

Planänderung Nr. 34/2008 des Bebauungsplans der Gemeinde Oberkrämer „Gewerbepark Vehlefan“



Satzung

Begründung der Änderung des Bebauungsplanes
einschließlich Umweltbericht

Geänderte Festsetzungen des Bebauungsplanes



Januar 2010

Bebauungsplan der **Gemeinde Oberkrämer**
Perwenitzer Weg 2
16727 Oberkrämer, OT Eichstädt

Landkreis Oberhavel

Land Brandenburg

**ursprünglicher
Bebauungsplan:** „Gewerbepark Vehlefanzt“, Gemeinde Oberkrämer
Fassung der 1. Änderung, in Kraft getreten 02.10.2002,
Büro selbständige Ingenieure Bauplanungsgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure, Schöneiche bei Berlin

Planänderung
Planverfasser Dipl.-Ing. Anke Ludewig, -Architektin-
Dipl.-Ing. Ralf Ludewig, -Landschaftsarchitekt-
Planungsbüro Ludewig

Rosa-Luxemburg-Straße 13
16547 Birkenwerder
Tel.: 03303 502916
Fax.: 03303 502917
e-mail: ludewig@planungsbueroludewig.de

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Änderung des Bebauungsplanes	5
1. Lage des Plangebietes	5
1.1 Lage in der Region	5
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanzt“, Änderungsbereich	6
2. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes	7
3. Bisheriges Planverfahren, Wirkung der Änderung	7
4. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung	7
4.1 Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zur vorliegenden Planänderung	7
4.2 Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft zur vorliegenden Planänderung	9
4.3 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze gemäß LEP B-B bei der vorliegenden Planänderung	10
5. Bestand im Plangebiet	13
5.1 Vorhandene Erschließung	13
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung im Plangebiet	20
5.3 Bebauung und Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes	21

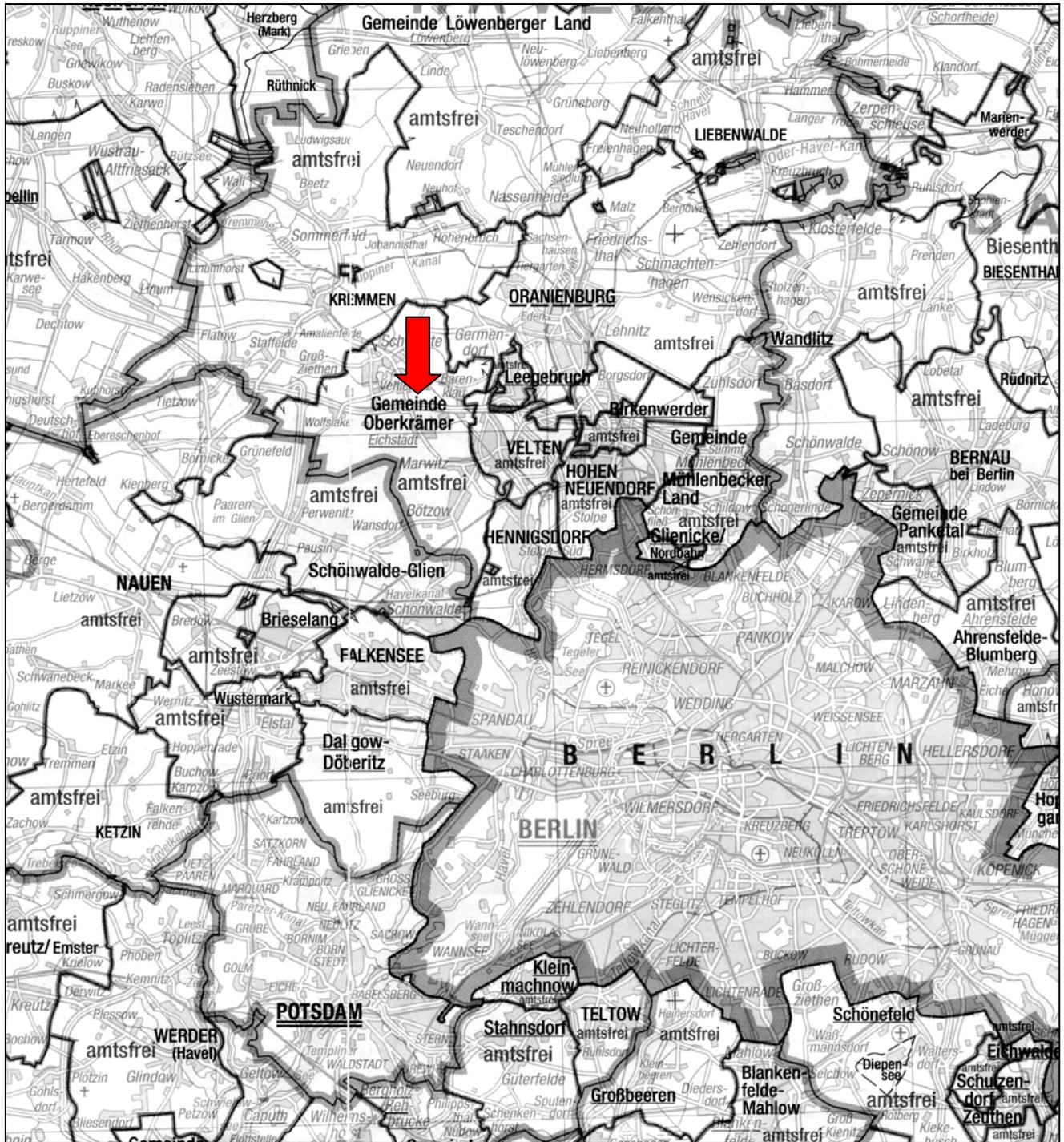
6.	Begründung der Änderungen der einzelnen Festsetzungen	22
6.0	Vorbemerkungen	22
6.1	Verringerung des Geltungsbereiches, Ausgrenzung der Fläche für den Ausbau der A10	22
6.2	Änderungen der Erschließung	24
6.2.1	Änderungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	24
6.2.2	Wegfall der Festsetzung von Flächen für Bahnanlagen, Verkleinerung des Plangebietes um planfestgestellte Bahnflächen	26
6.2.3	Niederschlagswasser	29
6.3	Änderungen der Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung	32
6.4	Änderung der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise	35
6.4.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse	35
6.4.2	Bauhöhe, Baumassenzahl	35
6.4.3	Änderung der Bauweise	36
6.5	Änderung der grünordnerischen Festsetzungen	36
6.6	Änderung der der gestalterischen Festsetzungen, Aufnahme einer Höhenbegrenzung für Werbeanlagen	36
7.	Städtebauliche Kennwerte	37
8.	Auswirkungen der Änderung auf kommunale und private Belange	37
9.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft - Grünordnerischer Fachbeitrag -	38
9.1.	Vorbemerkungen	38
9.2	Bestand im Plangebiet	39
9.2.1	Geländemorphologie, Geologie, Hydrologie	39
9.2.2	Klima, Luft	42
9.2.3	Flora und Fauna	42
9.2.3.1	Biotoptypenkartierung und Bewertung	42
9.2.3.2	Flora, Baumschutz	44
9.2.3.3	Fauna	44
9.2.4	Landschafts- und Ortsbild	45
9.3	Begründung der Änderungen der einzelnen grünordnerischen Festsetzungen	45
9.4	Quantifizierung der Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht, Herstellung eines Bezuges zum Eingriff	49
9.4.1	Ermittlung des bisher festgesetzten Ausgleichs für Eingriffe nach dem Naturschutzrecht	49
9.4.1.1.	Vorbemerkungen	49
9.4.1.2.	Pflanzungen zum Ausgleich von Versiegelung auf Baugrundstücken (GI, GE, SO)	49
9.4.1.3.	Pflanzungen zum Ausgleich von Versiegelung auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen	50
9.4.1.4.	Überprüfung der ausreichenden Gesamtgröße der öffentlichen Grünflächen für die Aufnahme anteiliger Ausgleichspflanzungen für Eingriffe auf den Baugrundstücken und für Eingriffe auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen	51
9.5	Empfohlene heimische standortgerechte Gehölze für das Plangebiet	52
9.6	Schutzgutbezogene Eingriffs- und Ausgleichsbewertung	52
9.6.1	Schutzgut Boden	52
9.6.2	Schutzgut Wasser	53
9.6.3.	Schutzgut Klima / Luft	53
9.6.4	Schutzgut Biotope	53
9.6.5.	Schutzgut Flora und Baumschutz	53
9.6.6	Schutzgut Fauna	54
9.6.7	Schutzgut Landschaftsbild	54
10.	Artenschutzrechtliche Verbote nach § 42 Abs. 1 BNatSchG	54
10.1	Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung	54
10.2	Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen	56
10.3	Für das Plangebiet in Betracht kommende Arten mit Anforderungen bezüglich des Artenschutzes	58
10.4	Abschätzung möglicher Beeinträchtigungen geschützter oder streng geschützter Arten durch die vorliegende Planung, Ableitung von Maßnahmen	61

Umweltprüfung	63
Rechtliche Grundlage der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren	63
Umweltbericht nach §2(4) und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	64
U1 Einleitung	64
U1.a) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	64
U1.b) Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	64
U1.b) 1. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung	64
U1.b) 2. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	68
U1.b) 3. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht, Artenschutz	69
U1.b) 3.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	69
U1.b) 3.2 Artenschutz	69
U1.b) 4. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	71
U1.b) 5. Immissionsschutz	71
U1.b) 5.1 Berücksichtigung umliegender stöempfindlicher Nutzungen	71
U1.b) 5.2 Berücksichtigung der umliegenden Verkehrsanlagen	74
U1.b) 5.3 Anforderungen zur Vermeidung von anlagenbedingten Emissionen	75
U1.b) 6. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	75
U1.b) 7. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	76
U1.b) 8. Munitionsbergung	76
U1.b) 9. Eingriff nach dem Naturschutzrecht	77
U1.b) 10. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a(2) BauGB	77
U2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden	77
U2.a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	77
U2.a)1. Derzeitiger Umweltzustand und mögliche Beeinträchtigungen durch die vorl. Planung	77
U2.a)2. Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	78
U2.b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	82
U2.c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	82
U2.d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	83
U3 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht	83
U3.a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	83
U.3b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	84
U.3c) Zusammenfassung	84
Rechtliche Grundlagen der Änderung des Bebauungsplanes	86
Quellennachweis	86
Festsetzungen des Bebauungsplanes	87
Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes mit gekennzeichneten Änderungen	87
Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ bisherige Planzeichnung	94
Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ bisherige Legende	95
Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ geänderte Planzeichnung	96
Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ geänderte Legende	97
Anlage 1	
Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer	98
Anlage 2	
Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungs-Freileitungen / Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie) des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 6. Juni 1995	101

Begründung der Änderung des Bebauungsplanes

1. Lage des Plangebietes

1.1 Lage in der Region



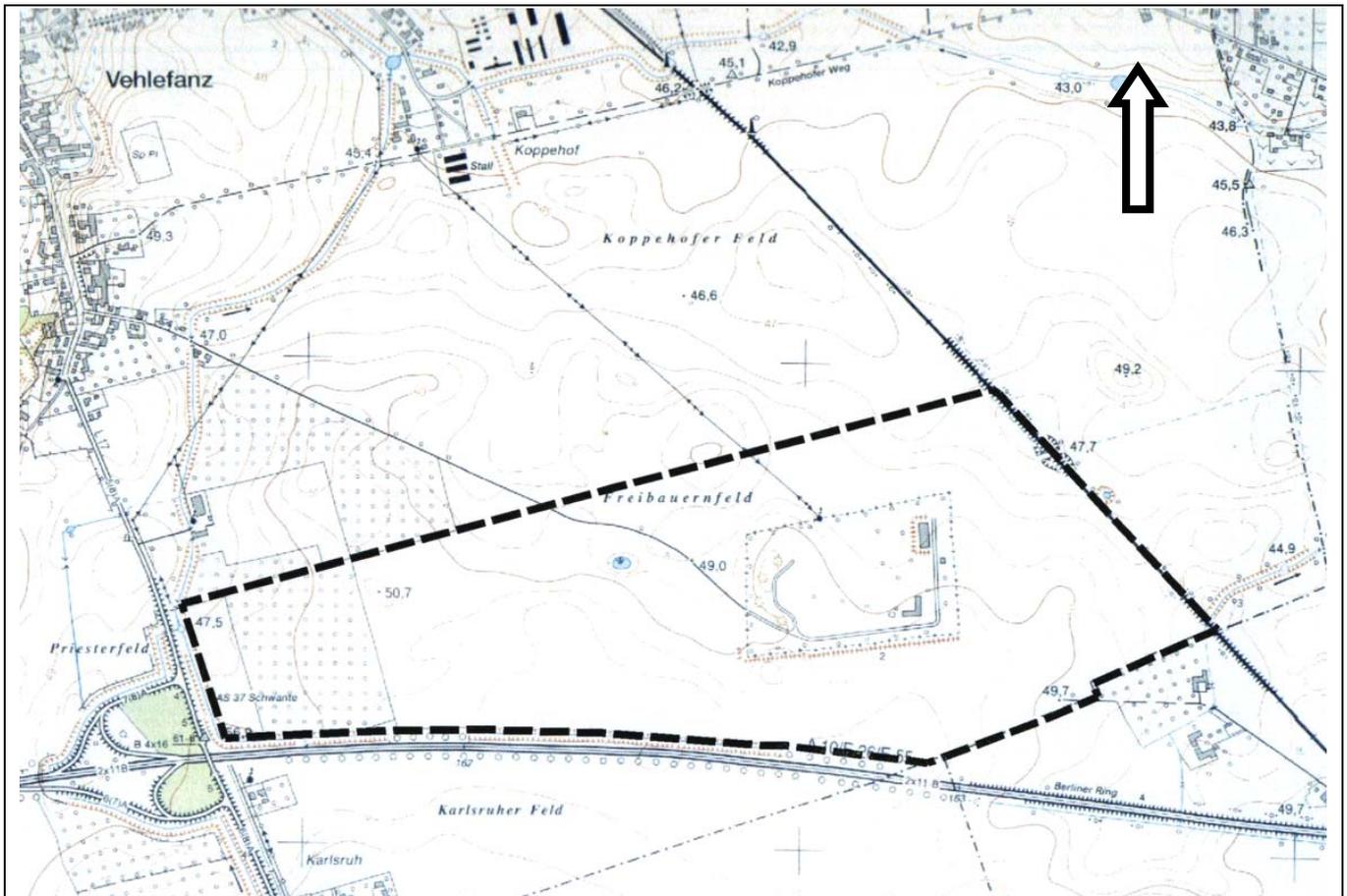
Das Plangebiet liegt im OT Vehlefan der Gemeinde Oberkrämer im Süden des Landkreises Oberhavel, im Land Brandenburg, nordwestlich der Bundeshauptstadt Berlin an der Autobahnauffahrt Oberkrämer der A10 (Berliner Ring).

Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzw, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefan und Neu Vehlefan, hat ca. 10.800 Einwohner. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

Südwestlich grenzt die Gemeinde Oberkrämer an die Gemeinde Schönwalde-Glien, östlich an die Städte Hennigsdorf, Velten und Oranienburg und nordwestlich an die Stadt Krimmen.

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Oranienburg.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“, Änderungsbereich



Auszug aus der topografischen Karte mit Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“

Der **Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“** umfasst eine Fläche von insgesamt 100,43 ha, die begrenzt wird durch die Autobahn A10 Berliner Ring im Süden, durch die Bahnlinie Berlin-Kremmen im Osten, durch die Eichstädter Chaussee (Landesstraße L17) im Westen und durch Flächen für die Landwirtschaft im Norden.

Die Ortslage Vehlefan befindet sich nordwestlich des Plangebietes in einem Abstand von über 500m. Ein einzelnes Wohnhaus liegt im Abstand von ca. 220 m nordwestlich des Plangebietes. Südöstlich des Plangebietes befinden sich in einem festgesetzten Gewerbegebiet ein Autohaus sowie Wohngebäude, die zum OT Bärenklau gehören. Die Wohngebäude haben einen Abstand von ca. 180 bzw. 220 m zum Plangebiet. Südlich des Plangebietes, jenseits der Autobahn befindet sich in einem Abstand von 330m das Gehöft Karlsruh (Wohnen, Pferdehaltung).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst neben den Verkehrs- und Grünflächen ein Sondergebiet „Hotel- und Raststättengewerbe“, das bereits bebaut ist, sowie Flächen, die als Gewerbegebiet bzw. als Industriegebiet festgesetzt und im Wesentlichen unbebaut sind.

Der **Änderungsbereich der hier vorliegenden Änderung** umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die vorliegende Änderung schließt auch die **partielle Aufhebung des Bebauungsplanes auf gewidmeten Bahnlflächen** sowie auf den **Erweiterungsflächen für den 6-spurigen Ausbau der Autobahn A10 (Berliner Ring)** ein. Hierdurch verringert sich im Ergebnis des Änderungsverfahrens der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf **96,6 ha**.

2. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Gegenstand der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll dessen Anpassung an die heutigen Bedürfnisse und Erfordernisse gewerblicher Entwicklung sein. Entsprechend den an die Gemeinde herangetragenen Grundstücksanfragen soll die Verkehrsführung im Plangebiet so verändert werden, dass größere zusammenhängende Baugebietsflächen entstehen. Durch die Reduzierung öffentlicher Verkehrsflächen soll zugleich der öffentliche Erschließungsaufwand gesenkt werden.

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung sollen den heutigen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen noch besser angepasst werden und zugleich einen angemessenen Entwicklungsspielraum für die Ansiedlung zweckentsprechender Nutzungen zur Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen ermöglichen.

Weitere Festsetzungen, wie z.B. die Bauhöhe, die Pflanzbindungen und gestalterische Festsetzungen sollen auf ihre Zweckmäßigkeit überprüft werden und den heutigen Erfordernissen angepasst werden.

Die vorliegende Änderung schließt auch die **partielle Aufhebung des Bebauungsplanes auf gewidmeten Bahnlflächen** sowie auf den **Erweiterungsflächen für den 6-spurigen Ausbau der Autobahn A10 (Berliner Ring)** ein.

3. Bisheriges Planverfahren, Wirkung der Änderung

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ war am 28.11.1995 durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen Cottbus gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt worden.

Nach Abschluss des Verfahrens zur 1. Änderung war der Bebauungsplan am 08.12.1999 in der Fassung der ersten Änderung erneut als Satzung beschlossen worden. Nach Genehmigung vom 06.12.2001 und Erfüllung der Maßgaben mit Beschluss vom 23.05.2002 war der Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ in der Fassung der 1. Änderung am 02.10.2002 in Kraft getreten.

2007 trat die Änderung 22/2005 des Bebauungsplanes in Kraft, die sich nur auf den bisher noch nicht realisierten Teil des Plangebietes (bisheriges GI und GE) bezog und Einschränkung der Zulässigkeit von Lager- und Ausstellungsplätzen, Einzelhandelsbetrieben und Handelsbetrieben, den Ausschluss von Bordellen und Dirnenunterkünften sowie die Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der Herstellung notwendiger Stellplätze umfasste.

Die so entstandene rechtskräftige Planfassung ist Grundlage der hier vorliegenden Änderung.

Nach Abschluss des hier vorliegenden Änderungsverfahrens sind die hier geplanten Änderungen zusammen mit den übrigen fortgeltenden Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben im Plangebiet.

4. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung

4.1 Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zur vorliegenden Planänderung

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung im Rahmen der frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die hier vorliegende Planänderung mit Schreiben vom 29.04.2009 wie folgt mit:

„zu der angezeigten Planungsabsicht teilen wir Ihnen gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages in der Fassung vom 01.02.2008 (GVBl. I S. 42) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.

Planungsabsicht

Durch die Planänderung sollen in dem ca. 100 ha großen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes insbesondere Änderungen in der inneren Erschließung und dadurch größere zusammenhängende Baugebietsflächen ermöglicht werden. Durch veränderte Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung soll das Plangebiet entsprechend immissionsschutzrechtlicher Anforderungen zониert werden.

Beurteilung der Planungsabsicht

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Oberkrämer ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl.I S.235),

- der Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEP eV) vom 02.03.1998 (GVBl. II S. 186),

- dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (Inkrafttreten 15.05.2009) sowie
- dem Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel, Zentrale Orte / Gemeindefunktionen vom 04.03.1998 (AAZ, ABl. S. 342).

Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß LEP eV der Raumkategorie „Siedlungsbereich“ zugeordnet. Siedlungstätigkeit entspricht hier der raumordnerisch angestrebten vorrangigen Siedlungsentwicklung innerhalb der Siedlungsbereiche (vgl. Grundsätze aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007; Ziel 1.0.1 LEP eV; Grundsatz 2.1 (3) ReP I).

Gemäß Ziel 4.4 (4) ReP I ist Oberkrämer (Ortsteile Vehlefanz/Bärenklau) eine Gemeinde mit überörtlich bedeutsamer gewerblicher Funktion. Die beabsichtigten Änderungen werden nach wie vor den Anforderungen aus den Zielen und Grundsätzen gemäß 4.4 ReP I gerecht.

