahrens durchzuführen, in denen die Einhaltung der sich aus den immissionsschutzrechtlichen Regelwerken ergebenden Anforderungen nachzuweisen ist. Durch das Immissionsschutzrecht, insbesondere das BImSchG, sowie § 15 BauNVO ist sichergestellt, dass sich keine unzumutbaren nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft ergeben werden.

Die geplanten Vorhaben des Dosenwerks und des Logistikzentrums unterliegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht dem sog. Störfallschutz. Auch zahlreiche weitere Nutzungen, die

²⁶ Vgl. Stadtraum Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH (Hrsg.): Verkehrsgutachten für die Standorterweiterung der Brandenburger Urstromquelle GmbH in Baruth/Mark, S.27.

der Bebauungsplan zulässt, stellen keine Störfallbetriebe dar. Dennoch ist es nicht auszuschließen, dass sich im Spektrum der zulässigen Nutzungen auch Betriebe und Anlagen wiederfinden können, die einen sog. Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG bilden können. Diese müssten somit die Vorschriften zum Störfallschutz, insbesondere § 50 BImSchG und die 12. BImSchV, beachten. Die dabei einzuhaltenden angemessenen Sicherheitsabstände sind im Einzelfall in Abhängigkeit der konkreten Stoffe und Lage innerhalb des Baugebiets zu ermitteln. Erst danach kann bewertet werden, ob und wie viele benachbarte Schutzobjekte nach § 3 Abs. 5d BImSchG innerhalb dieses angemessenen Sicherheitsabstands liegen. Störfallbetriebe unterliegen allerdings besonderen fachrechtlichen Genehmigungsanforderungen (so z.B. nach § 18 12. BImSchV). Somit ist im Planvollzug eine sachgerechte Lösung über Genehmigungsaufgaben, Stoffmengenbeschränkungen und ggf. sogar Genehmigungsversagungen möglich. Der Bebauungsplan ist somit auch in Bezug auf den Störfallschutz vollziehbar gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.²⁷

11.6 Bodenschutz, Klimaschutz

Für den Bodenschutz sind die Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 BauGB besonders zu berücksichtigen. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, Waldflächen sollen nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden. Die Inanspruchnahme ist auch gesondert zu begründen, wobei u.a. die Innenentwicklungspotenziale zu ermitteln und bewertet sind.

Vorliegend kann die Inanspruchnahme von Waldflächen durch die geplante Nutzung begründet werden: Die geplanten Nutzungen rufen regelmäßig nachteilige Auswirkungen auf andere schutzbedürftige Nutzungen hervor. Gemäß des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG sollen störende und störsensible Nutzungen nach Möglichkeit voneinander separiert werden. Insbesondere bei einem Sondergebiet mit dem festgesetzten Zulässigkeitspektrum ist von so schwerwiegenden Auswirkungen auszugehen, dass eine räumliche Trennung erforderlich ist. Daher kommt eine Umsetzung der Planung durch Maßnahmen der Innenentwicklung nicht in Betracht. In solchen Fällen bietet es sich daher an, bereits vorbelastete Standorte wie den IP Bernhardsmüh zu beanspruchen. Somit werden die aus umweltfachlicher Sicht störenden Nutzungen konzentriert und die störsensiblen Nutzungen andernorts entlastet. Da die Stadt Baruth/Mark nur über den IP Bernhardsmüh als großen gewerblich-industriellen Standort verfügt, liegen bessere Alternativstandorte nicht vor. Ein isolierter Standort an anderer Stelle würde die erstmalige Beanspruchung bis dahin unberührten Naturraums bedeuten. Schließlich ist auch zu berücksichtigen, dass es sich um eine Betriebserweiterung handelt. Aus betriebsinternen und umweltfachlichen Gesichtspunkten ist die Konzentration an einem Standort der Aufteilung auf mehrere separate Standorte, die entsprechende Binnenverkehre erzeugen, vorzuziehen. Eine konkrete Standortalternativenprüfung wurde auch im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans zur Darstellung gewerblicher Bauflächen im Plangebiet durchgeführt, deren Aussagen ausdrücklich auch Bestandteil der Abwägung dieses Bebauungsplans sind.

Durch die zugelassene Versiegelung und die Festsetzung eines Sondergebiets „Produktionscampus Getränke“ ist sowohl makro- als auch mikroklimatisch mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Die betriebsbedingten Emissionen können ggf. mittelfristig durch den Anschluss an die Eisenbahn reduziert werden. Weiterhin bestehen aufgrund anderer gesetzlicher Anforderungen, z.B. durch das GEG oder § 32a BbgBO, Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung von Anlagen erneuerbarer Energien. Ergänzend werden ein klimaökologisches Gutachten eingeholt und entsprechende Ausführungen in den Umweltbericht aufgenommen.

²⁷ So auch Reidt, in: Bracher/Reidt/Schiller, Rn. 11.192.

11.7 Auswirkungen auf die Umwelt und den Artenschutz

Die zu erwartenden Auswirkungen werden in einem noch zu erstellenden Umweltbericht zusammengefasst und bewertet. Nach dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bernhardsmüh Brandenburger Urstromquelle“ sind negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere zu verzeichnen.

Diese negativen Auswirkungen werden durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert (s. Kapitel 7.7.2). Für die artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen wurden ebenfalls externe Flächen gesichert und eine dingliche Sicherung zugunsten der Stadt Baruth/Mark eingetragen. Sie erfüllen auch die übrigen Anforderungen an CEF-Maßnahmen, insbesondere den notwendigen räumlichen Zusammenhang. Für die zur Maßnahmenumsetzung ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausnahmen hat die für das Bauleitplanverfahren zuständige untere Naturschutzbehörde schriftlich mitgeteilt, dass die Voraussetzungen zur Erteilung der Ausnahme voraussichtlich vorliegen werden. Nach alledem ist der Bebauungsplan unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten vollziehbar i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB.

11.8 Haushalt der Gemeinde und Kosten der Planung

Die Brandenburger Urstromquelle schließt einen Vertrag zur Übernahme sämtlicher im Zusammenhang mit der Planung stehender Kosten. Für die Stadt Baruth/Mark fallen lediglich die Personalkosten der Verwaltung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens an. Nach der Realisierung des Bebauungsplans ist mit höheren Gewerbesteuererinnahmen zu rechnen, sodass sich die Planung mittelfristig positiv auf den Haushalt auswirken wird.

12. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächengrößen im Plangebiet dar.

Nutzungsart	Größe m²	Anteil
Sondergebiet	168.869	95,84 %
Öffentliche Verkehrsfläche	51	0,03 %
Private Verkehrsfläche	7.281	4,13 %
SUMME	176.201	100 %

V ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG, SCHLUSSABWÄGUNG

13. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

13.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Wird fortgeschrieben.

13.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Wird fortgeschrieben.

13.3 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Wird fortgeschrieben.

13.4 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Wird fortgeschrieben.

14. Schlussabwägung

Wird fortgeschrieben.

VI WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.
- Bauordnung des Landes Brandenburg (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23 Nr. 18).
- Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348) geändert worden ist.