Die Verordnung über den LEP B-B vom 31.03.2009 ist beschlossen, aber noch nicht in Kraft. Die Festlegungskarte 1 zum LEP B-B enthält keine flächenbezogenen Festlegungen für das Plangebiet. Der LEP B-B wird am 15.05.2009 in Kraft treten. Nur bis dahin bleiben die Ziele und Grundsätze des LEP eV in Kraft. Die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes sollte sich mit den veränderten landesplanerischen Beurteilungsgrundlagen auseinandersetzen. Die aktuelle Fassung des LEP B-B kann im Internet angesehen und heruntergeladen werden und zwar der Text unter

http://ol.ber1efvbrandenburg.de/imperia/md/content/bb-ql/landesentw1cklung5planuna/lepbb_text.pdf

die Festlegungskarte 1 (Gesamtraum) unter

http://ql.ber1in-brandenburg.de/imperia/md/content/bb-3l/landesentw1cklung5planuna/lepbb_festlegungskarte_1.pdf

und die Festlegungskarte 2 (Städtische Kernbereiche) unter

http://ql.ber1in-brandenburg.de/imperia/md/content/bb-ol/landesentw1cklung5planuna/lepbb_festlegungskarte_2.pdf

Hinweis:

Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.“

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für die hier vorliegende Planänderung mit Schreiben vom 12.11.2009 mit:

„die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes erhielt die Gemeinde Oberkrämer mit Schreiben vom 29.04.2009. Zwischenzeitlich haben sich die landesplanerischen Beurteilungsgrundlagen verändert.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 ist am 15.05.2009 in Kraft getreten (GVBl. II S. 186). Damit sind die Regelungen des Regionalplanes I (ReP I) Prignitz-Oberhavel nicht mehr anwendbar. Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) enthält weitere Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind.

Soweit besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen der geplanten Nutzungen in den Gewerbe- und Industrieflächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen, ist der Bebauungsplan-Entwurf an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Festlegungskarte 1 zum LEP B-B enthält keine flächenbezogenen Festlegungen für das Plangebiet. Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen zwar ohne quantitative Beschränkung möglich, dennoch gilt, dass gemäß Ziel 4.2 LEP B-B neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind. Für die Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen sind unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zulässig. Das Plangebiet ist bisher ganz überwiegend unbebaut und stellt insoweit eine „neue“ Siedlungsfläche i.S. des Zieles 4.2 LEP B-B dar, das nicht an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen ist. Für eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung ist deshalb in der Begründung zum Bebauungsplan nachvollziehbar darzulegen, wieso die geplanten Gewerbe- und Industrieflächen sachnotwendig nur abseits der vorhandenen Siedlungsgebiete entwickelt werden können.

Diese Begründung kann zugleich die Auseinandersetzung mit den Grundsätzen der Raumordnung aus

- § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007 (Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Innenentwicklung vor Außenentwicklung; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen),

- 4.1 (G) LEP B-B (Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur) und

- 4.4 (G) Abs. 2 und 3 LEP B-B (Nachnutzung von Konversionsflächen außerhalb vorhandener innerörtlicher Siedlungsflächen) "dokumentieren.

Gemäß dem Grundsatz aus § 5 Abs. 4 LEPro 2007 soll der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden. Wir regen deshalb an, die Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von - nicht großflächigen - Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben im

Gewerbegebiet GE 5 und in den Industriegebieten nochmals zu überprüfen, da der Standort nicht integriert ist und von der Festsetzung keine Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels zu erwarten ist.“

Die Anforderungen des Immissionsschutzes sowie der Erschließung wurden in der vorliegenden Planänderung entsprechend berücksichtigt, sh. hierzu Begründung zur vorliegenden Planänderung, 5., 6. und U1.b) 5. Zur Berücksichtigung des LEP B-B sh. unter 4.3.

Die Festsetzung zum Einzelhandel trägt im Sondergebiet dem vorhandenen Einzelhandelsangebot der Tankstelle im Zusammenhang mit dem bestehenden Autohof, der Raststätte und dem Hotel Rechnung. Das hier bestehende Einzelhandelsangebot dient der Versorgung der Reisenden, die hier pausieren und hat keine Auswirkungen auf die Nahversorgung oder Zentrenentwicklung in Oberkrämer oder in benachbarten Kommunen. Da der Autohof einen großen Teil seiner Fläche für Lkw-Stellplätze nutzt, deren Fahrer hier ihre Ruhepausen verbringen, sind die Möglichkeiten der Entwicklung weiterer baulicher Nutzungen auf dieser Fläche sehr begrenzt.

Die Fläche **GE 5** gehörte gemäß bisherigem Bebauungsplan zum Sondergebiet, in dem Einzelhandel zulässig war. Zur Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird im Rahmen der Änderung festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur zulässig sind, wenn sie **nicht großflächig** sind und wenn sie **keine zentrenrelevanten Sortimente als Kernsortiment** führen. Zentrenrelevante Sortimente sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Randsortiment 10% der realisierten Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes oder 150m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Durch diese Einschränkungen wird gewährleistet, dass der innerstädtische Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs sowie eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) hierdurch nicht gefährdet werden.

Die Festsetzung, die im Industrie- und Gewerbegebiet die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe für den Fall bestimmt, dass diese dem Verkauf von Produkten dienen, die im Plangebiet hergestellt werden sowie die Festsetzung eines dann zulässigen Randsortimentes von Produkten, die außerhalb des Plangebietes hergestellt wurden, von maximal 10% der jeweiligen Verkaufsfläche ist nicht Gegenstand der hier vorliegenden Planänderung.

Die bereits rechtskräftige Festsetzung war in den Bebauungsplan aufgenommen worden, um die Attraktivität des Plangebietes für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe zu steigern. Da produzierendes Gewerbe in besonderem Maße zur Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen beiträgt, käme dessen Ansiedlung diesem Ziel sehr entgegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass diese rechtskräftige Festsetzung erhebliche nachteilige städtebauliche Auswirkungen haben wird. Deshalb wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Erfordernis für eine Änderung dieser Festsetzung gesehen.

4.2 Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft zur vorliegenden Planänderung

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** hatte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur hier vorliegende Planänderung mit Schreiben vom 03.04.2009 die Vereinbarkeit mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Regionalplanung bestätigt.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur hier vorliegenden Planänderung mit Schreiben vom 09.10.2009 mit:

„Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)*
- *Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung“ (ReP-RW), Entwurf vom 14.10.2008.*

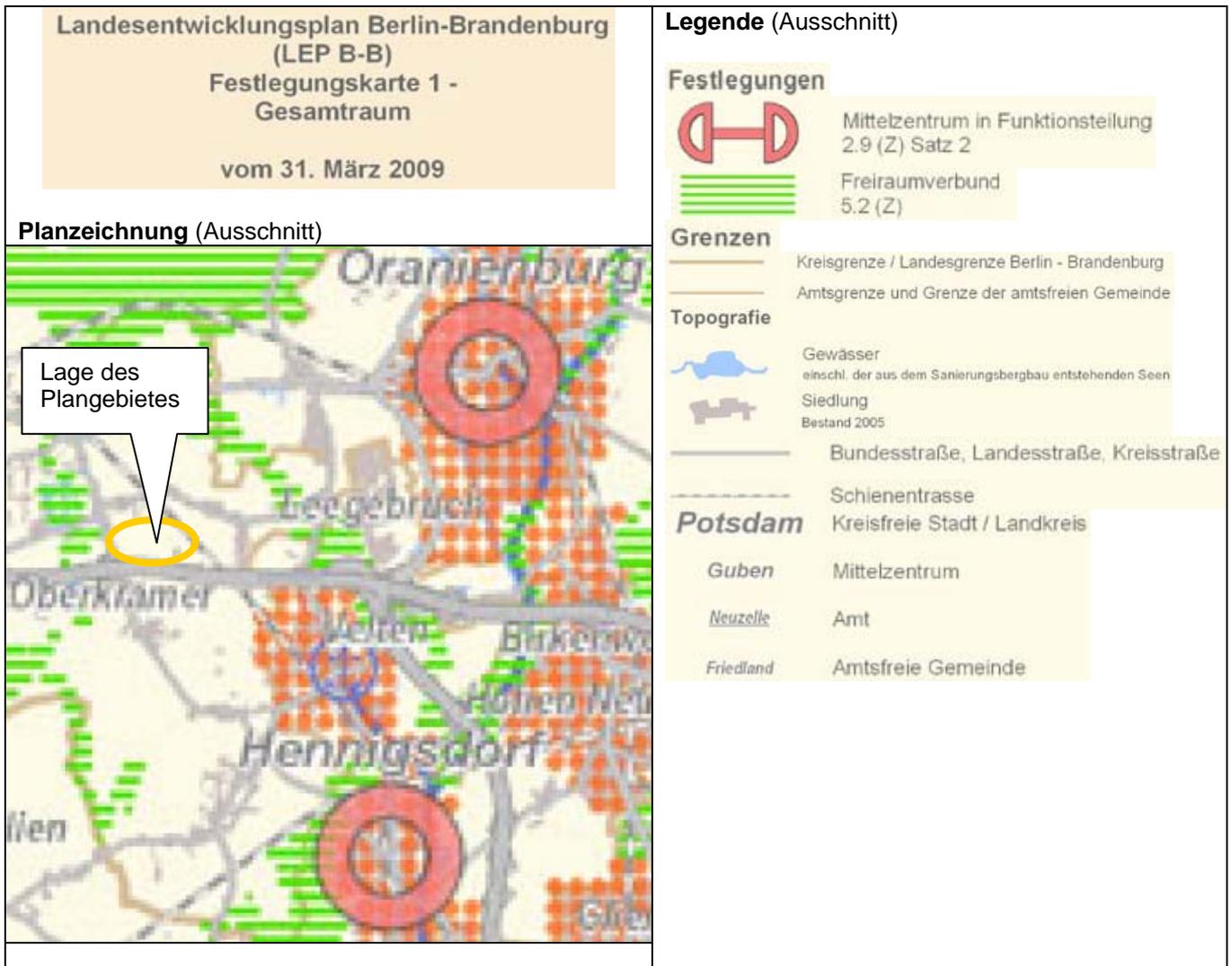
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34/2008 „Gewerbepark Vehlefan“ der Gemeinde Oberkrämer (Stand: August 2009) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

***Begründung:** Mit der Planänderung Nr. 34/2008 soll insbesondere die innere Erschließung des Gewerbeplans neu geregelt werden. Ferner wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend immissionsschutzrechtlicher Anforderungen zonierte. Die Beschränkung der Lagerflächen wird in Teilen aufgehoben. Die unbebauten Teile des Sondergebiets sollen als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird erhöht. Gegenüber dem Vorentwurf wurden u. a. der Geltungsbereich geringfügig reduziert bzw. die textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen präzisiert.*

Der Bebauungsplan war im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahme (vgl. Schreiben vom 03.04.2009). Seinerzeit ist die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Regionalplanung festgestellt worden. Von den nunmehr vorgenommenen Änderungen werden keine weitergehenden Belange der Regionalplanung berührt.“

4.3 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze gemäß LEP B-B bei der vorliegenden Planänderung

Mit Inkrafttreten des **Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B)** am 15.05.2009 stellt dieser die **Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung** für die Gemeinde Oberkrämer dar.



Gemäß **Festlegungskarte des LEP B-B** liegt das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet Vehlefan **außerhalb des Freiraumverbundes**. Somit steht Ziel 5.2 (Z) (Sicherung und Entwicklung des Freiraumverbundes) der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Die **Gemeinde Oberkrämer** ist eine **amtsfreie Gemeinde**. Sie gehört gemäß LEP B-B ebenso wie Velten zum **Mittelbereich Hennigsdorf. (Ziel 2.9 (Z))**

Gemäß Begründung zu **2.9 (Z)** versorgen Mittelzentren als teilregionale Versorgungs-, Bildungs- und zum Teil auch Wirtschaftszentren die Bevölkerung im mittelzentralen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes durch räumlich gebündelte öffentliche und private Angebote.

Gemäß Ziel **2.10 (G)** sollen in den Mittelzentren für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere auch die Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen.

Grundsatz **2.12 (G)** legt hierzu fest, dass die Mittelzentren gemeinsam mit den Gemeinden ihres Mittelbereiches Entwicklungskonzepte für den Mittelbereich entwickeln sollen. Auf dieser Basis soll eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Zentralen Ort und den Gemeinden seines Verflechtungsbereiches angestrebt werden.

In der Begründung zu Grundsatz 2.12 (G) heißt es im LEP B-B hierzu:

„Zu 2.12 (G)

*Gezielte Maßnahmen zur Stadtentwicklung machen die Mittelzentren nicht nur für ihre Wohnbevölkerung attraktiver, sondern **unterstützen auch die Bemühungen zur Ansiedlung von Unternehmen und damit zur weiteren wirtschaftlichen Entwicklung für den gesamten Verflechtungsbereich einschließlich seiner ländlich geprägten Räume.** Die enge Verflechtung zwischen funktionstragendem Zentralen Ort und den funktionsnachfragenden Gemeinden im Mittelbereich soll durch **Kooperation** aktiv gestaltet werden.....“*

Da sich die vorliegende Planänderung auf den Geltungsbereich eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung bezieht, der bereits teilweise realisiert ist, sowie wegen der herausragenden verkehrstechnischen Anbindung des Plangebietes und der vorhandenen Konversionsfläche im Plangebiet wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet seine Bedeutung als Gewerbe- und Industriestandort innerhalb des Mittelbereiches Hennigsdorf auch zukünftig behalten wird.

Gemäß **Grundsatz 2.4 (G)** soll die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes innerhalb der **amtsfreien Gemeinden** und innerhalb der Ämter für die amtsangehörigen Gemeinden abgesichert werden.

In der Begründungen zu den Festlegungen heißt es zu Grundsatz **2.4 (G)**

Innerhalb der amtsfreien Gemeinden und innerhalb der Ämter wird die Grundversorgung in der Fläche abgesichert. Damit wird auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktionen ein wichtiger Beitrag zur Daseinsvorsorge auch in den vorwiegend ländlich geprägten Regionen geleistet. In der Regel sind die amtsfreien Gemeinden und Ämter Verwaltungssitz und halten öffentliche Dienstleistungen, soziale Infrastrukturangebote und Bildungseinrichtungen für den Grundbedarf vor. Innerhalb der amtsfreien Gemeinden und innerhalb der Ämter ist eine räumliche Bündelung von Funktionen der Grundversorgung auf ausgewählte Funktionsschwerpunkte anzustreben.

Grundsatz **4.1 (G)** bestimmt, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgt. ... Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Gemäß Ziel **4.2 (Z)** sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen; ... Bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen entsprechender Nutzungen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Da das vorliegende Gewerbe- und Industriegebiet insbesondere die Voraussetzungen für die Unterbringung gewerblicher Nutzungen schaffen soll, die das Wohnen stören würden, kommt eine unmittelbare Anlagerung an die bestehenden Siedlungsflächen nicht in Betracht. Wegen der vorhandenen Vorbelastung auf Grund der Immissionen des Verkehrs der Autobahn sowie wegen der Abstände zu stöempfindlichen Nutzungen ist das Plangebiet hierfür geeignet. Zugleich sollen die Möglichkeiten, die die Erschließung des Standortes durch Bahn, Autobahn und Landstraße bieten, genutzt werden. (sh. hierzu Begründung zur vorliegenden Planänderung, 5., 6. und U1.b) 5.)

Nach Grundsatz **4.4 (G)** (1) sollen Militärische und zivile Konversionsflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten können bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden. (2) Auf versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen sollen städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn eine tragfähige Entwicklungskonzeption vorliegt und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist. Insbesondere sollen großflächige Fotovoltaikanlagen vorrangig auf geeigneten Konversionsflächen errichtet werden.

In der Begründung des LEP B-B heißt es hierzu:

Zu 4.4 (G)

Für ehemals militärisch genutzte Flächen, ... sind Konzepte für eine Nachnutzung erforderlich. Militärische und zivile Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten und an verkehrsgünstig gelegenen Standorten sollen unter Beachtung der Festlegungen zur Siedlungsentwicklung und sofern andere Belange nicht entgegenstehen den Gemeinden für Siedlungszwecke zur Verfügung stehen. Bei entsprechendem Bedarf können die Gemeinden die Entwicklung dieser Konversionsflächen anstreben und planerisch vorbereiten.

Kennzeichnend für viele ehemals militärisch genutzte Standorte ist die ursprünglich bewusste Platzierung außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen und die Abschottung von benachbarten Siedlungen, um Militärübungen ungestört und ohne Gefährdung und Belästigung von Unbeteiligten durchführen zu können.

...

Auf den versiegelten oder baulich geprägten Anlagen dieser Konversionsflächen, (z. B. ehemalige Kasernen, Soldaten- und Offizierswohnheime, ...) soll eine Ansiedlung städtebaulich nicht integrierbarer Vorhaben ermöglicht werden. Dies sind insbesondere gewerblich-industrielle Vorhaben, ..., die aus Gründen des Immissionsschutzes ... sachnotwendig außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen zu errichten sind. Durch die Lenkung derartiger Vorhaben auf Konversionsflächen soll die Inanspruchnahme von unbelasteten Freiräumen vermieden werden. Bei der Nachnutzung von Konversionsflächen zu den genannten Siedlungszwecken ist ein ausreichender verkehrlicher Anschluss an innerörtliche Siedlungsflächen bestehender Orte sicherzustellen. ...

Den Anforderungen des Klimaschutzes und der damit verbundenen energiepolitischen Zielsetzung zum Ausbau erneuerbarer Energien wird im Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG 2004) u. a. durch eine gesetzlich garantierte Vergütung des Stroms aus Fotovoltaikfreiflächenanlagen entsprochen, wenn die Anlagen auf versiegelten Flächen sowie auf wirtschaftlichen und militärischen Konversionsflächen errichtet werden. Dies hat zu einer verstärkten Nachfrage nach entsprechenden Standorten geführt. Um dieser Nachfrage raum- und umweltverträglich gerecht zu werden, können sowohl auf Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu innerörtlichen Siedlungsflächen als auch auf Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen Solaranlagen errichtet werden, wenn eine landschaftliche Einbindung und Anbindung an das Leitungsnetz sichergestellt wird und versiegelte oder durch Munition oder Altlasten vorbelastete Flächen genutzt und in ihrer ökologischen Funktion aufgewertet werden.

Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen mit hochwertigen Freiraumpotenzialen sollen zugunsten von Freiraumnutzungen entwickelt werden. Sofern sie auf Grund ihrer Lage und Verkehrsanbindung für städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben nicht geeignet sind, sollen vorhandene Anlagen (Garagen, Baracken, Stallungen, freiraumbezogenes Truppenübungsgelände) zurückgebaut und versiegelte Flächen renaturiert werden.

Mit der Differenzierung der Konversionsflächen nach Lage- und Qualitätsmerkmalen soll gewährleistet werden, dass die Nachnutzung dieses Flächenpotenzials landesplanerisch und städtebaulich geordnet verläuft und keine „Zersiedelung durch Konversion“ betrieben wird.

Im vorliegenden Plangebiet ist eine militärische Konversionsfläche vorhanden, die eine ruinöse Bebauung aufweist. Es besteht ein Altlastenverdacht. Das Plangebiet ist von 3 Seiten von Verkehrsstrassen umgeben (Bahn, Autobahn, Landstraße) Die Bedeutung des Plangebietes für den Landschaftsraum ist hierdurch entsprechend eingeschränkt.

Der Abstand des Plangebietes zu störepfindlichen Nutzungen ermöglicht die zweckentsprechende Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet. Zugleich besteht eine Verkehrsanbindung über Straße und Schiene, die für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet eine angemessene verkehrstechnische Anbindung an die bestehenden Siedlungsstrukturen ermöglicht.

Gemäß dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan ist u. a. auch die Errichtung von Fotovoltaik-Anlagen und Biogasanlagen im Plangebiet zulässig.

Der LEP B-B setzt der Entwicklung gewerblicher Flächen keine quantitativen Grenzen. Ein Konzentrationsgebot für die Entwicklung von Gewerbegebieten besteht in LEP B-B nicht.

Gemäß Grundsatz **4.6 (G)** sollen für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben die in der Festlegungskarte 1 des LEP B_B durch Symbole gekennzeichneten Standorte vorgehalten und von einer kleinteiligen gewerblichen Nutzung freigehalten werden. In der Begründung zu 4.6 (G) heißt es im LEP B-B

*Der LEP B-B soll räumliche Rahmenbedingungen schaffen, die für eine wachstumsstarke Wirtschaftsregion und für die Schaffung dauerhafter und wettbewerbsfähiger Arbeitsplätze erforderlich sind. Aus diesem Grund **eröffnet der LEP B-B die notwendigen Spielräume für die Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen ohne eine quantitative Beschränkung.***

Über die durch Bauleitplanung kurz- und mittelfristig entwickelbaren kleinen und mittleren Gewerbeflächen hinaus sollen für großflächige gewerblich-industrielle Ansiedlungen die in der Festlegungskarte 1 symbolhaft dargestellten, zuvor nach den unten aufgeführten Kriterien ausgewählten und auf ihre raumordnerische Verträglichkeit hin geprüften Flächen vorgehalten werden. Darin eingeschlossen ist eine weitgehende Freihaltung von entgegenstehenden, auch kleinteiligeren gewerblichen Nutzungen, sofern keine Ansiedlung in Ausbaustufen eines Vorhabens begründet wird. Hiermit kann im überregionalen Standortwettbewerb Ansiedlungswilligen zeitnah ein differenziertes Angebot von großen geeigneten Flächen für gewerblich-industrielle Vorhaben unterbreitet werden.

Entsprechend den infrastrukturellen und naturräumlichen Gegebenheiten sowie begünstigt durch eine gute Erreichbarkeit mit überregionalen Verkehrsanbindungen sind an diesen ausgewählten Standorten in Berlin bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft zur Metropole Berlin sowie zu Zentralen Orten und Regionalen Wachstumskernen im Land Brandenburg besonders günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung großer flächenintensiver Gewerbe- und Industrieansiedlungen gegeben. Daher liegt es im landesplanerischen Interesse, solche Standorte aus Gründen langfristiger Vorsorge freizuhalten.

Insbesondere wurden bei der Standortauswahl und -prüfung folgende Kriterien herangezogen:

- herausragende Standortgunst und besonders günstige Erreichbarkeit in Bezug auf das großräumige funktionale Verkehrsnetz,
- konfliktarme Lage in Bezug auf benachbarte Raumnutzungen (Schutzgebiete, Umweltverträglichkeit) und ressourcenökonomische Erschließungsvorteile (**Flächengröße ab in der Regel 100 Hektar und rechteckiger Flächenzuschnitt**;
Bodenbeschaffenheit, Verfügbarkeit, Verkehrsanbindung und Erschließbarkeit mit technischer Infrastruktur) im Hinblick auf eine grundsätzliche gewerblich-industrielle Nutzung (eine abschließende Beurteilung über eine Inanspruchnahme ist erst nach Kenntnis des konkreten Vorhabens möglich),
- attraktive „weiche“ Standortfaktoren (Wohn- und Freizeitbedingungen, Bildungskapazitäten) und Vorhandensein eines qualifizierten Arbeitskräfteangebots,
- gleichwertige und ausgewogene Verteilung im Raum, insbesondere im räumlichen Bezug zu Berlin, zu Zentralen Orten und Regionalen Wachstumskernen im Land Brandenburg.

Da die Gesamtgröße der Gewerbe- und Industrieflächen im Plangebiet weniger als 100ha beträgt, wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet ein Angebot für kleinere und mittlere Gewerbe- und Industrieflächen schafft und deshalb nicht für großflächige industriell-gewerbliche Vorhaben im Sinne des LEP B-B freizuhalten ist.

Dem zu ändernden Bebauungsplan steht auch der Grundsatz **6.8 (G)** nicht entgegen, wonach für Vorhaben der technischen Infrastruktur, Ver- und Entsorgung sowie Energieerzeugung im Außenbereich entsprechend vorgeprägte, raumverträgliche Standorte vorrangig mit- oder nachgenutzt werden. Bei Infrastrukturstandorten und anderen Vorhaben mit einem nicht nur unwesentlichen Verkehrsaufkommen soll eine funktionsgerechte Anbindung an das Verkehrsnetz einschließlich öffentlicher Verkehrsmittel sichergestellt werden.

Mit der Möglichkeit des Schienenanschlusses sowie mit der vorhandenen straßenseitigen Erschließung durch die Autobahn und Landesstraßen sind im vorliegenden Plangebiet auch die in der Begründung zum LEP B-B genannten nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt:

Zu 6.8 (G)

Bei anderen Vorhaben mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen, die auf Grund ihrer Standortanforderungen nicht in städtebaulich integrierten Standorten lokalisiert werden (z. B. Freizeitgroßvorhaben, großflächige Einzelhandelsbetriebe, Gewerbebetriebe, große Bioenergieanlagen), ist - eine Zuordnung zu leistungsfähigen Schienen- oder Straßenverkehrsverbindungen,

- bei entsprechendem Güterverkehr eine Zuordnung zu Zugangsstellen zum Schienen- bzw. Wasserstraßennetz,

....

von ausschlaggebender Bedeutung, um das Verkehrsaufkommen unter Kosten- und Umweltaspekten effektiv bewältigen zu können.

5. Bestand im Plangebiet

5.1 Vorhandene Erschließung



vorhandene Erschließungsstraße im Plangebiet, Blick von West

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrtstraße mit Anbindung an die Eichstädter Chaussee (Landesstraße L17). Die Zufahrtstraße quert das bisher festgesetzte Sondergebiet SO „Hotel und Raststätten-gewerbe“ und endet dann im vorderen Teil des festgesetzten Gewerbe- und Industriegebietes. Für die Regen-

wasserversickerung sind Regenwasserretentionsflächen festgesetzt. Die im nordwestlichen Teil des Plangebietes an der L17 festgesetzte Regenwasserretentionsfläche wurde bereits hergestellt.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an eine Bahnstrecke und kann über diese bahnseitig erschlossen werden. Bei der Ansiedlung konkreter Nutzungen im GE bzw. GI ist jeweils zu prüfen, ob die Hauptzufahrtstraße und die Anbindung an die Landesstraße hierfür ausreichend dimensioniert sind. (Sh. auch nachfolgende Stellungnahme des Landesbetriebes für Straßenwesen.)

Die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten übrigen Straßenverkehrsflächen einschließlich der leitungsgebundenen Erschließung, Regenwasserretentionsflächen und der Bahnanschlüsse im GE und GI sind bisher noch nicht realisiert.



Ein **Abwasserpumpwerk** (Bild links) und eine **Trafostation** (Bild rechts) sind im Plangebiet bereits vorhanden. Die Flächen werden unverändert als Flächen für Ver- und Entsorgung festgesetzt.

Der **Landesbetrieb Straßenwesen** wies im Zusammenhang mit der **vorangegangenen Änderung 22/2005** dieses Bebauungsplanes mit Schreiben vom 05.03.2007 bezüglich der **verkehrstechnischen Erschließung** des Plangebietes auf folgendes hin:

Das geplante Vorhaben wird verkehrlich über die Landesstraße 17 erschlossen, für die der Landesbetrieb Straßenwesen die Baulast verwaltet. Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen das o. g. Vorhaben. Es ist jedoch zu prüfen, ob die bestehende Anbindung durch die vorgesehene Nutzungsänderung den zukünftigen Straßenverkehr an die L17 weiterhin aufnehmen kann. Die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs darf dadurch nicht beeinträchtigt werden. Sollte dies nicht der Fall sein, so ist der Anbindebereich an die L 17 den Verkehrsbedürfnissen entsprechend auszubauen. Die Kosten für Mehraufwendungen trägt der Veranlasser. Aus diesem Grund ist eine Leistungsfähigkeitsberechnung für den vorh. Knotenpunkt L 17/Anbindung Gewerbepark unter Berücksichtigung des erhöhten Verkehrsaufkommens zu erstellen und der Straßenbauverwaltung zur Prüfung vorzulegen.

Im Anschluss erhalten Sie die abschließende Stellungnahme zur Planänderung Nr. 34/2008.

Der **Landesbetrieb Straßenwesen** teilte mit Schreiben vom 14.04.2009 zum Vorentwurf der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

*„mit Schreiben vom 31.03.2009 beteiligten Sie den Landesbetrieb Straßenwesen Niederlassung Ost als Träger öffentlicher Belange an der o. g. Planung. Ich weise darauf hin, dass der Landesbetrieb Straßenwesen entlang der Landesstraße 17 einen Radweg plant. Planungsstand: Vorplanung
Weitere Belange des Landesbetriebes Straßenwesen werden durch die Planänderungen nicht berührt. Unsere Stellungnahme vom 05.03.2007 zur Planänderung Nr. 22/2005 behält weiterhin volle Gültigkeit. Auf Grund der nahe gelegenen Autobahn (A 10) ist die Niederlassung Autobahn in der Trägerbeteiligung mit einzubeziehen.“*

Der geplante Radweg steht der vorliegenden Planänderung nicht entgegen.

Das Autobahnamt wurde an der vorliegenden Planung beteiligt. Da der Bereich, der vom geplanten Ausbau der A10 betroffen ist, im Rahmen der vorliegenden Planänderung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen wird, steht die Planänderung den Ausbauplänen für die Autobahn nicht entgegen.

Der **Landesbetrieb Straßenwesen** teilte mit Schreiben vom 09.11.2009 zum Entwurf der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

„Ich weise darauf hin, dass der Landesbetrieb entlang der Landesstraße 17 einen 2,50 m breiten Radweg in einem Abstand von 6,00 m plant. Die Pflanzung einer Baumreihe entlang der Landesstraße 17 ist ebenfalls vorgesehen.“

Unter Berücksichtigung der o. g. Hinweise wird dem Bebauungsplan Nr. 34/2008 zugestimmt.“

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt entlang der Landesstraße L17 eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 25 m fest. Die vorliegende Planänderung bezieht sich nicht auf diese Festsetzung. Sollte im Rahmen der genannten Radwegeplanung die teilweise Nutzung dieser Fläche erforderlich werden, sollte der Herstellung einer Durchwegung und der Pflanzung von Bäumen die Festsetzung einer Grünfläche nicht entgegenstehen.

Die überplanten Flächen zum Autobahnausbau werden nach vorliegender Änderung des Bebauungsplanes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen. (Zur **Verringerung des Geltungsbereiches, Ausgrenzung der Fläche für den Ausbau der A10** sh. unter 6.1)

Weiter teilte der **Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Autobahn** mit Schreiben vom 11.11.2009 zum Entwurf der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

Die Planung von Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn ansprechen sollen oder dazu geeignet sind, stehen grundsätzlich den Interessen einer hohen Verkehrssicherheit entgegen. Daher ist ihre Errichtung unzulässig. Ausnahmen ausschließlich am Ort der Leistung, eine mit der Straßenverkehrsbehörde der Autobahn abgestimmte Gestaltung vorausgesetzt, bedürfen in jedem Einzelfall der straßenrechtlichen Zustimmung und der straßenverkehrsrechtlichen Genehmigung durch die Autobahnverwaltung. Dieser Sachverhalt ist neben der getroffenen Höhenfestsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen.

Im Rahmen der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wurde folgende einschränkende Festsetzung für Werbeanlagen aufgenommen:

„Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 20 m bezogen auf die Höhe des nächstgelegenen Punktes der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Plangebiet nicht überschreiten.“

Die Zustimmungsbedürftigkeit des Baulastträgers der Autobahn zur Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100,0 m neben Bundesautobahnen regelt bereits das FStrG.

Weiter teilte der **Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Autobahn** mit Schreiben vom 11.11.2009 zum Entwurf der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

„Überdies ist bei der Bebauungsplanung generell zu beachten, dass von der Autobahn beachtliche Belastungen ausgehen werden. Veranlasser von neuen Planungen haben diesem Umstand und den gesetzlichen Forderungen zum Immissionsschutz Rechnung zu tragen und notwendige Schutzmaßnahmen vorzusehen. Ansprüche an die Straßenbauverwaltung können nicht geltend gemacht werden.“

Da der Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiete festsetzt, ist nicht mit der vorrangigen Ansiedlung störempfindlicher Nutzungen im Plangebiet zu rechnen. Gemäß §15 BauNVO ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall zu prüfen, ob eine zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzung aus Gründen des Immissionsschutzes unzulässig ist. In diesem Zusammenhang können sich für Aufenthaltsräume im Einwirkungsbereich der Autobahn ggf. auch Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen. Entsprechend der zulässigen Nutzungen im Plangebiet können hier jedoch auch Nutzungen realisiert werden, für die keine Anforderungen bezüglich des Schallschutzes entstehen.

Weiter teilte der **Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Autobahn** mit Schreiben vom 11.11.2009 zum Entwurf der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

„Weiterhin ist zu empfehlen, bei der beabsichtigten Ausweisung von gewerblichen Bauflächen durch textliche Festsetzung sicherzustellen, dass von den künftigen Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet keine Emissionen ausgehen dürfen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 10 gefährden.“

Im Rahmen der vorliegenden Planänderung des Bebauungsplanes werden zusätzliche Einschränkungen der zulässigen Emissionen aus dem Plangebiet aufgenommen. Der Bebauungsplan in der geänderten Fassung wird Festsetzungen zum Schallschutz in Form von Einschränkungen der Zulässigkeit bestimmter Betriebsarten sowie zusätzlich in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln enthalten. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz umliegender Wohnnutzungen. Sie gewährleisten jedoch zugleich, dass von den künftigen Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet keine Emissionen ausgehen werden, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 10 gefährden können. Wegen der hohen eigenen Emissionspegel, den der Fahrzeugverkehr auf der Autobahn erzeugt, wird der im Plangebiet zulässige Lärm auf den Fahrverkehr keine erheblichen Auswirkungen haben.

Weiter teilte der **Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Autobahn** mit Schreiben vom 11.11.2009 zum Entwurf der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

Gesammeltes Oberflächenwasser sowie sonstige Schmutz- und Abwässer aller Art - auch in geklärtem Zustand - dürfen dem Straßenkörper bzw. den Entwässerungsanlagen der A 10 weder mittel- noch unmittelbar zugeleitet werden. Für eine ordnungsgemäße Entwässerung von den künftigen Betriebsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist durch entsprechende Planung Sorge zu tragen.

Es ist nicht mit Beeinträchtigungen der Autobahn durch Abwässer oder Niederschlagswasser aus dem Plangebiet zu rechnen, da deren Ableitung gesetzlichen Regelungen unterliegt, die ein Zuleiten in die Anlagen der Autobahn unterbinden. Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden zudem Festsetzungen zur Regenwasserretention auf den Baugrundstücken und zur Regenwasserretention des Niederschlagswasser von Straßenverkehrsflächen aufgenommen, die sicherstellen sollen, dass trotz des vorhandenen bindigen Bodens das Niederschlagswasser keine Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes verursacht.

Da die Autobahn in einem Bereich mit höherer Geländehöhe verläuft, als im Plangebiet, ist auch aus diesem Grund nicht mit dem Zulaufen von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in Richtung Autobahn zu rechnen.

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** wies mit Bezug zur vorhandenen **Anschlussmöglichkeit des Plangebietes an das Schienennetz** im Zusammenhang mit der **vorangegangenen Änderung 22/2005** dieses Bebauungsplanes mit Schreiben vom 05.03.2007 auf folgendes hin:

Den von Ihnen eingereichten Vorgang haben wir in unserer Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren" Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 1. November 2005 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 45 vom 16. November 2005) geprüft.

Im Interesse der Förderung einer sparsamen öffentlichen Erschließung und im Sinne von Verkehrsreduzierung bzw. -Vermeidung entspricht eine grundsätzliche Orientierung von Planungen und Maßnahmen auf den ortsnahen Raum den strategischen Zielstellungen des integrierten Verkehrskonzeptes Brandenburg.

Das Bundesverkehrsministerium unterstützt Unternehmen bei der Umstellung ihrer Verkehre auf die Schiene sowie bei der Ausweitung ihrer per Bahn transportierten Gütermengen. Gefördert werden nach der so genannten Gleisanschlussförderrichtlinie" der Ausbau bestehender Anlagen, der Neubau von Gleisanlagen sowie die Reaktivierung stillgelegter Gleisanschlüsse.

Außerdem werden Anlagen, die für die Be- und Entladung notwendig sind, bezuschusst.

Die Förderung ist abhängig von der tatsächlichen Mehrmenge auf der Schiene und kann bis zu 50% des Investitionsvolumens betragen.

Die Antragstellung erfolgt beim Eisenbahn-Bundesamt, das im Vorfeld eine kostenlose Beratung anbietet und empfiehlt.

Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, ziviler Luftverkehr, Binnenwasserstraßenverkehr und Schienenverkehr liegen uns Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte mit Schreiben vom 08.04.2009 zum Vorentwurf der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

Die vorgesehene Änderung der Gewerbeflächen im geplanten Gewerbegebiet Vehlefanz ist aus verkehrlicher Sicht landesplanerisch nicht relevant. Somit kann die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Verkehrsplanung des Landes bestätigt werden.

Im Vordergrund steht die Vermeidung der Erzeugung neuer Verkehre durch die Minimierung der Verkehrswege bezüglich des Quelle - Zielverkehrs. Da es sich hier um Änderungen der Festsetzungen innerhalb des Planungsgebietes handelt, ist eine Verkehrszunahme nicht zu erwarten und die vorhandene Anbindung des Gewerbegebietes kann weiterhin als ausreichend beurteilt werden.

Zu Punkt 6.2.2 - Wegfall der Festsetzung von Flächen für Bahnanlagen :

Ein gegenwärtiger Verzicht auf die Festlegung von Bahnflächen im Gewerbegebiet ist zu vertreten, was einer Ansiedlung von Unternehmen mit bahnaffinen Gütern ja zukünftig nicht entgegensteht. Bei diesem Gewerbebestandort würde ein neuer Gleisanschluss (hier als Abzweigstelle der freien Strecke) erst förderwürdig ab einer Gütermenge von 50.000t/Jahr werden.

Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, ziviler Luftverkehr, Binnenwasserstraßenverkehr liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können.

Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.

Die Aussagen wurde mit Schreiben des **Landesamtes für Bauen und Verkehr** vom 19.10.2009 im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der vorliegenden Planänderung inhaltlich nochmals bestätigt.

Die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH** teilte mit Schreiben vom 26.02.2007 zur Herstellung der **notwendigen Erschließungsanlagen für Trinkwasser** im Plangebiet im Zusammenhang mit der **vorangegangenen Änderung 22/2005** dieses Bebauungsplanes Folgendes mit:

im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken und umweltrelevanten Hinweise gegen die Planänderung bestehen.

Erschließungsanlagen sind nicht Gegenstand der hier vorliegenden Planänderung (...). Die Herstellung dieser Anlagen soll durch Erschließungsvertrag mit den künftigen Nutzern der betreffenden Flächen gesichert werden.

Die Planung neuer Trinkwasseranlagen ist mit der OWA abzustimmen. Für eventuelle Rückfragen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.

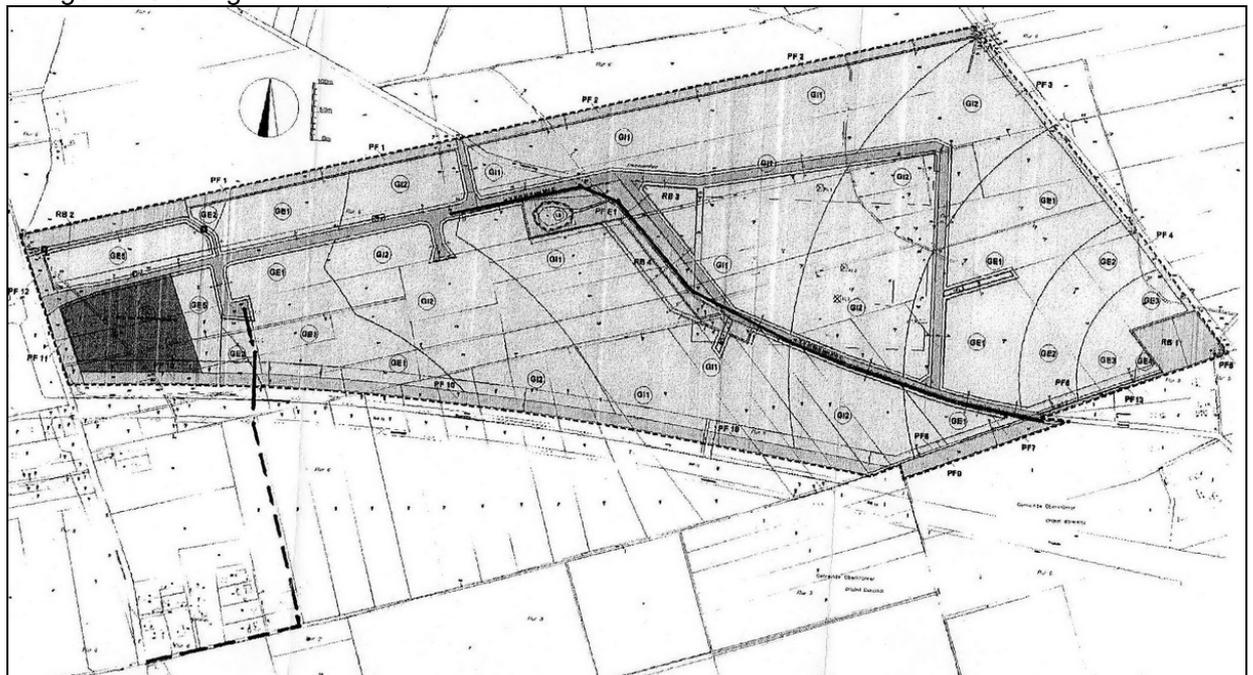
Die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH** teilte mit Schreiben vom 22.04.2009 zum Vorentwurf der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände und keine umweltrelevanten Hinweise gegen den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung bestehen.

Die geplante Trinkwasserleitung DN 300 GGG des ersten Bauabschnittes ist Bestandteil des Planauszuges. Die Trasse der Trinkwasserleitung des zweiten Bauabschnittes ist bisher noch nicht erfasst (siehe Anlage).

Wir bitten Sie, unsere Stellungnahmen vom 26.02.2007 und 30.05.2007 weiter zu berücksichtigen. Schwerpunkt dabei sind rechtzeitige Abstimmungen zu notwendigen Trinkwassererschließungen künftiger Gewerbeansiedlungen auf der Grundlage von Erschließungsverträgen mit der OWA GmbH. Für eventuelle Rückfragen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.

Anlage der Stellungnahme



——— TWL DN 300 GGG, geplant - 1. BA
 - - - - TWL DN 300 GGG, geplant - 2. BA

Für den als ersten Bauabschnitt gekennzeichneten Leitungsabschnitt liegt eine digitale Darstellung eines ÖbVI vor, sodass der Leitungsverlauf in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen werden konnte. Im Rahmen der vorliegenden Planänderung wurden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen so angeordnet, dass die Leitungstrasse in diesen Flächen verläuft.

Der Verlauf der Leitungstrasse des 2. Bauabschnittes ist nicht verortet, eine Übertragung in die Planzeichnung des Bebauungsplanes ist deshalb nicht möglich. Der geplante 2. Bauabschnitt der Wasserleitung verläuft über Flächen, die sowohl nach dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan als auch nach der vorliegenden Planänderung Baugebietsflächen sind. Die rechtliche Sicherung der Leitungstrasse des 2. BA muss erforderlichenfalls

im Rahmen der weiteren Planung der Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH durch diese selbst erfolgen.

Die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH** bestätigte mit Schreiben vom 09.10.2009 im Zusammenhang mit der Beteiligung zum Entwurf, dass bei Berücksichtigung der vorstehenden Stellungnahmen keine Einwände seitens des Unternehmens gegen die vorliegende Planänderung bestehen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 28.04.2009 zum Vorentwurf der Planänderung die Belange des **Bereiches Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen zur Löschwasserversorgung** wie folgt mit:

- a) Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes „Wasserversorgung“ Rohrnetz / Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten.
- b) Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens 96-192 m³ pro Stunde Löschwasser für die Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen.
- c) Die Löschwasserentnahmestellen sollen untereinander nicht mehr als 80 bis 100 m entfernt sein. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt sollte 300 m nicht überschreiten.
- d) Für die Feuerwehr sind Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen auf der Grundlage der Bauordnung des Landes Brandenburg zu erstellen. Sie müssen für ein 12-t-Normfahrzeug befahrbar sein. Der Wendekreisdurchmesser beträgt für Feuerwehrfahrzeuge 21 m bei einer Fahrspurweite von 5m. Sperrbalken und -pfosten in Feuerwehruzufahrten sind mit Verschlüssen zu versehen, die mit Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 einwandfrei geöffnet werden können. Die Zufahrtsmöglichkeit von öffentlichen Verkehrsflächen ist durch das Absenken des Bordsteines deutlich zu machen. Als Grundlage ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken anzuwenden.
Im Genehmigungsverfahren können weitere Belange des vorbeugenden Brandschutzes dargelegt und Auflagen hierzu erteilt werden.

Der **Zweckverband Kremmen** teilte mit Schreiben vom 08.10.2009 zum Entwurf der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

- im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine grundsätzliche Bedenken gegen die Planänderung bestehen. Entsorgungssysteme sind nicht Gegenstand der hier vorliegenden Planänderung. Sollten die vorhandenen Schmutz-Wasserleitungen wegen künftiger Gewerbeansiedlungen erweitert werden, sind diese rechtzeitig mit dem Verband abzustimmen. Zwischen Zweckverband und dem Vorhabenträger ist vor Beginn jeglicher Erschließungsmaßnahmen ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung über die Gemarkungsgrenze der Gemarkung Vehlefan hinausgehen, so ist der Zweckverband Kremmen nach derzeitiger Rechtslage für die Entsorgung von Schmutzwasser nicht mehr zuständig.“*

Die **E.ON edis AG** teilte mit Schreiben vom 12.10.2009 zum Entwurf der hier vorliegenden Planänderung mit:
wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 2. Oktober 2009 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o. g. Planung keine Bedenken bestehen. Die Lage unserer Versorgungsleitungen ist rechtzeitig bei unserem Netzmeisterbereich Hennigsdorf, Tel. 03302 8874-260 zu erfragen.

Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz sind umfangreiche Erweiterungen der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Der Umfang der erforderlichen Maßnahmen ist abhängig von der Höhe des benötigten Leistungsbedarfs und der Versorgungsstruktur. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bau- raum für Leitungstrassen gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorsehen. Weiterhin werden Standorte für Transformatorstationen (Größe ca. 4,0 m x 5,0 m) benötigt.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes vorgesehene Aufbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf
- Namen und Anschrift der Bauherren

Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. In diesem sind gegebenenfalls auch anteilige Aufwendungen für Baufreiheitsmaßnahmen enthalten.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.“

Die **Verbundnetz Gas AG** teilte mit Schreiben vom 23.04.2009 zum Vorentwurf sowie mit Schreiben vom 28.10.2009 zum Entwurf der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

„GDMcom ist vorliegend als von der VNG - Verbundnetz Gas AG (nachfolgend VNG genannt) beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der VNG.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben weder die vorhandenen Anlagen noch die zurzeit laufenden Planungen der VNG berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Die VNG ist ein überregionales Ferngasunternehmen. Bezüglich Leitungen und Anlagen regionaler und/oder örtlicher Gasversorgungsunternehmen bitten wir Sie höflich, sich unmittelbar mit dem zuständigen Leitungsbetreiber in Verbindung zu setzen.

Die GDMcom vertritt die Interessen der VNG gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.“

Die **WGI GmbH** teilte mit Schreiben vom 14.04.2009 (Vorgang 2009_35000_P) zum Vorentwurf der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

„die WGI GmbH (nachfolgend WGI) genannt, wurde von der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt), beauftragt, Ihre Leitungsanfrage zu prüfen und handelt namens und im Auftrag der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH und der HSW Havelländische Stadtwerke GmbH.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen o. a.) festzustellen.

Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Im Zusammenhang mit der Realisierung des o.a. Bebauungsplanes bestehen seitens NBB zur Zeit keine Planungen.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und« Oberkante unserer Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem Baum eine PVC-Baumschutzplatte oder eine Folie mit einer Mindestwanddicke von 2 mm einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden, so ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

In den Lageplänen, die der Stellungnahme beilagen, waren eine Gasversorgungsleitung entlang der Eichstädter Chaussee (Landesstraße L17) sowie ein Hausanschluss der Raststätte im Plangebiet dargestellt. Da die Leitungen nicht verortet sind, ist eine Übertragung in die Planzeichnung des Bebauungsplanes nicht möglich. Die Lagepläne können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die Hinweise aus der Stellungnahme sind entsprechend zu berücksichtigen.

Die **WGI GmbH** teilte mit Schreiben vom 12.10.2009 zum Entwurf der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

„...Wir verlängern die Gültigkeit unserer Stellungnahme zum oben angegebenen Vorhaben unter der Voraussetzung, dass unsere Auflagen im Schreiben vom 14.04.2009, Vorgang 2009_35000_P, eingehalten werden. An unserem Bestand hat sich nichts geändert. ...“

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** teilte mit Schreiben vom 23.04.2009 zum Vorentwurf der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

„im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, PTI 22, Parkstr. 5, 14641 Nauen (Besucheranschrift), Tel.: (03 31) 123-79104 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die "Anweisung zum Schütze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)" -siehe Anlage- beachten, um Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden.

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordost, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf(Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilag, waren Versorgungsleitungen des Unternehmens entlang der Landesstraße L17 sowie Hausanschlüsse der Raststätte und Tankstelle im Plangebiet dargestellt. Entlang der Erschließungsstraße im Plangebiet sind ebenfalls Leitungen dargestellt, die zu einer ebenfalls hier dargestellten Trafostation führen. Da die Leitungen und Anlagen nicht verortet sind, können sie nicht in die Planzeichnung übertragen werden. Der Lageplan sowie die Kabelschutzanweisungen können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die Hinweise sind bei Vorhaben zu beachten.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung im Plangebiet

Die bewirtschaftbaren Ackerflächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt.



Im Bereich des Sondergebietes nahe der L17 ist eine Bebauung des Plangebietes bereits erfolgt. Hier befinden sich eine Tankstelle sowie ein Autobahnhof mit Raststätte. Die rückwärtigen Teile des Sondergebietes dienen als Stellplatz- und Lagerfläche.



Auf Grund der früheren Nutzungen im Plangebiet befinden sich im Bereich der ehemaligen Radarstation ungenutzte Gebäude, Befestigungen und Einfriedungen. Diese baulichen Anlagen sind bei einer späteren Nutzung der betreffenden Fläche zu beseitigen. Auf Grund der früheren Nutzungen besteht hier ein Altlastenverdacht, der vertiefende Untersuchungen und entsprechende Sanierungen erforderlich macht (sh. hierzu unter U1.b) 7).

5.3 Bebauung und Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich in unterschiedlichen Abständen **Wohnnutzungen** im Außenraum, die bezüglich ihrer Schutzwürdigkeit vor Immissionen aus dem Plangebiet zu berücksichtigen sind. Zum Schutz dieser Nutzungen erfolgt im Rahmen der hier vorliegenden Änderung zusätzlich eine Zonierung des Gewerbe- und Industriegebietes unter Bezugnahme auf die Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg sowie der Ausschluss einzelner störender Nutzungen. (sh. hierzu unter U1.b) 5. und unter 6.3)

Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die **Autobahn (A10 Berliner Ring)**. Gegenwärtig wird durch den zuständigen Landesbetrieb für Straßenwesen das **Planfeststellungsverfahren zum Ausbau** des an das Plangebiet angrenzenden Streckenabschnitts der Autobahn durchgeführt. Im Bebauungsplan war bisher ein 25m breiter Streifen angrenzend an die bisherigen Liegenschaft der Autobahn enthalten, der gemäß Festsetzung von Bebauung freizuhalten war und die Zweckbestimmung Autobahnerweiterungsfläche hatte. Da die Planung der Erweiterung der Autobahn nicht der Gemeinde Oberkrämer sondern den zuständigen Bundes- bzw. Landesbehörden obliegt und zudem im Zusammenhang mit der Erweiterung der Autobahn die betreffende Fläche hierdurch baulich in Anspruch zu nehmen sein wird, wird diese Fläche im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen. Die geplante Autobahnerweiterung ist in der Planung berücksichtigt. Sie wird außerhalb des zukünftigen Geltungsbereiches des hier vorliegenden Bebauungsplanes liegen.

Westlich des Plangebietes befindet sich die **Landesstraße L17**. Die Baugrenzen gemäß Bebauungsplan haben zur vorhandenen Straßengrenze (Flurstücksgrenze) der L17 unverändert einen Abstand von 27 m und zur vorhandenen Straßengrenze (Flurstücksgrenze) der Autobahn unverändert einen Abstand von 65m. Im Rahmen der hier vorliegenden Änderung erfolgt kein näheres Heranrücken baulicher Anlagen an die Autobahn, als dies gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan bereits zulässig ist.

Das Plangebiet ist von **landwirtschaftlichen Nutzflächen** umgeben. Durch die landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung des Plangebietes können zeitweise landwirtschaftstypische Stäube und Gerüche auftreten, die für einzelne gewerbliche Nutzungen störend sein können. Der Bebauungsplan setzt zur Abschirmung an den Rändern des Plangebietes breite Grünflächen fest, die mit Gehölzen zu bepflanzen sind.

Die landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung des Plangebietes dürfen keinen Auswirkungen aus dem Plangebiet durch Schadstoffe oder genetisch verändertes Material ausgesetzt werden, die zur Beeinträchtigung von Boden, Wasser, Flora, Fauna oder menschlicher Gesundheit führen können.

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Bahnlinie. Entsprechend der Mitteilung der **DB Systel GmbH** vom 21.04.2009 befanden sich bisher 2 kleine Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die planfestgestellte Eisenbahnflächen sind. Zur Berücksichtigung dieses Hinweises wird für die betreffenden Flurstücke der Bebauungsplan mit der vorliegenden Änderung aufgehoben. (sh. hierzu auch unter 6.2.2)

6. Begründung der Änderungen der einzelnen Festsetzungen

6.0 Vorbemerkungen

Folgende Änderungen, die den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffen, sind in der vorliegenden Planänderung vorgesehen:

- Überarbeitung des Erschließungssystems zur Minderung des Erschließungsaufwandes und zur Schaffung eines größeren Spielraumes für die Entwicklung im Gewerbe- und Industriegebiet durch größere zusammenhängende Bauflächen, Verzicht auf die Festsetzung von Flächen für Bahnanlagen
 - Verringerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um eine Fläche, die bisher als „von Bebauung freizuhalten Fläche mit der Zweckbindung Autobahnerweiterungsfläche“ festgesetzt war sowie um die Fläche, die planfestgestellte Bahnfläche ist,
 - Überarbeitung der Gliederung des Gewerbe-, Industrie- und Sondergebietes unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes, Konkretisierung der Festsetzungen zu zulässigen und unzulässigen Nutzungen
 - Änderung der Festsetzung zur Bauhöhe, zusätzliche Festsetzung von Baumassenzahlen
 - Überarbeitung der Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht, Herstellung eines Bezuges zum Eingriff
 - Überarbeitung der Festsetzungen zur Herstellung von Regenwasserretentionsflächen zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Wasser
 - Überarbeitung der gestalterischen Festsetzungen, Aufnahme einer Höhenbegrenzung für Werbeanlagen
- Weitere Festsetzungen werden und den heutigen Erfordernissen angepasst werden. Nachfolgend werden die Änderungen im Einzelnen erläutert und begründet.

6.1 Verringerung des Geltungsbereiches, Ausgrenzung der Fläche für den Ausbau der A10

Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die **Autobahn (A10 Berliner Ring)**. Gegenwärtig wird durch den zuständigen Landesbetrieb für Straßenwesen das Planfeststellungsverfahren zum Ausbau des an das Plangebiet angrenzenden Streckenabschnitts der Autobahn durchgeführt. Im Bebauungsplan war bisher ein 25m breiter Streifen angrenzend an die bisherigen Liegenschaft der Autobahn enthalten, der gemäß Festsetzung von Bebauung freizuhalten war und die Zweckbestimmung Autobahnerweiterungsfläche hatte. Da die Planung der Erweiterung der Autobahn nicht der Gemeinde Oberkrämer sondern den zuständigen Bundes- bzw. Landesbehörden obliegt und zudem im Zusammenhang mit der Erweiterung der Autobahn die betreffende Fläche hierdurch baulich in Anspruch zu nehmen sein wird, wird diese Fläche im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen. Die geplante Autobahnerweiterung ist in der Planzeichnung vermerkt. Sie wird außerhalb des zukünftigen Geltungsbereiches des hier vorliegenden Bebauungsplanes liegen.

Der **Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“** teilte mit Schreiben vom 17.04.2009 zum Vorentwurf der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes folgendes mit:

nach Prüfung der Unterlagen konnten wir feststellen, dass das Gewässer II. Ordnung 089002 die betroffene Fläche tangiert. Der Graben verläuft parallel zur A 10 und wird im Zuge der geplanten Autobahnverbreiterung entsprechend verschoben. Über die künftigen Ausbauparameter gibt es noch keine endgültigen Entscheidungen. Wir fordern einen ungehinderten Zugang und einen Bearbeitungstreifen entlang des Gewässers von 5 m Breite, um die jährlichen Instandhaltungsarbeiten gemäß Brandenburgischem Wassergesetz durchführen zu können.

Es dürfen auch keine Zäune im Bereich des Gewässers errichtet werden. Bei der Unterführung von Leitungen, z.B. durch Horizontalbohrungen, ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur Grabensohle einzuhalten.

Wenn die Gewässer in irgendeiner Weise berührt werden, muss die gemäß §87 BbgWg erforderliche wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel beantragt werden. Sie erreichen die Leiterin der UWB, Frau Frank, telefonisch unter 03301-601605.

Der Bereich, der vom geplanten Ausbau der A10 betroffen ist, wird im Rahmen der vorliegenden Planänderung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Die vorliegende Planänderung den Ausbauplänen für die Autobahn nicht entgegen.

Die **Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“** bestätigte mit Schreiben vom 06.10.2009 im Zusammenhang mit der Beteiligung zum Entwurf den Inhalt der vorstehenden Stellungnahme.

Der **Landesbetrieb Straßenwesen** teilte mit Schreiben vom 14.04.2009 zum Vorentwurf der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

„mit Schreiben vom 31.03.2009 beteiligten Sie den Landesbetrieb Straßenwesen Niederlassung Ost als Träger öffentlicher Belange an der o. g. Planung.“

*Ich weise darauf hin, dass der Landesbetrieb Straßenwesen entlang der Landesstraße 17 einen Radweg plant. Planungsstand: Vorplanung
 Weitere Belange des Landesbetriebes Straßenwesen werden durch die Planänderungen nicht berührt.
 Unsere Stellungnahme vom 05.03.2007 zur Planänderung Nr. 22/2005 behält weiterhin volle Gültigkeit.
 Auf Grund der nahe gelegenen Autobahn (A 10) ist die Niederlassung Autobahn in der Trägerbeteiligung mit ein zu beziehen.“*

Der geplante Radweg steht der vorliegenden Planänderung nicht entgegen.

Das Autobahnamt wird an der vorliegenden Planung beteiligt. Da der Bereich, der vom geplanten Ausbau der A10 betroffen ist, im Rahmen der vorliegenden Planänderung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen wird, steht die Planänderung den Ausbauplänen für die Autobahn nicht entgegen.

Der **Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Autobahn** teilte mit Schreiben vom 11.11.2009 zum Entwurf der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

„die Begründung zur Änderung des o. g. Bebauungsplanes wurde geprüft. Hinsichtlich der von der Autobahnverwaltung zu vertretenden Belange sind folgende Aussagen zu treffen.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Autobahn (A) 10 und wird auf einer Länge von etwa 1,4 km davon begrenzt. Im betreffenden Autobahnabschnitt ist der Ausbau von 4 auf 6 Fahrstreifen mit Standstreifen vorgesehen. Die Planungen dazu sind bereits soweit vorangeschritten, dass das für die genannten Autobahnbaumaßnahmen erforderliche Planfeststellungsverfahren eingeleitet und voraussichtlich Anfang 2011 abgeschlossen wird. Mit einer Baudurchführung des sechsstreifigen Ausbaus der A 10 im betreffenden Bereich ist aus heutiger Sicht nicht vor 2015 zu rechnen.

Bei der Planung zur Bebauung autobahnnaher Bereiche sind die Festlegungen des FStrG (Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007, BGBl. I, S. 1206, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31. Juli 2009, BGBl. I S. 2585) zu berücksichtigen. Gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FStrG sind

- die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 40,0 m neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, untersagt,*
- die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100,0 m neben Bundesautobahnen zustimmungspflichtig.*

Darüber hinaus ist eine Inanspruchnahme von Grundstücksflächen nördlich der A 10 durch die beabsichtigten Autobahnerweiterungsmaßnahmen notwendig. Für die Neuanlage eines Entwässerungsgrabens ist der Erwerb von Grundstücksflächen durch die Straßenbauverwaltung nördlich der A 10 vorgesehen. Außerdem wird nördlich angrenzend an die Autobahn eine Baustelleneinrichtungsfäche vorübergehend benötigt. Am nördlichen Knotenpunkt der Anschlussstelle (AS) Oberkrämer mit der Landesstraße (L) 17 und der Gewerbeparkzufahrt sind durch erforderliche Leitungsänderungsmaßnahmen und Fahrstreifenaufweitungen an dieser Kreuzung Eingriffe in die bestehende Gewerbegebietszufahrt geplant. Die detaillierten Darstellungen und Flächenangaben zu den genannten Berührungspunkten im Bebauungspangebiet sind den bereits öffentlich in der Gemeindeverwaltung Oberkrämer ausgelegten Planfeststellungsunterlagen für den Autobahnausbau zu entnehmen.

Im Rahmen der vorliegenden Planänderung wird der Bereich des Plangebietes, der an die Autobahn grenzt, mit einer Breite von 25m aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen. Hierdurch fällt diese Fläche in den unbeplanten Außenbereich zurück und steht in sofern für die Überplanung durch den Autobahnausbau zur Verfügung. Der bisherige Bebauungsplan hatte hier eine Fläche festgesetzt, die zum Zweck des Ausbaus der Autobahn von baulichen Anlagen freizuhalten ist.

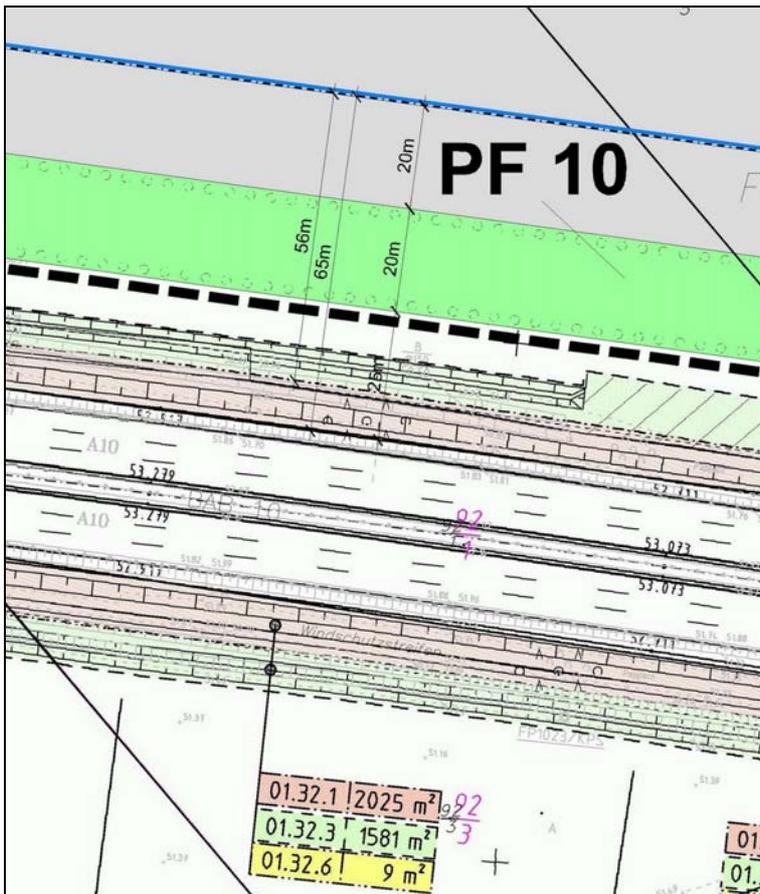
Da auch Verkehrsanlagen bauliche Anlagen sind, ist die bisherige Festsetzung nicht sinnvoll und wird deshalb aufgehoben.

Mit der vorliegenden Planänderung ist keine Änderung des Abstandes der rechtskräftig festgesetzten Baugebietsflächen zur Grundstücksgrenze der bestehenden Autobahn und auch keine Änderung der rechtskräftig festgesetzten Baugrenze verbunden.

In Bezug auf die bestehende Autobahn sind die Anforderungen des Landesstraßengesetzes eingehalten.

Auf der im Plangebiet verbleibenden Fläche mit nunmehr einem Abstand von 25m zur Grundstücksfläche der Autobahn setzt der Bebauungsplan parallel der Autobahn eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 20 m fest. Hieran schließen sich gewerbliche Baufläche an; die festgesetzte Baugrenze hat jedoch einen Abstand von 20 m zur Grünfläche und somit einen Abstand von 65m zum bisherigen Autobahnflurstück.

Die genannten Flächen befinden sich innerhalb des Bereiches, der im Rahmen der hier vorliegenden Planänderungen aus dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ausgenommen wird.



In sofern steht der geänderte Bebauungsplan den Planungen des Landesstraßenbetriebes nicht entgegen. Unter Berücksichtigung der Inhalte des Planfeststellungsverfahrens zum Autobahnausbau verbleibt ein Abstand vom festgesetzten Baufeld zum geplanten äußeren Rand der befestigten Fahrbahn von 56 m. (sh. Abb.)

Die überplanten Flächen zum Autobahnausbau werden nach vorliegender Änderung des Bebauungsplanes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen.

Planausschnitt B-Plan in der geänderten Fassung mit verkleinertem Geltungsbereich in Überlagerung mit den Unterlagen des Planfeststellungsbeschlusses

(Zu Verringerung des Geltungsbereiches um Bahnflächen sh. unter 6.2.2)

6.2 Änderungen der Erschließung

6.2.1 Änderungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Der bisherige Bebauungsplan hatte ein umfangreiches unregelmäßig angeordnetes Straßennetz im Plangebiet vorgesehen. Hierdurch war die Möglichkeit der Bildung von großen zusammenhängenden Baugrundstücken im Gewerbe- und Industriegebiet stark eingeschränkt. Zugleich wären durch die Herstellung des aufwändigen Straßennetzes erhebliche Erschließungskosten entstanden. Um dem abzuwehren wird in der vorliegenden Planung die **Erschließung durch Straßenverkehrsflächen auf das erforderliche Maß reduziert**. Die bereits hergestellte Zufahrtstraße zum Gewerbe- und Industriegebiet wird bis zum ehemaligen „Veltener Weg“ verlängert. Die straßenseitige Verbindung zum Veltener Weg nördlich und südlich des Plangebietes wird, ebenso wie im bisherigen Bebauungsplan, beibehalten.

Das bisherige Wegestück des Veltener Weges (Bahnweg) hat im Bereich nördlich der Pflanzbindungsfläche PF7 eine Breite von 8,7m. Zur Ausübung seiner Erschließungsfunktion für das Gewerbegebiet einschließlich der Nutzung für eine überörtliche Trinkwasserleitungstrasse wird jedoch im Plangebiet durchgängig eine Straßengrundstücksbreite von 15 m festgesetzt. Eine Erweiterung des Straßengrundstücks nach Nord ist wegen des dort befindlichen nicht unerheblichen Gehölzbestandes nicht sinnvoll. Deshalb wird die nördlich der Fläche PF 7 gelegene Teilfläche des Flurstücks 247 mit einer Größe von ca. 0,03 ha in die Straßenverkehrsfläche des Veltener Weges einbezogen.

Der östliche Teil des Plangebietes wird durch eine Umfahrstraße erschlossen, die die Lage der ehemaligen Radarstation mit dem hier vorhandenen Baumbestand und dem umgebenden Wall berücksichtigt. Die Flurstücke 95/4, 94/5 und 106 der Flur 6, die gemäß bisherigem Bebauungsplan durch festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsflächen erschlossen gewesen wären, grenzen nun nicht mehr unmittelbar an öffentliche Erschließungsstraßen. Um ein Schlechterstellung dieser Flurstücke gegenüber der bisherigen Planfestsetzung zu vermeiden, werden im Rahmen der hier vorliegenden Planänderung 2 Flächen mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** eingetragen, die eine ausreichende Erschließung für die betreffenden Flurstücke gewährleisten. Ein weiteres **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** wird parallel der südöstlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Es ver-

bindet die öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit der öffentlichen Grünfläche Fläche RB1, die der Regenwasserretention dient. Entsprechend dem Geländeverlauf kann das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen hier oberflächlich in einem offenen Graben der Retentionsfläche zugeführt werden.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 28.04.2009 zum Vorentwurf der Planänderung bezüglich der geänderten Erschließung die Belange der einzelnen Fachämter wie folgt mit:

Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken.

Belange des Bereiches Abfallwirtschaft

a) untere Abfallwirtschaftsbehörde

Die bei dem Rückbau vorhandener baulicher Anlagen sowie bei Errichtung und Betrieb anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG), der dazu erlassenen Verordnungen sowie der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel zu verwerten oder zu beseitigen.

Fallen Abfälle an, die gem. § 41 KrW-/AbfG i.V.m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, 14480 Potsdam, Großbeerenstraße 231 anzudienen.

b) öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger

Der Landkreis als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt die ihm zu überlassenen Abfälle auf der Grundlage der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung. Dazu ist es erforderlich, dass alle Grundstücke, auch die, auf denen Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden. Dazu gelten folgende Anforderungen:

- 1. Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen RASSt (ehemals EAE 85/95) sind zu beachten.*
- 2. Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen.*
- 3. Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RASSt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen.*
- 4. Die Erfordernisse der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel sind zu berücksichtigen.*

Die Hinweise sind bei der weiteren Erschließung zu beachten.

Belange des Bereiches Planung

Parallel zur südöstlichen Plangebietsgrenze wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht plangraphisch festgesetzt. Es soll vermutlich neben der angeführten erforderlichen Verbindung der Grünfläche RB1 mit der Straßenverkehrsfläche ebenfalls Erschließungs- bzw. Anbindefunktionen für die angrenzenden Flurstücke erfüllen (analog zur GFL 2-Fläche). Die Flurstücke 249 und 250 werden jedoch von beiden GFL – Flächen (2 und 3) nicht bedient.

Da die Flurstücke 249 und 250 sich in gleichem Eigentum befinden, wie das angrenzende Flurstück 106, das durch das GFLR 2 erschlossen wird, wird von einer gemeinsamen Nutzung dieser Flurstücke ausgegangen. Im Falle eines Verkaufes von Teilflächen können erforderlichenfalls privatrechtliche Regelung für weitere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen. Die planungsrechtliche Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Flurstücke 249 und 250 wurde wegen des einheitlichen Grundstückseigentums als nicht erforderlich angesehen.

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte mit Schreiben vom 08.04.2009 zum Vorentwurf sowie mit Schreiben vom 19.10.2009 zum Entwurf der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

Die vorgesehene Änderung der Gewerbeflächen im geplanten Gewerbegebiet Vehlefanz ist aus verkehrlicher Sicht landesplanerisch nicht relevant. Somit kann die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Verkehrsplanung des Landes bestätigt werden.

Im Vordergrund steht die Vermeidung der Erzeugung neuer Verkehre durch die Minimierung der Verkehrswege bezüglich des Quelle - Zielverkehrs. Da es sich hier um Änderungen der Festsetzungen innerhalb des Planungsgebietes handelt, ist eine Verkehrszunahme nicht zu erwarten und die vorhandene Anbindung des Gewerbegebietes kann weiterhin als ausreichend beurteilt werden.

6.2.2 Wegfall der Festsetzung von Flächen für Bahnanlagen, Verkleinerung des Plangebietes um planfestgestellte Bahnflächen

Auf die Festsetzung von Flächen für **Bahnanlagen** im Gewerbe- und Industriegebiet wurde verzichtet. Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an eine Bahnlinie und insofern ist eine Erschließung durch die Bahnlinie möglich. Die Lage von Gleisführungen auf privaten gewerblichen oder industriellen Grundstücken soll den späteren Nutzern und den jeweiligen technischen Erfordernissen vorbehalten bleiben. Für die Ansiedlung von Nutzungen, die einen Bahnanschluss benötigen, stehen im östlichen Teil des Plangebietes ausreichend große Flächen zur Verfügung.

Die **DB Service Immobilien GmbH** teilte zum Vorentwurf der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 27.04.2009 folgendes mit:

die Unterlagen zu o. g. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Oberkrämer haben wir zur Kenntnis genommen.

Den vorgelegten Bebauungsplan haben wir aus der fachtechnischen Sicht der DB Netz AG und der immobilienpezifischen Sicht bezüglich der zu vertretenden Belange geprüft.

Gemäß der konzern- und bundesweit eingeführten einheitlichen Prozessregelung für den Ablauf der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TOB) nehmen wir zum Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Lage des Geltungsbereichs:

Land: Brandenburg

Landkreis: Oberhavel

Gemarkung: Vehlefan, Bärenklau

Bahnstrecke: (6183) Berlin-Schönholz - Kremmen

Bahn-km: ca. 29,0 - 29,7

Lage: links der Bahn/ angrenzend

Das Verfahrensgebiet wird im Osten durch die Bahnstrecke Berlin-Schönholz - Kremmen begrenzt.

Infrastrukturelle Belange DB Netz AG

„Die DB Netz AG hat vom Grundsatz her keine Einwände gegen das Vorhaben der Gemeinde Oberkrämer.

Darüber hinaus gilt:

- Von den Bahnanlagen ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten (eventuell vorhandene Bahngräben zählen zu den Bahnanlagen).*
- Die Bahnanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden, dies betrifft neben den allgemein sichtbaren Anlagen auch:*
 - Anlagen zur Entwässerung (Bahngraben, Tiefenentwässerung, Sickerbecken etc.) und Kabel.*
 - Die Anlagen der Bahn dürfen während der Bauarbeiten und des späteren Betriebs der Industrieanlagen nicht durch Immissionen (Staub, Rauch etc.) beeinträchtigt oder verschmutzt werden.*
 - Die Entwässerung des Gewerbeparks darf nicht auf Bahnflächen erfolgen.“*

DB Systel GmbH

- Das Tochterunternehmen DB Systel GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 21.04.2009 mit, dass sich im Grenzbereich Fernmeldekabel befinden. In der Anlage erhalten Sie die Stellungnahme mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung in den weiteren Planungsebenen.*

Immobilienpezifische Belange

*Aus der beigefügten Planzeichnung zum Vorentwurf März 2009 ist zu entnehmen, dass sich der Geltungsbereich des B-Planes auch über Teile der **Flurstücke 258 und 110 in der Flur 6, Gemarkung Vehlefan**, erstreckt. Diese Flächen befinden sich im Eigentum der DB Netz AG,*

Gemäß Artikel I § 2 Eisenbahnneuordnungsgesetz -ENeuOG vom 27.12.1993 (BGGL. I S 2378)- ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn verfügungsberechtigt. Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstückssteile, über die die Deutsche Bahn AG gemäß Artikel I § 22 ENeuOG verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellten Bahnanlage zu verstehen sind.

Die im Geltungsbereich ausgewiesenen Bahngrundstücke, die Betriebsanlage des Streckenabschnittes Berlin-Schönholz - Kremmen sind, oder auf denen sich Betriebsanlagen dieses Streckenabschnittes befinden oder als solche gedient haben, unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt für Eisenbahnverkehr. Planfestgestellte Flächen sind nachrichtlich zu übernehmen bzw. außerhalb des Geltungsbereiches eines B-Planes zu legen. Andernfalls kann ein Bebauungsplan, der planfestgestellte Flächen berührt, keine Rechtskraft erlangen.

Bei Überlagerung der kommunalen Planungen und Eisenbahnfachplan erfolgt die Zustimmung nur nach vorheriger Freistellung der Flächen vom Fachplan, gemäß § 23 AEG. Mit Bezug auf die „Freistellung vom Fachplan“ ist folgendes anzumerken:

Ein entsprechender Antrag beim zuständigen Eisenbahnbundesamt (EBA) kann sowohl seitens des Eigentümers der Flurstücke, als auch durch die planende Kommune gestellt werden.

Die Entscheidung ob ein Flurstück, als kleinste freistellungsfähige Einheit, vom Fachplanungsvorbehalt freigestellt wird, liegt ausschließlich beim EBA.

Darüber hinaus ist seitens der Kommune, soweit noch nicht geschehen, das Eisenbahnbundesamt in seiner TOB - Funktion zu beteiligen, sobald die planende Gemeinde beschließt, auf einer noch für den Eisenbahnverkehr planfestgestellten Fläche, für die das Fachplanungsprivileg nach § 38 BauGB gilt, Bauleitplanung zu betreiben.

Die DB Services Immobilien GmbH ist der Dienstleister des DB-Konzerns für den Immobilienbereich und nimmt als 100% ige Tochter der DB AG eine Koordinierungs- und Bündelungsfunktion wahr. Sie leitet die verfahrensrechtlichen Schritte zur Bewertung von Maßnahmen Dritter auf und im Nahrungsbe- reich von Bahnanlagen ein.

Sowohl für die Inanspruchnahme als auch für den Erwerb der Bahnflächen sind gesonderte Anfragen an die Deutsche Bahn Services Immobiliengesellschaft, Niederlassung Berlin, zu stellen.

Sie leitet die verfahrensrechtlichen Schritte, einschließlich einer bahnseitigen Infrastrukturprüfung, im Auftrag der DB Netz AG ein. Somit soll sichergestellt werden, dass sich auf dem Plangegegenstand keine noch für den Bahnbetrieb notwendigen Anlagen mehr befinden.

Aufgrund der vorgelegten Unterlagen sind Aussagen zur konstruktiven Gestaltung, zu Schutzanlagen und baulichen Veränderungen an den Betriebsanlagen der Eisenbahnstrecke und zur Gewährleistung des fortdauernden Bahnbetriebes erst nach Vorlage vollständiger Entwurfs- und Ausführungsunterlagen und deren fachtechnischer Prüfung durch die verantwortlichen Fachbereiche der DB AG möglich.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind uns konkrete Planungen in Eisenbahnnähe zur Ein- sichtsnahme bzw. zur Prüfung vorzulegen. Dabei ist die Beachtung der tatsächlich vorhandenen Lage- beziehungen zueinander unerlässlich.

Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanla- gen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im unmittelbaren Nähe- rungsbereich der Bahnanlage, die im Zuge der Realisierung der Bauleitplanung erforderlich sind, müs- sen gesonderte Anträge mit Bahnlageplänen Maßstab 1:1000 und entsprechende Erläuterungsberichte an die DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Berlin Caroline - Michaelis - Straße 5 -11 10115 Berlin in mind. 4 - facher Ausfertigung gestellt werden.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weite- ren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Ver- kehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen. Eine bestehende Bahnanla- ge bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten „Bestandsschutz“ im Hinblick auf jegliche nach- träglich entlang der Anlage errichtete Bebauung.

Schadensersatzansprüche an die Deutsche Bahn AG für den Fall, dass dem Antragsteller, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder -nutzer durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form Schäden an Eigentums- oder Pachtflächen oder an Sachen auf diesen entstehen, können nicht abge- leitet werden. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbe- trieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, vom Bauherrn zu verzichten.

Die **DB Systel GmbH** hatte hierzu mit Datum vom 21.04.2009 eine bahninterne Stellungnahme abgegeben, die der o. g. Stellungnahme beilag. Hierin hieß es:

im Auftrag der DB Netz AG und der Arcor AG haben wir Ihre Anfrage auf Betreiber Auskunft vom 03.04.2009 bearbeitet. Es liegen nun folgende Ergebnisse vor:

Auskunft im Auftrag der DB Netz AG und der DB Systel

*Der angefragte Bereich grenzt an das Streckenfernmeldekanal **F2035** und TK- Anlagen der DB Netz AG. Die Lage der Systeme kann den beigefügten Planausschnitten entnommen werden.*

Der Bereich der vorgelegte Planung ist seitens der DB Systel nicht planungsbehaftet.

Es ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Systel GmbH notwendig. Bitte stimmen Sie rechtzeitig (mindestens 7 Arbeitstage vorher) und unter Angabe unserer Bearbeitungs - Nr. einen Termin mit unserem Mitarbeiter ab:

DB Systel GmbH

Tel.: 03955446486

Fax: 0395 5446 499

E-mail: Jens.Steinhorst@bahn.de

Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter und eine Verpflichtungserklärung liegen dem Schreiben bei. Die Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an uns zurückzusenden.

Auskunft im Auftrag der Arcor AG

Der angefragte Bereich enthält keine Kabel oder TK-Anlagen der Arcor AG

Anlagen:

- Kabelmerkblatt*
- Empfangsbestätigung Kabelmerkblatt*
- Nachweis der durchgeführten örtlichen Unterweisung*
- Merkblatt „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel“*
- Planausschnitte des angefragten Grundstückes Anlage 1-3*

Die in der Stellungnahme genannten **Flurstücke 258 und 110 in der Flur 6, Gemarkung Vehlefan**, die gemäß vorstehender Stellungnahme planfestgestellte Bahnfläche sind, werden im Rahmen der vorliegenden Planänderung zur Berücksichtigung der vorstehenden Hinweise aus dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ausgegrenzt. Die Flächen grenzen unmittelbar an die vorhandene Bahnlinie und haben nur eine geringe Größe von 2674m² (Flst.258) und 201m² (Flst.110) sodass die Ausgrenzung der Flurstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet haben. Die der Stellungnahme beiliegenden Anlagen können bei der Gemeindeverwaltung Oberkrämer eingesehen werden. Die Hinweise sind entsprechend zu berücksichtigen.

Die **DB Service Immobilien GmbH** teilte zum Entwurf der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 14.10.2009 folgendes mit:

„...“

Immobilien-spezifische Belange

Die von uns im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilten immobilien-spezifischen Belange wurden im überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt. Das im Verfahrensgebiet ausgewiesene Bahngelände wurde aus dem Geltungsbereich heraus genommen.

Dabei handelt es sich um folgende Flurstücke bzw. Flurstücksteile in der Gemarkung Vehlefan: Flur 6, Flurstücke 258 und 110 (Konzern-eigentümer DB Netz AG) Bahneigener Grundbesitz wird durch den Bebauungsplan nicht mehr berührt.

Aufgrund der vorgelegten Unterlagen sind Aussagen zur konstruktiven Gestaltung, zu Schutzanlagen und baulichen Veränderungen an den Betriebsanlagen der Eisenbahnstrecke und zur Gewährleistung des fort-dauernden Bahnbetriebes erst nach Vorlage vollständiger Entwurfs- und Ausführungsunterlagen und deren fachtechnischer Prüfung durch die verantwortlichen Fachbereiche der DB AG möglich.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind uns daher konkrete Planungen in Eisenbahnnähe zur Einsichtnahme bzw. zur Prüfung vorzulegen. Dabei ist die Beachtung der tatsächlich vorhandenen Lagebeziehungen zueinander unerlässlich.

Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnanlage, die im Zuge der Realisierung der Bauleitplanung erforderlich sind, müssen gesonderte Anträge mit Bahn-lageplänen Maßstab 1:1000 und entsprechende Erläuterungsberichte an die

DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Berlin Caroline - Michaelis - Straße 5 -11 10115 Berlin in mind. 4 - facher Ausfertigung gestellt werden.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen. Eine bestehende Bahnanla-

ge bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten „Bestandsschutz“ im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung.

Schadensersatzansprüche an die Deutsche Bahn AG für den Fall, dass dem Antragsteller, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder -nutzer durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form Schäden an Eigentums- oder Pachtflächen oder an Sachen auf diesen entstehen, können nicht abgeleitet werden. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, vom Bauherrn zu verzichten.“

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte mit Schreiben vom 08.04.2009 zum Vorentwurf der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

Zu Punkt 6.2.2 - Wegfall der Festsetzung von Flächen für Bahnanlagen :

Ein gegenwärtiger Verzicht auf die Festlegung von Bahnflächen im Gewerbegebiet ist zu vertreten, was einer Ansiedlung von Unternehmen mit bahnaffinen Gütern ja zukünftig nicht entgegensteht. Bei diesem Gewerbestandort würde ein neuer Gleisanschluss (hier als Abzweigstelle der freien Strecke) erst förderwürdig ab einer Gütermenge von 50.000t/Jahr werden.

Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, ziviler Luftverkehr, Binnenwasserstraßenverkehr liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können.

Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.

Die Aussagen wurde mit Schreiben des **Landesamtes für Bauen und Verkehr** vom 19.10.2009 im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der vorliegenden Planänderung inhaltlich nochmals bestätigt.

6.2.3 Niederschlagswasser

Entsprechend der Planintention des bisherigen Bebauungsplanes sollte das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in die innerhalb von öffentlichen Grünflächen festgesetzten Regenwasserretentionsflächen eingeleitet werden. Überschüssiges Niederschlagswasser sollte durch Überläufe in die umgeben Graben geleitet werden und dann abfließen. Die näheren Einzelheiten sollten im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Nach dem vorliegenden Bodengutachten ist der Boden im Plangebiet kaum versickerungsfähig. Im März 2009 wurden im noch unbebauten Teil des Plangebietes mehrere Wasserblänken vorgefunden, die darauf hindeuten, dass bereits ohne Versiegelung durch bauliche Nutzungen und Erschließungsanlagen das Niederschlagswasser im Plangebiet zeitweise nicht versickert. (zur Geländemorphologie, Geologie, Hydrologie sh. auch unter 9.2.1) Das Niederschlagswasser läuft auf dem kaum versickerungsfähigen Boden entsprechend der natürlichen Geländehöhen den heutigen Blänken zu und sammelt sich dort. Lediglich im Westen und im Osten gibt es vom Wasser- und Bodenverband bewirtschaftete Gräben, die das nicht versickernde Regenwasser der Vorflut zuführen. Aus der Liegenschaftskarte ist die Lage von drei weiteren Gräben, die heute nicht mehr vorhanden sind, zu entnehmen, die das Plangebiet in nördliche Richtung entwässert hatten.

Der Bebauungsplan ermöglicht auf einer Fläche von annähernd 100 ha eine Versiegelung von 80%. Wenn diese Planung weitgehend realisiert wird, fallen Niederschlagsmengen von nahezu 80ha versiegelter Fläche an, die im Plangebiet nicht versickert werden können. Ein Nachweis, dass bei einem Starkregenereignis der Abfluss des Wassers über die vorhandenen Gräben möglich sein wird, liegt bisher nicht vor. Die Ableitung derart großer Niederschlagsmengen hätte zudem einen erheblichen Einfluss in das bestehende hydrologische System und stellt somit einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Wasser dar.

Da die bisher festgesetzten Regenwasserretentionsflächen bei einer weitgehenden Bebauung des Plangebietes nicht ausreichend groß sein werden, um das anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen und nachhaltige Veränderungen des hydrologischen Systems durch die nahezu vollständige Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet vermieden werden sollen, wird in den Bebauungsplan im Rahmen der hier vorliegenden Änderung eine Festsetzung aufgenommen, die die Schaffung von Regenwasserretentionsflächen auf den Baugrundstücken festsetzt. Hierdurch soll eine ausreichend große Kapazität für die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem betreffenden Baugrundstück geschaffen werden. Die Eignung der Regenwasserretentionsanlage ist im Baugenehmigungsverfahren jeweils gutachterlich nachzuweisen.

Folgende beispielhafte Betrachtung soll den Flächenbedarf für die Herstellung von Regenwasserretentionsflächen auf den Baugrundstücken verdeutlichen: Bei einer Ausnutzung der GRZ 0,8 werden 80% der Grundstücksfläche versiegelt. Geht man von einem Rückhaltebedarf von 0,1m³ abzuleitendem Niederschlagswasser je 1m² versiegelter Fläche aus, ergibt sich bei einer Versiegelung von 80% der Grundstücksfläche und durchschnittlich 1m Tiefe der Regenwasserretentionsfläche ein Flächenbedarf von 8% der Grundstücksfläche für die Regenwasserretention. Ein Anteil von 12% der Grundstücksfläche verbliebe dann für die Begrünung mit den festgesetzten zu pflanzenden Gehölzen.

Die im Rahmen dieser Änderung zusätzlich auf Baugrundstücken festgesetzten Flächen für die Regenwasserretention RB3 und RB4 befinden sich dort, wo im März 2009 die größte Wasserblänke vorgefunden wurde und wo sich gemäß vorhandenem Geländeprofil das oberflächlich ablaufende Niederschlagswasser bereits heute sammelt.

Für die Retention des Niederschlagswassers aus den Straßenverkehrsflächen sollen die Regenwasserretentionsflächen genutzt werden, die auch im bisherigen Bebauungsplan innerhalb öffentlicher Grünflächen festgesetzt worden waren. Da die öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Rahmen der hier vorliegenden Änderung erheblich reduziert wurden und für das Niederschlagswasser von den Baugrundstücken gesonderte Festsetzungen zur Regenwasserretention getroffen werden, steht nun das Retentionsvolumen dieser Flächen für die Aufnahme des Niederschlagswassers aus den verbliebenen Straßenverkehrsflächen zur Verfügung. Hierdurch wird gewährleistet, dass nicht mehr in erheblichem Umfang Niederschlagswasser über die umgebenden Gräben abgeleitet werden muss.

Durch diese Änderungen wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser, den der bisherige Bebauungsplan vorbereitet hat, wesentlich gemindert. Zugleich trägt die Änderung zur Minderung der Erschließungskosten bei, da nun auf eine aufwändige Ableitung von Niederschlagswasser in großem Umfang verzichtet werden kann.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 28.04.2009 zum Vorentwurf der Planänderung die **Belange der unteren Wasserbehörde** wie folgt mit:

Für die Niederschlagsentwässerung des Gewerbeparks wurde die wasserrechtliche Erlaubnis vom 05.08.1998, Reg.-Nr.: AbR-1-Ve-298/98 und der 1. Nachtrag vom 04.11.2003 erteilt.

Ergeben sich durch die jetzige Planänderung Änderungen hinsichtlich der bisherigen Niederschlagsentwässerung des Gebietes, so sind diese bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

- a) *Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzonen.*
- b) *Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwasser- einleitung/ Regenwassereinleitung, Grundwasserabsenkung) bedürfen gemäß § 2 i.V.m. §3 des Wasser- haushaltsgesetzes der wasserrechtlichen Erlaubnis.*
- c) *Die Trink- und Abwassererschließung ist mit dem zuständigen Trinkwasserversorger und Abwas- serbeseitigungspflichtigen zu realisieren.*
- d) *Die Verlegung von Kanalnetzen, auch die der Regenwasserkanalisation, ist nach § 71 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunter- lagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.*
- e) **Das Niederschlagswasser sollte entsprechend § 54 Abs. 4 des BbgWG auf den Grundstü- cken versickert werden.**
- f) *Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist nach § 20 BbgWG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.*
- g) *In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvor- schriften für den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere die §§ 19 g-I WHG, sowie § 20 BbgWG einzuhalten.*
- h) *Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht ver- unreinigt werden.*

Zur Berücksichtigung des Hinweises erfolgte durch das Ingenieurbüro **Pie & Co. Ingenieur GmbH Wasser - Umwelt** eine Prüfung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Regenentwässerung der Verkehrsflächen und der Bebauungsflächen und unter Berücksichtigung der bereits gebauten bzw. geplanten Regenwasseranlagen mit folgendem Ergebnis:

„Gemäß § 54 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern, auf denen es anfällt.

Die Gemeinde entscheidet ggf. auf Antragstellung und bei entsprechender Begründung über einen mögli- chen Anschluss an die öffentliche Straßenentwässerungsanlage.

Bei positiver Prüfung des Entwässerungsantrages können pro 1000 m² versiegelter Fläche max. 2,5 l/s (Spitzenabfluss) Niederschlagswasser in die öffentliche Straßenentwässerungsanlage abgeleitet werden. Der Spitzenabflusswert ist über geeignete technische Anlagen (z.B. Regenrückhaltebecken) und entspre-

chende Dimensionierung sicherzustellen. Es darf nur nicht verunreinigtes Niederschlagswasser in die öffentliche Straßenentwässerungsanlage eingeleitet werden.“

Die Festsetzung zur Regenwasserretention wurde im Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes entsprechend ergänzt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 09.11.2009 zum Entwurf der Planänderung die **Belange der unteren Wasserbehörde** wie folgt mit:

„Weiterführender Hinweis

Der Fachdienst Wasserwirtschaft bittet nach Abschluss des TöB-Verfahrens um Überlassung einer Ausfertigung der Planungsakte zur Ablage im Wasserbuch – zur wasserrechtlichen Erlaubnis Reg.-Nr. AbR-1-Ve-298/98.

Für die Niederschlagsentwässerung des Gewerbeparks wurde die wasserrechtliche Erlaubnis vom 05.08.1998, Reg.-Nr.: AbR-1-Ve-298/98 und der 1. Nachtrag vom 04.11.2003 erteilt.

Erlaubnisinhaber ist antragsgemäß die Brandenburgische Landgesellschaft mbH i.L., Helmholtzstraße 6-7, 14467 Potsdam.

Die erlaubte Gewässerbenutzung bezog sich hierbei auf Einleitungen von Niederschlagswasser in die Gräben L 085 und L 089.

Mit 1. Nachtrag vom 04.11.2003 wurde antragsgemäß die Fertigstellungsfrist für die Auslaufbauwerke verlängert, adressiert an den Erlaubnisinhabers mit neuer Anschrift: Hauptallee 116/6, 15838 Wünsdorf.

Das Auslaufbauwerk in den Gräben L 085 zur Entwässerung des 1. BA des Gewerbegebietes wurde planungsgemäß fertiggestellt und durch den Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ mit Datum vom 26.10.2003 gegenüber der unteren Wasserbehörde bestätigt. Abnahmedokumentationen nach VOB für das Auslaufbauwerk und das Regenwasserbiotop wurden vorgelegt.

Eine Änderung des Erlaubnisinhabers (sofern die Regenwasseranlagen an einen anderen Rechtsträger übergeben worden sind) wurde bisher nicht angezeigt.

*Die Erlaubnis zur Einleitung in den Gräben L 089 ist gemäß dem 1. Nachtrag vom 04.11.2003 zur wasserrechtlichen Erlaubnis Reg.-Nr. AbR-1-Ve-298/98 **seit dem 31.12.2008 erloschen**.*

Eine Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser wurde antragsgemäß bisher nicht erteilt und geprüft.

Bei einer erneuten Antragstellung zur Einleitung in das Grundwasser oder in den Gräben L 089 002 sind die Reinigungsanforderungen nach DWA-Merkblatt M 153 im Antrag vorab festzulegen.

Die Regenwasseranlagen bedürfen einer Genehmigung nach § 71 BbgWG durch die untere Wasserbehörde, da diese der Entwässerung der Straße und der Grundstücke dienen sollen. Die Anforderungen sind mit dem für die Änderung des Bebauungsplanes beauftragten Planungsbüro Ludewig vorab besprochen worden.

Sollen Erdaufschlüsse durchgeführt werden (z. B. Errichtung von Brunnen, Errichtung von geothermischen Anlagen mit Erdwärmesonden oder –kollektoren) so sind diese nach § 56 des Brandenburgischen Wassergesetzes vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.“

Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 28.04.2009 zum Vorentwurf der Planänderung bezüglich der **Belange der unteren Wasserbehörde zum Regenrückhaltebecken** mit:

Aus der Festsetzung zu den Regenwasserbiotopen, in welche das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser eingeleitet werden soll, ist nicht ersichtlich, ob Koaleszenzabscheider vorgesehen sind.

Rechtsgrundlagen: §§ 18, 19, 21 BNatSchG, §§ 1, 1 a BauGB

Möglichkeiten der Überwindung

Zur Vermeidung von Verunreinigungen durch z.B. Öl oder Benzin sollte eine entsprechende Regelung erfolgen.

Zur Berücksichtigung des Hinweises wurde die Festsetzung entsprechend ergänzt.

Der **Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“** teilte mit Schreiben vom 17.04.2009 zum Vorentwurf der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes folgendes mit:

nach Prüfung der Unterlagen konnten wir feststellen, dass das Gewässer II. Ordnung 089002 die betroffene Fläche tangiert. Der Graben verläuft parallel zur A 10 und wird im Zuge der geplanten Autobahnverbreiterung entsprechend verschoben. Über die künftigen Ausbauparameter gibt es noch keine endgültigen Entscheidungen. Wir fordern einen ungehinderten Zugang und einen Bearbeitungstreifen entlang des Gewäs-

sers von 5 m Breite, um die jährlichen Instandhaltungsarbeiten gemäß Brandenburgischem Wassergesetz durchführen zu können.

Es dürfen auch keine Zäune im Bereich des Gewässers errichtet werden. Bei der Unterführung von Leitungen, z.B. durch Horizontalbohrungen, ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur Grabensohle einzuhalten.

Wenn die Gewässer in irgendeiner Weise berührt werden, muss die gemäß §87 BbgWg erforderliche wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel beantragt werden. Sie erreichen die Leiterin der UWB, Frau Frank, telefonisch unter 03301-601605.

Der Bereich, der vom geplanten Ausbau der A10 betroffen ist, wird im Rahmen der vorliegenden Planänderung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Die vorliegende Planänderung den Ausbauplänen für die Autobahn nicht entgegen. (h. hierzu auch unter 6.1)

Weiter teilte der **Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Autobahn** mit Schreiben vom 11.11.2009 zum Entwurf der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

Gesammeltes Oberflächenwasser sowie sonstige Schmutz- und Abwässer aller Art - auch in geklärtem Zustand - dürfen dem Straßenkörper bzw. den Entwässerungsanlagen der A 10 weder mittel- noch unmittelbar zugeleitet werden. Für eine ordnungsgemäße Entwässerung von den künftigen Betriebsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist durch entsprechende Planung Sorge zu tragen.

Es ist nicht mit Beeinträchtigungen der Autobahn durch Abwässer oder Niederschlagswasser aus dem Plangebiet zu rechnen, da deren Ableitung gesetzlichen Regelungen unterliegt, die ein Zuleiten in die Anlagen der Autobahn unterbinden. Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden zudem Festsetzungen zur Regenwasserretention auf den Baugrundstücken und zur Regenwasserretention des Niederschlagswasser von Straßenverkehrsflächen aufgenommen, die sicherstellen sollen, dass trotz des vorhandenen bindigen Bodens das Niederschlagswasser keine Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes verursacht.

Da die Autobahn in einem Bereich mit höherer Geländehöhe verläuft, als im Plangebiet, ist auch aus diesem Grund nicht mit dem Zulaufen von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in Richtung Autobahn zu rechnen.

Das **Landesumweltamt Brandenburg** teilte die Belange der **Wasserbewirtschaftung und Hydrologie • RW 5** mit Schreiben vom 12.11.2009 zum Entwurf der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes folgendes mit:

„Zu den Änderungen im o. g. Plan werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens der Regionalabteilung West, Referat RW5 keine Forderungen und Hinweise vorgebracht.“

6.3 Änderungen der Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung

Der bisherige Bebauungsplan hatte an der L17 ein Sondergebiet und im übrigen Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt. Teilweise rückten die Industriegebiete dicht an die Wohnbebauung südöstlich des Plangebietes heran. Zur Beschränkung der Immissionen waren flächenbezogene Schalleistungspegel je m² festgesetzt worden, die nach GE und GI differenziert worden waren. Hierdurch war, je nach Lage der Flächen, nur teilweise ein angemessenes Maß der zulässigen Lärmimmissionen festgesetzt worden. Andere Immissionen wie Gerüche, Stäube und Erschütterungen wurden bisher durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt.

Um den Belangen des Immissionsschutzes besser Rechnung tragen zu können und zugleich angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für die Nutzungen des Gewerbe- und Industriegebietes planungsrechtlich zu sichern, erfolgt im Rahmen der hier vorliegenden Änderung zusätzlich eine Zonierung des Plangebietes entsprechend der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg. Die Abstandsleitlinie liegt in der Anlage zu dieser Begründung bei.

Die Festsetzung als Industriegebiet erfolgte erst ab einem Abstand von 500m zur nächstgelegenen störsensiblen Nutzung. Die übrigen Baugebietsflächen im Plangebiet werden als Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet festgesetzt.

Die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogener Schalleistungspegel werden an die neue Zonierung des Plangebietes so angepasst, dass die bisher zulässigen Werte mit Bezug auf die nächstgelegenen Wohnbebauungen nicht überschritten sondern ggf. unterschritten werden.

Zur Berücksichtigung der Hinweise des Landesumweltamtes, Immissionsschutz zum Vorentwurf des Bebauungsplanes sh. unter U1.b) 5..

Im Industriegebiet werden zusätzlich Anlagen gemäß Nummer 8.1 Spalte (1) der 4. BImSchV zur teilweisen oder vollständigen Beseitigung von festen oder flüssigen Stoffen durch Verbrennen ausgeschlossen, da diese Anlagen wenig Arbeitsplätze schaffen und zugleich ein erhebliches Verkehrsaufkommen durch die Anlieferung der zu verbrennenden Stoffe verursachen. Wegen der Erschließung der Gewerbegebietes über nur eine Zufahrt könnte hierdurch die Ansiedlung anderer arbeits- und Ausbildungsplatzintensiver Nutzungen erheblich erschwert werden (sh. hierzu Stellungnahme des Landesbetriebes für Straßenwesen unter 5.1)
Im Gewerbegebiet sind derartige Anlagen ohnehin nicht zulässig, sodass sie somit im gesamten Plangebiet ausgeschlossen sind.

Von der bisher festgesetzten Beschränkung der Größe der Lagerflächen im GI und GE werden Baustoffe, Baumaterialien, Baurecyclingstoffe sowie land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse ausgenommen, um die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Betriebe des Baugewerbes und Bauhilfsgewerbes sowie die Verarbeitung der in der Region erzeugten land- und forstwirtschaftlichen Produkte zu unterstützen.

Die noch unbebauten Teile des bisher festgesetzten Sondergebietes sollen im Rahmen der hier vorliegenden Änderung als Gewerbegebiete festgesetzt werden, da die Ansiedlung weiterer Betriebe des Hotel- und Raststättengewerbes auf den betreffenden Flächen nicht zu erwarten ist. Durch die Änderung sollen auf den betreffenden Flächen auch die weiteren im GE zulässigen Nutzungen ermöglicht werden, soweit sie keine erheblichen Störungen für umgebende Nutzungen verursachen. Insbesondere mit Rücksicht auf die im SO zulässigen Behrbergungsgewerbe werden in dem betreffenden GE Nutzungen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsleitlinie ausgeschlossen.

Auf den im bisherigen Sondergebiet liegenden Flächen soll auch der Einzelhandel weiterhin zulässig sein, soweit von ihm keine erheblichen nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen.

Der **Landkreis Oberhavel, Bereich Planung**, hatte in seiner Stellungnahme vom 28.04.2009 zum Vorentwurf der Planänderung darauf hingewiesen, dass die geänderten Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel auf den bisherigen Sondergebietsflächen (nach der Änderung teilweise GE5) nochmals zu prüfen und zu begründen sind.

Die **IHK Potsdam** teilte mit Schreiben vom 30.04.2009 zum Vorentwurf der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes folgendes mit:

seitens der Industrie- und Handelskammer Potsdam wird zur vorliegenden Planung wie folgt Stellung genommen.

Gemäß der Textlichen Festsetzungen 2.1.2.b und 2.1.3.b soll in den Gewerbegebieten und Industriegebieten Einzelhandel als Werksverkauf ausnahmsweise zulässig sein. Zur Konkretisierung bitten wir um Ergänzung des jeweils ersten Satzes um den Passus"... auf untergeordneter Betriebsfläche", wie es bei einem Werksverkauf üblich ist.

Die Ausnahme des Gewerbegebietes GE 5 von der Begrenzung des Einzelhandels in der textlichen Festsetzung 2.1.2.b bitten wir zu überdenken. Insbesondere Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment sollte im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Vermeidung von negativen städtebaulichen Auswirkungen nur in den Ortszentren und nicht, wie hier geplant, an außerhalb der Ortszentren gelegenen Standorten angesiedelt werden. Wir bitten um Änderung der Textlichen Festsetzung, ggf. den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente.

Die Ergänzung der Formulierung „auf untergeordneter Betriebsfläche“ im GE und GI wird nicht als erforderlich angesehen, da hier Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind, und zwar nur dann, wenn sie dem Verkauf von Produkten dienen, die im Plangebiet hergestellt wurden. Ein Randsortiment von Produkten, die außerhalb des Plangebietes hergestellt wurden, ist hierbei auf 10% der jeweiligen Verkaufsfläche beschränkt. Die vorgeschlagene Ergänzung wäre demnach weniger konkret als die bisherige Festsetzung.

Der Hinweis zum Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente im Plangebiet trägt der Tatsache Rechnung, dass das Plangebiet keinen zentralen Versorgungsbereich des Einzelhandels darstellt und die umgebenden zentralen Versorgungsbereiche durch die vorliegende Planung nicht erheblich beeinträchtigt werden dürfen. Insofern ist der Hinweis in der Planung zu beachten. (sh. hierzu auch Ziele der Raumordnung gemäß LEP B-B unter 4.3 S.9)

Der bisherige Bebauungsplan hatte hierfür festgesetzt, dass die Errichtung und der Betrieb von Einzelhandelsbetrieben mit einer Einzelhandelsnettofläche von größer 700 m² als Summe aller Einzelhandelsbetriebsnettoflächen in allen Sondergebieten dieses Bebauungsplanes unzulässig sein soll.

Aus dem **Revisionsurteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 3.4.2008** [1] lässt sich jedoch schließen, dass die bisherige Festsetzung rechtsfehlerhaft ist. In der Zeitschrift Das Baurecht (BauR 11/2008) wird hierzu ausgeführt:

Unzulässigkeit baugebietsbezogener, vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenbegrenzungen

Anmerkung zum Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 3.4.2008 - 4 CN 3.07 -, Rechtsanwalt Prof. Dr. Michael Uechtritz, Stuttgart (S. 1821)

„Das Revisionsurteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 3.4.2008 [1] erging in einem Normenkontrollverfahren gegen einen Bebauungsplan, der ein Sondergebiet (SO) Einzelhandel festsetzte. Der Bebauungsplan legte für bestimmte Warengruppen Obergrenzen für die zulässige Gesamt-Verkaufsfläche im Gebiet fest. So war z.B. die Warengruppe „Lebens- und Genussmittel und Lebensmittelergänzungssortimente, Getränke sowie Drogerie- und Parfümartikel“ auf insgesamt 3200 m² beschränkt. Ähnliche Festlegungen fanden sich auch für andere Warengruppen. Das Bundesverwaltungsgericht hat die entsprechende Festsetzung - abweichend von der Vorinstanz - für unwirksam erklärt und den Leitsatz formuliert, den Gemeinden sei es nicht gestattet, in Bebauungsplänen eine betriebsunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für alle im (Sonder-)Gebiet ansässigen oder zulässigen Einzelhandelsbetriebe festzusetzen und auf diese Weise das System der vorhabenbezogenen Typisierung zu verlassen, auf dem die Vorschriften der BauNVO zur Art der baulichen Nutzung beruhen.“

[1] - 4 CN 3.07 - BauR 2008,1273; zu diesem Urteil Gatz, juris Praxis-Report - BVerwG 16/2008, Anm.2 und Krane, in: InfoDienst GMA, September 2008, S. 8; auf die in der Entscheidung gleichfalls erörterte Frage, wann (nur) Teilnichtigkeit eines im Normenkontrollverfahren angegriffenen Bebauungsplans anzunehmen ist und welche Folgen dies für die Kostenentscheidung hat, kann hier nicht eingegangen werden.

Zur Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung, zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche umgebender Kommunen und der Ortsteilzentren der Gemeinde Oberkrämer selbst sowie zur Berücksichtigung der betreffenden Hinweise der IHK und des Landkreises Oberhavel werden die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel im bisherigen Sondergebiet (nach der Änderung teilweise GE5) dahingehend konkretisiert, dass neben dem Ausschluss von großflächigem Einzelhandel auch zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. Diese sollen nur ausnahmsweise als Randsortiment auf 10% der Verkaufsfläche oder auf Verkaufsflächen mit maximal 150m² zulässig sein um den vorhandenen Angeboten der Tankstelle und des Rasthofes Rechnung zu tragen.

Für die Beurteilung der Zentrenrelevanz der Sortimente sollen gemäß Anlage zum LEP B-B, Tabelle 4 (sh. nachfolgend) aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente herangezogen werden. Die dort aufgeführten nicht-zentrenrelevanten Sortimente stehen beispielhaft für diese Gruppe.

Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß LEP B-B, Anlage, Tabelle 4

1	Zentrenrelevante Sortimente
1.1	Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
52.11/52.2 ³	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
1.2	Sonstige zentrenrelevante Sortimente
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchsgüter
2	Nicht-zentrenrelevante Sortimente

50.10.3	Kraftwagen
50.30.3	Kraftwagenteile und Zubehör
51.15.4	Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
50.40.3	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
52.44.1	Wohnmöbel
52.46.1	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik)
52.46.2	Anstrichmittel
52.46.3	Bau- und Heimwerkerbedarf
52.48.1	Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
52.49.1	Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.8	Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
51.51.3	Mineralölzeugnisse

³ Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003.

Die **IHK Potsdam** teilte mit Schreiben vom 02.11.2009 zum Entwurf der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes folgendes mit:

„Zum jetzigen Planungsstand bestehen keine Bedenken.“

Allerdings bitten wir im Interesse einer wirtschaftlichen Erschließung bei der Umsetzung der Planung das sehr große Plangebiet (ca. 96,6 ha) in Bauabschnitte zu unterteilen, die je nach Ansiedlungsfortschritt entwickelt werden können.“

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wird die Erschließung im Plangebiet nur soweit hergestellt, wie ein tatsächlicher konkreter Bedarf an Grundstücksnutzungen besteht. Diesem Grundsatz war auch die bisherige Entwicklung im Plangebiet gefolgt. Hierdurch wird in der praktischen Umsetzung dem Hinweis Rechnung getragen.

Zur Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung bei den Festsetzungen zum Einzelhandel im Plangebiet sh. unter 4.3.

6.4 Änderung der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise

6.4.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Die bisher in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen der Grundflächenzahl GRZ 0,8, Geschossflächenzahl GFZ 2,0 und die Zahl der Vollgeschosse (3 VG im GE, 4 VG im GI und 5 VG im SO) bleiben inhaltlich erhalten. In Rahmen der vorliegenden Planänderung werden die betreffenden Festsetzungen in die textlichen Festsetzungen übernommen. Sie sind nun auf die unter Berücksichtigung der Abstandsleitlinie neu zonierte und festgesetzten Baugebietsflächen bezogen.

6.4.2 Bauhöhe, Baumassenzahl

Der bisherige Bebauungsplan setzte die Anzahl der Vollgeschosse (VG) mit 4 VG im Industriegebiet, 3 VG im Gewerbegebiet und 5 VG im Sondergebiet fest. Zugleich beschränkte der bisherige Bebauungsplan die Gebäudehöhe auf 9m im GE, auf 12m im GI und auf 18m im SO. Da die festgesetzten Gebäudehöhen für gewerbliche und industrielle Bauwerke mit den genannten Geschoszzahlen nicht dem Nutzungszweck der Baugebiete gerecht werden, sollen die betreffenden Festsetzungen im Rahmen der hier vorliegenden Planänderung angepasst werden. Im GI sollen, ebenso wie bisher im SO, 18m statt bisher 12m Gebäudehöhe zulässig sein, im GE sollen es nun 16 statt bisher 9m sein.

Die festgesetzte Gebäudehöhe soll jedoch nicht zu einer größeren zulässigen Baumasse führen, als dies bisher in den einzelnen Baugebieten der Fall war. Auch sollen die Obergrenzen gemäß §17 BauNVO nicht überschritten werden.

Deshalb ist ergänzend die Festsetzung von Baumassenzahlen vorgesehen. Gemäß §21 BauNVO gibt die Baumassenzahl an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, d. h., je höher bei einer festgesetzten BMZ die Bebauung auf einem Grundstück ist, desto geringer ist die Grundfläche, die überbaut werden darf.

Die bisher möglichen Baumassenzahlen wurden auf der Grundlage der festgesetzten GRZ und der Gebäudehöhen wie folgt ermittelt:

Gebiet	GRZ (unverändert)	Zahl VG (unverändert)	GFZ (unverändert)	bisher Gebäu- dehöhe	sich ergebende BMZ aus GRZ und Ge- bäudehöhe	geplante BMZ
GE	0,8	3	2,0	9 m	7,2	7,2
GI	0,8	4	2,0	12 m	9,6	9,6
SO	0,8	5	2,0	18 m	14,4	10,0

Die sich aus der zulässigen Gebäudehöhe und der festgesetzten GRZ für das Sondergebiet ergebende BMZ 14,4 würde die Obergrenze gemäß §17 BauNVO von BMZ 10,0 überschreiten. Unter Berücksichtigung der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen wird davon ausgegangen, dass bei einer GFZ 2,0 die Gebäudehöhe von maximal 18m nicht flächendeckend im gesamten Gebiet vorgesehen war, sondern lediglich für den jeweils höchsten Punkt im Rahmen der Gestaltung gegliederter Baukörper ermöglicht werden sollte. Da sich aus der Begründung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte dafür ergaben, dass bisher eine Überschreitung der Obergrenze der BMZ gemäß §17 BauNVO beabsichtigt war, wird bei der nun erfolgenden Festsetzung der BMZ diese Obergrenze auch für das SO berücksichtigt.

6.4.3 Änderung der Bauweise

Der bisherige Bebauungsplan begrenzte im Rahmen der Festsetzung einer abweichenden Bauweise die zulässigen Gebäudebreiten und Gebäudelängen im Industriegebiet auf 300m und im Gewerbegebiet auf 250m. Ein städtebaulicher Grund für diese Festsetzung ist nicht ersichtlich. Eine Begrenzung der Länge von baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (z. B. Gewerbe- oder Industrieanlagen) setzte der Bebauungsplan bisher nicht fest. Da ein städtebauliches Erfordernis für die Beschränkung der Länge und Breite von Gebäuden im GE und GI nicht erkennbar ist und eine solche Beschränkung möglicher Weise geplante Nutzungen erschweren kann, wurde auf die Längenbeschränkung im Rahmen der vorliegenden Planänderung verzichtet. Die Baukörperlänge darf nun maximal der Länge der jeweiligen Baufelder entsprechen. So wird eine zweckentsprechende Nutzbarkeit des Gewerbe- und Industriegebietes ermöglicht.

Für das Sondergebiet war auch gemäß bisherigem Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt worden. Die textliche Festsetzung wurde lediglich der Vollständigkeit halber ergänzt.

6.5 Änderung der grünordnerischen Festsetzungen

Der bisherige Bebauungsplan enthält umfangreiche grünordnerische Festsetzungen, die jedoch nicht zum Ausgleich bestimmter Eingriffe in Natur und Landschaft getroffen werden, teilweise nicht quantifizierbar bzw. in ihrer Sinnfälligkeit zum Teil schwer nachvollziehbar sind. Im Rahmen der hier vorliegenden Änderungen erfolgt deshalb eine Überarbeitung dieser Festsetzungen. Zur Begründung der Änderung der Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht und zur Zuordnung dieser Festsetzungen zum Eingriff sh. unter 9.3.

6.6 Änderung der gestalterischen Festsetzungen, Aufnahme einer Höhenbegrenzung für Werbeanlagen

Die Festsetzung zur **Fassadengestaltung** ist **entfallen**, da sie unbegründet war.

Für **Werbeanlagen** erfolgt im Rahmen der Planänderung zusätzlich die Festsetzung einer maximal zulässigen **Höhe**, um die Errichtung städtebaulich dominanter Werbeanlagen zu vermeiden, die nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes hätten. Durch die somit zulässigen Werbeanlagen bis 20m Höhe ist eine angemessene Werbung an der Stätte der Leistung möglich.

Weiter teilte der **Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Autobahn** mit Schreiben vom 11.11.2009 zum Entwurf der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

Die Planung von Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn ansprechen sollen oder dazu geeignet sind, stehen grundsätzlich den Interessen einer hohen Verkehrssicherheit entgegen. Daher ist ihre Errichtung unzulässig. Ausnahmen ausschließlich am Ort der Leistung, eine mit der Straßenverkehrsbehörde der Autobahn abgestimmte Gestaltung vorausgesetzt, bedürfen in jedem Einzelfall der straßenrechtlichen Zustimmung und der straßenverkehrsrechtlichen Genehmigung durch die Autobahnverwaltung. Dieser Sachverhalt ist neben der getroffenen Höhenfestsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit des Baulastträgers der Autobahn zur Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100,0 m neben Bundesautobahnen regelt bereits das FStrG.

Die **gestalterische Festsetzung** zum Ausschluss zentraler Lagerflächen für **Haus- und Gewerbemüll** sowie zur Anordnung und **Abschirmung von Müllbehältern und Containern** wurde gestrichen, da eine städtebauliche Rechtfertigung im vorliegenden Gewerbe- und Industriegebiet für die betreffende Festsetzung nicht erkennbar war. Die ordnungsgemäße Müllentsorgung ist gesetzlich geregelt. Die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Nutzungen regeln die betreffenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Von der Festsetzung zur Beschränkung der Anzahl der zu errichtenden **Stellplätze** werden nun Speditionen ausgenommen, da diese betriebsbedingt für selbst genutzte Fahrzeuge einen entsprechend größeren Stellplatzbedarf haben. Da für jedes Fahrzeug auch ein Fahrer beschäftigt wird, bewirkt die größere Anzahl von Stellplätzen bei Speditionen auch eine größere Anzahl von Arbeitsplätzen und kommt somit der Intention der Gemeinde zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen entgegen.

7. Städtebauliche Kennwerte

Für den bisherigen Bebauungsplan sowie für die vorliegende Planänderung wurden auf der Grundlage der ALK folgende Flächengrößen ermittelt:

Nutzung	Festsetzung gemäß bisherigem Bebauungsplan (ha)	Festsetzung gemäß vorliegender Änderung des Bebauungsplanes (ha)	Bilanz
Sondergebiet „Hotel und Raststättengewerbe“	6,22	3,03	-3,19
Gewerbegebiet	14,93	27,30	12,37
Industriegebiet	57,79	50,86	-7,20
Industriegebiet auf planfestgestellter Bahnfläche	0,27	0	
Zwischensumme Bau- gebietsflächen gesamt	79,21	81,19	1,98
öffentliche Straßenverkehrsfläche	7,86	5,08	-2,78
öffentliche Grünfläche	9,59	10,12	0,53
Wasser	0,24	0,24	0
Von Bebauung freizuhaltende Flächen	3,43	0	-3,43
Plangebiet gesamt	100,33	96,63	-3,7

Hinweis: Die Ursache für die Verringerung der Flächengröße des Plangebietes liegt in der Herausnahme der Erweiterungsfläche der Autobahn A10 sowie der planfestgestellten Bahnflächen aus dem Geltungsbereich im Rahmen der vorliegenden Änderung. (sh. hierzu unter 6.2.2 S.22) Hierdurch verringert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend. (sh. hierzu unter 1.2 S.6)

8. Auswirkungen der Änderung auf kommunale und private Belange

Die vorliegende Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes konkretisiert die zulässigen Nutzungen im Plangebiet und eröffnet angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für die gewerbliche und industrielle Entwicklung im Plangebiet bei gleichzeitiger Reduzierung des öffentlichen Erschließungsaufwandes. Mögliche nachteilige Umweltauswirkungen durch erhebliche Beeinträchtigungen umliegender Nutzungen werden durch die Zonierung des Plangebietes gemäß Abstandsleitlinie vermieden. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser, den die bisherige Planung durch geplante Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet über die umliegenden Gräben vorbereitet hatte, wird ebenfalls wesentlich gemindert. Die quantifizierbaren und wirksamen Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht werden im Rahmen der Änderung übernommen, vereinfacht und den Eingriffen zugeordnet, um ihre spätere Realisierung zu gewährleisten.

Die Änderungen tragen insgesamt zur Erleichterung der Umsetzung der Planung und somit der Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen im Plangebiet bei.

9. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft - Grünordnerischer Fachbeitrag

9.1. Vorbemerkungen

Gemäß §1a(3) Satz 1 BauGB sind die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1(6)7.a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach §1(1)7. BauGB zu berücksichtigen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 28.04.2009 zum Vorentwurf der Planänderung die Belange der **Unteren Naturschutzbehörde** hierzu wie folgt mit:

Zur Eingriffsregelung

Der festgesetzte Kompensationsumfang reicht nicht aus, um den erheblichen Eingriff auszugleichen.

Rechtsgrundlagen §§ 18, 19, 21 BNatSchG, §§ 1, 1 a BauGB

Möglichkeiten der Überwindung: Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Festlegung weiterer Kompensationsmaßnahmen.

In den **Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung - HVE** wird unter 15.1 zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß BauGB ausgeführt:

„...Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz ist gemäß § 21 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Sie stellen danach gemäß § 1a Abs. 3 BauGB eine Anforderung an die Abwägung dar.

*Dies gilt grundsätzlich bei folgenden städtebaulichen Planungen: Aufstellung, **Änderung**, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen ...“*

§1a(3) Satz 5 BauGB regelt, dass **ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erforderlich sind oder zulässig waren.**

Die hier vorliegende **planerische Entscheidung** ist jedoch nicht die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf einer bisher unbeplanten Fläche sondern die **Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes.**

Im bisherigen Bebauungsplan sind Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht enthalten, die der bisherige Bebauungsplan bei seiner Realisierung verursacht hätte. Bei der ursprünglichen Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes waren demnach die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach §1(1)7. BauGB berücksichtigt worden. Die durch den Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Vorhaben und Nutzungen stellen demnach den zulässigen Eingriff dar, der durch die ebenfalls festgesetzten Kompensationsmaßnahmen, die teilweise bereits realisiert wurden, zu kompensieren ist.

Ein Erfordernis für **zusätzliche Kompensationsmaßnahmen** würde sich demnach im Rahmen der hier vorliegenden Planänderung nur dann ergeben, wenn die **Planänderung einen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft** verursachen würde.

Im Rahmen dieses grünordnerischen Fachbeitrages wird der bisher zulässige Eingriff gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan dem zulässigen Eingriff gemäß dem vorliegenden geänderten Bebauungsplan gegenübergestellt und die Übernahme der Kompensationsmaßnahmen aus dem bisherigen Bebauungsplan in den geänderten Bebauungsplan begründet. Zugleich wird der Zustand von Natur und Landschaft nochmals erfasst und in dieser Begründung dargestellt.

Der **Landkreis Oberhavel, Untere Naturschutzbehörde** teilte in seiner Stellungnahme vom 28.04.2009 zum Vorentwurf der Planänderung bezüglich der Realisierung von Kompensationsmaßnahmen mit:

„Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen sind unverzüglich nach Erreichen des geplanten Endausbauzustandes umzusetzen, sofern nichts anderes bestimmt ist. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Fachbereich Bauordnung und Kataster und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel anzuzeigen.“

9.2 Bestand im Plangebiet

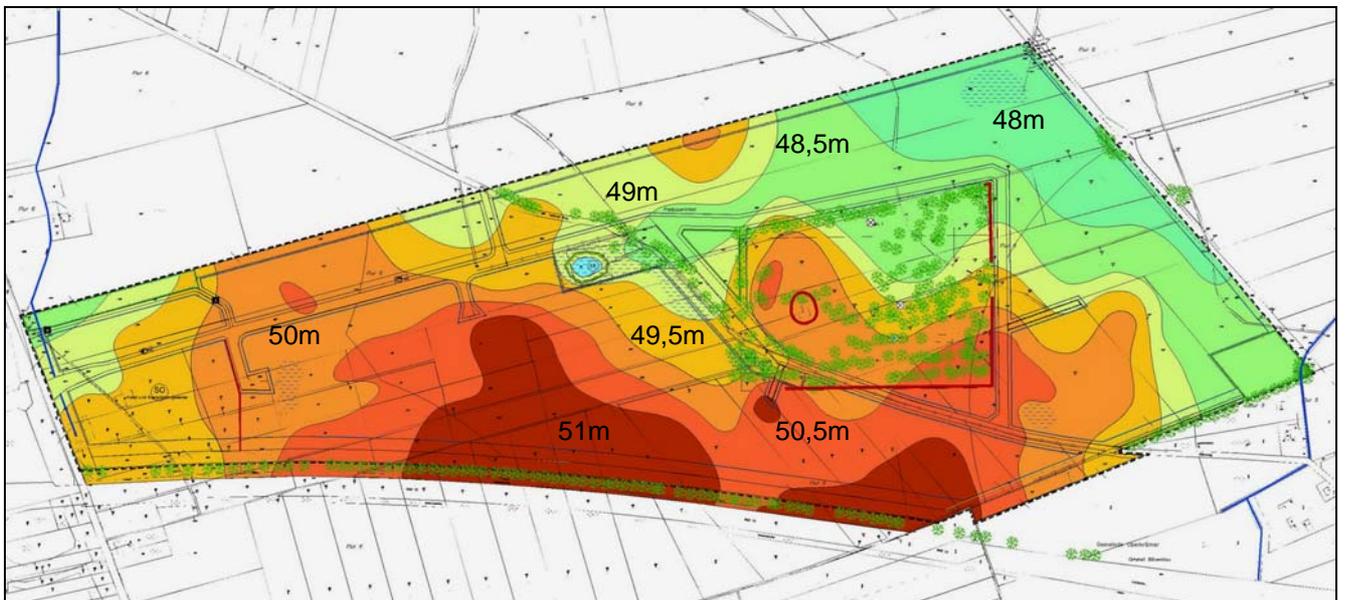
9.2.1 Geländemorphologie, Geologie, Hydrologie

Geländemorphologie

Das Gelände im Plangebiet ist angrenzend an die Autobahn mit bis zu 51m über NN am höchsten und fällt von hier aus nach Nord, Ost und West bis auf eine Höhe von 48m über NN ab. Im nördlichen Teil des Mittelbereiches des Plangebietes befindet sich eine leichte Senke, die von Westen, Süden, Osten und Nordosten von etwas höher gelegenen Geländeteilen eingeschlossen ist. Hier befindet sich ein **Kleingewässer**, das vom oberflächlich ablaufenden Niederschlagswasser aus der Umgebung gespeist wird (geschütztes Biotop).

Im März 2009 wurden im noch unbebauten Teil des Plangebietes mehrere **Wasserblänken** vorgefunden, die darauf hindeuten, dass bereits ohne Versiegelung durch bauliche Nutzungen und Erschließungsanlagen das Niederschlagswasser im Plangebiet zeitweise nicht versickert.

Die Wasserblänken wurden in die **nachfolgende Karte** eingetragen. Auch die Höhenangaben aus der topografischen Karte wurden in die nachfolgende Flurkarte übertragen. Hieraus ergibt sich, dass das Niederschlagswasser auf dem kaum versickerungsfähigen Boden entsprechend der natürlichen Geländehöhen den heutigen Blänken zuläuft und sich dort sammelt.



Übersichtsplan mit Darstellung der ursprünglichen natürlichen Geländehöhen über NN gemäß topografischer Karte sowie mit Darstellung der vorgefundenen Wasserblänken März 2009



Vernässungen im Norden und Nordosten des Plangebietes



Blänken im westlichen Teil des Plangebietes (am Rande der aufgelassenen Obstplantage)

Die bereits bebauten Flächen im Westen des Plangebietes (SO an der L17) wurden im Zuge der Baumaßnahmen etwas erhöht und versiegelt. Sie hindern nun das oberflächlich aus Ost ablaufende Wasser daran, in den Graben L089 an der L17 zu fließen. Deshalb staut es sich östlich der bebauten Flächen im Bereich einer früheren Obstbaumplantage.

Gemäß **Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg**, (herausgegeben vom Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, der folgende geologische und hydrologische Eigenschaften aufweist:

Boden: überwiegend Fahlerde-Braunerden und Fahlerden und verbreitet Braunerden, z.T. lessiviert aus Sand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehmsand; gering verbreitet Braunerden und podsolige Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand; selten vergleyte Braunerden und vergleyte Fahlerde-Braunerden aus Sand über Lehm, z.T. über Moränencarbonatlehmsand

Vernässung: vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss

Speichervermögen: überwiegend 5 - 10, verbreitet kleiner 5 cmol/kg

Ertragspotenzial: Bodenzahl überwiegend 30-50, verbreitet kleiner 30

Gemäß der **Hydrogeologischen Karte Brandenburg**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de) sind im Plangebiet folgende hydrologische Verhältnisse zu erwarten:

gemäß Karte der oberflächennahen Hydrogeologie (HYK 50-1)

Weitgehend unbedeckter Grundwasserkomplex (GWL K 1) und an der Oberfläche anstehende Grundwassergeringleiter

- oberflächlich anstehender Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt (vorwiegend Geschiebemergel und -lehme des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit)

gemäß Karte des weitgehend bedeckten Grundwasserleiterkomplexes GWLK2 (HYK 50-2)

- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2 größer 10 - 20 m, im westlichen Teil des Plangebietes an der L17 größer 3 bis 10m

gemäß Karte der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (HYK 50-3)

- Die Aussage zur Schutzfunktion bezieht sich auf den Grundwasserkomplex 2:
Rückhaltevermögen sehr hoch, Verweildauer des Sickerwassers 25 Jahre

Die Hydroisohypsen liegen im GLWK 2 zwischen 39 und 37m über NN und fallen von West nach Ost ab. (Das Gelände im Plangebiet hat gemäß topografischer Karte eine natürliche Höhe zwischen ca. 51 und 48m über NN. Es fällt in Richtung Norden, Westen und Osten leicht ab.)

Baugrundgutachten

Für das Plangebiet liegt ein **Gutachten zur Baugrunderkundung** der Fa. „Das Baugrund Institut Kassel Giesen Leipzig Solingen“, Dipl.-Ing. Knierim GnbH, Heuchelheim, 1995 vor, das u.a. folgende Aussagen trifft:

II. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG*Topographie, Morphologie*

Das Untersuchungsgelände ist eine zum Zeitpunkt der Untersuchungen landwirtschaftlich genutzte Fläche, Die Gesamtfläche ist generell nach NNE geneigt und weist ein Höhendifferenz von max. 5 m auf. Eine langgestreckte Senke ist im Mittelteil der Untersuchungsfläche vorhanden. Diese Senke zeichnet den Verlauf eines Abflußgrabens nach, der oberflächlich durch ein Feuchtgebiet zu Tage tritt und dann nach Norden entwässert. Die generelle Abflußrichtung gilt auch für die anderen im Untersuchungsgebiet zu vermutenden Gräben.

Angaben zu Drainageanlagen für die Gesamtfläche liegen uns nicht vor.

Geologisches Normalprofil

Nach den ausgewerteten Unterlagen wird der Untergrund des Untersuchungsgebietes in dem für die Untersuchungen wesentlichen Tiefenbereich ausschließlich von Lockergesteinen des Quartärs gebildet, deren Mächtigkeit mindestens 40 Meter beträgt. Im Wesentlichen handelt es sich am Untersuchungsstandort um eiszeitliche Grundmoränenablagerungen, die der Weichselkaltzeit zugeordnet werden. Diese Ablagerungen bilden eine Hochfläche, die von ebenfalls Weichselkaltzeitlichen Urstromtälern im Norden und Süden in jeweils etwa 2 bis 3 Kilometern Entfernung begrenzt wird. Das Berliner Urstromtal im Süden dieser Hochfläche wird ebenso wie das Eberswalder Urstromtal im Norden der Weichselkaltzeit zugeordnet. Die Grundmoränen-Hochfläche wird weiterhin von kleineren Senken und Niederungen mit sandigen und torfig-moorigen Bildungen gegliedert, die einerseits während des Abschmelzen des auflagernden Eises in der Mitte und am Ende der Weichselkaltzeit, andererseits erst im Holozän gebildet wurden. Sämtliche bisher genannten Bildungen können stellenweise von Dünenstränden bedeckt sein.

Grundsätzlich besteht die Grundmoräne aus mächtigem Geschiebemergel, dessen Mächtigkeit am Untersuchungsstandort ca. 25 Meter beträgt. Oberflächennah ist der Geschiebemergel zu Geschiebelehm entkalkt. In die Grundmoräne sind weiterhin unregelmäßig glazigene Sande (Schmelzwasser- und Geschiebesande) eingelagert, die teilweise als ausgedehnte Horizonte auftreten können und mit Schwankungen der Eisrandlage in Zusammenhang gebracht werden.

Hydrologie

Aus dem geologischen Aufbau und der topographischen Lage in einer Endmoränenlandschaft folgt, dass am Untersuchungsstandort der Hauptgrundwasserleiter im Liegenden der Endmoräne bzw. in den Bildungen der benachbarten Urstromtäler ausgebildet ist. Die Urstromtäler mit ihrer westlichen bzw. nordwestlichen Abflussrichtung bestimmen auch die generelle Fließrichtung des Grundwassers. Die eingelagerten Sande (Schmelzwasser- und Geschiebesande) können jedoch oberflächennahes Grundwasser führen, dessen Ergiebigkeit und Wasserstand jahreszeitlich starken Schwankungen unterworfen sein kann. Die Abflussrichtung des oberflächennahen Grundwassers der Grundmoränenhochfläche ist generell zu den Urstromtälern gerichtet und folgt damit auch der generellen Morphologie des Geländes. Diese grundsätzliche Fließrichtung des oberflächennahen Grundwassers kann jedoch durch vielfältige Einflüsse kleinräumig verändert sein.

...

V. FOLGERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN, BAUTECHNISCHE HINWEISE

Wie die Baugrunderkundungen zum Bauvorhaben Erschließungsplanung für das Gewerbegebiet Vehlefan ergeben haben, baut sich das angetroffene Bodenprofil nach ingenieurgeologischen Gesichtspunkten aus einem deutlich gegliederten 3-Schichten-Profil auf, das folgenden Aufbau - mit allen Einschränkungen einer Verallgemeinerung - besitzt.

- 1. Schicht: Oberboden als Schluff, feinsandig bis mittelsandig, z.T. kiesig bis Mittelsand, stark schluffig, schwach kiesig; humos, setzungsempfindlich, nicht tragfähig, frostempfindlich*
- l2. Schicht: Geschiebelehm u. -mergel als Schluff, feinsandig bis mittelsandig, schwach kiesig in weich bis steifer Konsistenz, setzungsempfindlich. gering bis mäßig tragfähig, frostempfindlich,*

3. Schicht: Sande (Schmelzwassersande innerhalb des Geschiebemergels) als Mittelsand bis Grobsand, z.T. schwach kiesig, z.T. schwach schluffig, locker bis mitteldicht gelagert, je nach Lagerungsdichte tragfähig, nicht frostempfindlich, gering setzungsempfindlich, wasserführend
Während der Baugrundaufschlussarbeiten ist in den Bohrsondierungen innerhalb des zukünftigen Baubereiches eine Grundwasserführung innerhalb des Geschiebemergelkomplexes in unterschiedlichen Teufenbereichen angeschnitten

Grundwasser angeschnitten: 0,4 - 4,8 m u. Gel.

und mit

Grundwasser in Ruhe: 0,4 - 3,4 m u. Gel.

bzw. 50,23 - 46,92 m ü. NN

eingemessen worden. Die Grundwasserführung bewegt sich dabei in den im Geschiebemergel eingelagerten nichtbindigen Schmelzwassersanden und ist abhängig vom Oberflächenwassereintrag im Einzugsbereich. Aus diesem Grund kann die Wasserführung der Sandschichten bzw. weniger bindiger Bereiche im Geschiebemergel - was sowohl den Wasserstand als auch die Ergiebigkeit anbetrifft - in Abhängigkeit, von der Witterung stark schwanken. Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die Grundwasserführung nur innerhalb dieser eng begrenzten nichtbindigen Schichten verläuft...

Das vollständige Gutachten, das auch Hinweise für die Gründung von Gebäuden und Erschließungsanlagen enthält, kann bei der Gemeindeverwaltung Oberkrämer, Bauamt, eingesehen werden.

9.2.2 Klima, Luft

Klimatisch ist die Gemeinde Oberkrämer dem schwach maritim beeinflussten Nordbrandenburger Klima zuzuordnen. Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen 8,5°C und 9,0°C. Die durchschnittliche Schwankung im Jahresgang beträgt 18°. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 550mm.

Das Plangebiet befindet sich in einem kleinklimatisch entlasteten Gebiet. Es ist umgeben von weitgehend unbauten Bereichen und wird vor allem aus Westen von Frischluft durchzogen. Die gehölzarmen Landwirtschaftsflächen im Plangebiet bieten dem Wind keinen Widerstand, so dass es bei hohen Windgeschwindigkeiten zu verstärkter Austrocknung und Bodenerosion kommen kann. Dort, wo Gehölze oder Gebäude nicht vorhanden sind, ist die Wärmespeicherkapazität gering und es fehlt an beschatteten Bereichen. Dementsprechend ist auf den Flächen für die Landwirtschaft eine schnelle Erwärmung bei Sonneneinstrahlung gegeben und die Temperaturschwankungen zwischen Tag und Nacht sind groß.

9.2.3 Flora und Fauna

9.2.3.1 Biotoptypenkartierung und Bewertung

Die Kartierung der Biotoptypen im Plangebiet gemäß dem Brandenburgischen Kartierschlüssels ist auf der nachfolgenden Seite dargestellt.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach folgenden Kriterien:

Bedeutung und Empfindlichkeit	Bewertungskriterien
hoch	hohe Artenvielfalt, Biotop nicht wiederherstellbar oder nur schwer wiederherstellbar seltene und gefährdete Biotope
mittel	Flächen mit mittlerem Naturschutzwert Bedeutung für den Biotopverbund Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz im Siedlungsbereich mittlere Artenvielfalt, kein Vorkommen seltener Arten, Wiederherstellbarkeit gegeben
gering	Flächen ohne bzw. mit geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz geringe Artenvielfalt, leichte Wiederherstellbarkeit, kein Vorkommen seltener Arten

Die Bau- und Erschließungsflächen im Plangebiet werden gegenwärtig von Biotoptypen mit geringer Wertigkeit bzw. mittlerer Wertigkeit eingenommen. Geschützte Biotope befinden sich im Bereich des Feldsolls und des angrenzenden Weidengebüsches feuchter Standort.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird der Bereich des geschützten Biotops weiterhin planungsrechtlich gesichert und Bereiche mittlerer Biotopwertigkeit werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Regenwasserretention) festgesetzt. Bei Umsetzung entsprechender Entwicklungsmaßnahmen besteht hier teilweise das Potenzial zur Entwicklung von Biotopen hoher Wertigkeit, die gemäß § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope sind.

Hierdurch trägt die vorliegende Planänderung zur Verminderung geplanter Eingriffe, zum Schutz und zur Entwicklung hochwertiger und geschützter Biotope bei.

Biotoptypenkartierung





Luftbild mit Überlagerung ALK und geändertem Bebauungsplan

9.2.3.2 Flora, Baumschutz

Die noch unbebauten Bereiche des Plangebietes werden zu großen Teilen durch genutzte Ackerflächen eingenommen, die keine artenreiche Flora aufweisen. Reste einer ehemaligen Obstplantage befinden sich östlich der bereits bebauten und genutzten Bereiche des Sondergebietes.

Im Bereich der ehemaligen militärischen Radarstation hat sich teilweise ein Baumbestand entwickelt. Soweit dieser der Baumschutzverordnung unterliegt, regelt diese den Schutz, die Genehmigungsbedürftigkeit von Fällungen sowie den hierfür zu leistenden Ausgleich.

Der bisherige Bebauungsplan hatte den Baumbestand nicht berücksichtigt, da er nicht von herausragender städtebaulicher oder landschaftlicher Bedeutung war. Im Rahmen der hier vorliegenden Planänderung wird die Straßenführung so geändert, dass der Eingriff in den Baumbestand für die Herstellung der Erschließung wesentlich verringert wird.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 28.04.2009 zum Vorentwurf der Planänderung die Belange der **Unteren Naturschutzbehörde** hierzu wie folgt mit:

Das Beseitigen von Bäumen, die der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg unterliegen, ihre wesentliche Veränderung oder andere Maßnahmen, die zu ihrer Beeinträchtigung führen können, bedürfen der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.

9.2.3.3 Fauna

Der Bereich der ehemaligen Radarstation mit seiner aufgelassenen Nutzung und dem aufgewachsenen Gehölzbestand sowie die zeitweise vernässten Ackerflächen um den Feldsoll machen das Plangebiet, das im übrigen durch Ackerflächen geprägt wird, zu einem strukturreichen Landschaftsraum. Verschiedene Vogelarten, Amphibien, Reptilien und Kleinsäuger sind zeitweise hier anzutreffen. Auch größere Säugetiere wie Rehe, Füchse und Wildschweine besuchen das Plangebiet.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan bereitet Eingriffe in das Schutzgut Fauna vor und setzt hierfür Kompensationsmaßnahmen fest. Der bisherige Bebauungsplan war davon ausgegangen, dass auf den **Ackerflächen**, die einer intensiven Nutzung zugänglich waren, keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Fauna vorbereitet werden. Die Beseitigung des aufgewachsenen Gehölzbestandes im Bereich der **ehemaligen Radarstation** führt hingegen zum Verlust von Nist- und Nahrungshabitaten. Als Ersatz für Nist- und Nahrungshabitats im zu beseitigenden Gehölzbestand sollten nach dem bisherigen Bebauungsplan die festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet genutzt werden können, die auch in den geänderten Bebauungsplan entsprechend übernommen wurden.

Bei der weiteren Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass alle **größeren Säugetierarten (Rehe, Wildschweine, Fuchs)** kaum noch einen geeigneten Lebensraum im Plangebiet finden. Da diese Arten in die umgebenden Habitate ähnlicher Struktur ausweichen können, wurde hierin jedoch im bisherigen Bebauungsplan kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Fauna gesehen.

Auf die geschützten Arten (Amphibien, Reptilien, Säugetiere, Vögel, Insekten) wird unter 10. näher eingegangen.

Die vorliegende Änderung trägt durch die Erweiterung der Festsetzung von Grünflächen mit zu erhaltendem Bewuchs und Gewässern sowie durch die Festsetzung von Regenwasserretentionsflächen zum Erhalt der Biotopvielfalt im Plangebiet bei. Hierdurch wird auch die Aufenthaltsqualität für verschiedene Tierarten im Plangebiet gegenüber der bisherigen rechtskräftigen Planung verbessert. Der bisherige Bebauungsplan ist jedoch geeignet, Beeinträchtigungen von Tierarten vorzubereiten. (Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes sh. unter 10.)

9.2.4 Landschafts- und Ortsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird im noch unbebauten Teil des Plangebietes durch Offenlandflächen geprägt, in deren Mitte sich die Fläche der ehemaligen Radarstation befindet. Die mit einem Wall eingefasste unregelmäßig viereckige Fläche der ehemaligen Radarstation liegt als geometrischer Fremdkörper in der Landschaft. Durch den zwischenzeitlich aufgewachsenen Gehölzbestand wird die Fremdkörperwirkung jedoch gemindert.

An der Landesstraße L17 ist durch die Neubebauung im Sondergebiet das Orts- und Landschaftsbild dem Zweck des bisherigen Bebauungsplanes entsprechend neu gestaltet.

9.3. Begründung der Änderungen der einzelnen grünordnerischen Festsetzungen

Die geänderten Festsetzungen sind im Anschluss an diese Begründung der Planänderung enthalten.

Die Begründung des Umfangs der festgesetzten Pflanzbindungen und der Zuordnung zu den Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt unter dem nachfolgenden Punkt 9.4.

Grünordnerische Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes	Begründung der Änderung der Festsetzungen
<p><i>Regenwasserbiotope RB1 und RB2</i></p> <p><i>Die zentralen Regenwasserregulierungs- und Versickerungsanlagen sind auf den Flächen, die für die Regenwasserbiotope festgesetzt sind zu errichten (siehe Planzeichnung Teil A, RB 1 und RB 2). Die Flächen werden entsprechend Festsetzungen unter Nr. 25 bepflanz.</i></p>	<p>Die Festsetzung wird gestrichen und durch neue Festsetzungen aus folgendem Grund ersetzt:</p> <p>Die Flächen RB1 und RB2 sind für die Aufnahme des gesamten Niederschlagswassers aus dem Plangebiet viel zu klein (sh. unter 6.2.3 und 9.2.1). Ein Nachweis darüber, dass die Aufnahme und Ableitung des überschüssigen Wassers durch die umgebenden Gräben möglich ist, liegt nicht vor. Um den erheblichen Eingriff in das Schutzgut Wasser zu vermeiden, der mit der Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet verbunden wäre, wird festgesetzt, dass nur das Niederschlagswasser aus dem stark reduzierten öffentlichen Straßenraum in die Retentionsflächen RB 1 und RB 2 einzuleiten ist und dass für die Aufnahme des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken auf diesen ausreichend große Retentionsräume zu schaffen sind.</p>
<p><i>Nr. 25. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern:</i></p> <p><i>Bestehende Feuchtbereiche und Gewässer Pf E1</i></p> <p><i>Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist als geschützter Landschaftsbestandteil innerhalb der Erhaltungsfläche (Siehe Planzeichnung Pf E1) zu erhalten. Zusätzliche Bepflanzungen sind auf 25% der Fläche mit Pflanzen III und IV vorzunehmen. (2500 Stück der Pflanzliste III und 250 Stück der Pflanzliste IV)</i></p>	<p>Die Festsetzung wird gestrichen und durch neue Festsetzungen aus folgendem Grund ersetzt:</p> <p>Der Erhalt des Baum- und Gehölzbestandes im Bereich des geschützten Biotops wird bereits zeichnerisch festgesetzt und bedarf der zusätzlichen textlichen Festsetzung nicht.</p> <p>Die ergänzende Pflanzung von Stechhölzern wüchsiger heimischer standortgerechter Strauchweidenarten wird zum Ausgleich von Eingriffen durch Versiegelungen auf Baugrundstücken in unverändertem Verhältnis zum Eingriff neu textlich festgesetzt.</p>

Grünordnerische Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes	Begründung der Änderung der Festsetzungen
	Auf die Pflanzung von Wasser- und Sumpfpflanzen wird verzichtet, da diese ein Eingriff in das geschützte Biotop darstellen würde und bei einem Wasserstand von max. 1m zu dessen Verlust durch Verlandung beitragen würde.
<p><i>Bestehende Brachfläche Pf 9</i></p> <p><i>Die bestehende Brachfläche im Südosten des Plangebietes ist im Bestand zu erhalten.</i></p>	<p>Die Festsetzung wird gestrichen und durch neue Festsetzungen aus folgendem Grund ersetzt:</p> <p>Die Fläche PF 9 liegt am Südrand des Plangebietes und wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Die bisherige zeichnerische Festsetzung als Grünfläche bleibt erhalten. Zur Eingrünung des Gewerbe- und Industriegebietes, zur Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, von Flora, Fauna und zur Minderung der Windgeschwindigkeit wird zum Ausgleich von Eingriffen durch Versiegelungen diese Fläche mit für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Heistern genutzt und entsprechend festgesetzt.</p>
<p><i>Regenwasserbiotope RB1 und RB2</i></p> <p><i>Die Flächen sind mit Arten und Qualitäten der Pflanzenlisten III und IV zu bepflanzen und als naturnahe Feuchträume zu entwickeln. (790 Stück der Pflanzliste III und 1.800 Stück der Pflanzliste IV)</i></p>	<p>Die Festsetzung wird gestrichen und durch neue Festsetzungen aus folgendem Grund ersetzt:</p> <p>Die Pflanzung von Stechhölzern wüchsiger heimischer standortgerechter Strauchweidenarten wird zum Ausgleich von Eingriffen durch Versiegelungen auf Baugrundstücken in unverändertem Verhältnis zum Eingriff neu textlich festgesetzt.</p> <p>Auf die Pflanzung von Wasser- und Sumpfpflanzen wird verzichtet, da diese sich in einem temporären Gewässer nicht entwickeln würden. Falls sich dauerhaft ein Wasserstand einstellen sollte, wird sich eine standortgerechte Wasserpflanzenvegetation selbst einstellen. Bei flachen Gewässern würde die zusätzliche Bepflanzung mit Wasserpflanzen zur Verlandung führen.</p>
<p><i>Öffentliche Trenn-, Begleit- und Abstandsgrünstreifen (Pf1, Pf2, Pf3, Pf10, Pf11, Pf12, Pf13) sind mit Gehölzen der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen.</i></p> <p><i>Die Pflanzdichte innerhalb von Trenn-, Begleit- und Abstandsgrünstreifen hat mindestens 0,6 Stück Gehölz / m² zu betragen. Unregelmäßig angeordnete Pflanzlücken für die Selbstbesiedlung innerhalb von Trenn-, Begleit- und Abstandsgrünstreifen sind im Flächenverhältnis von 1:7 zur Bepflanzung anzuordnen. Mindestens 10% der Grünfläche sind mit hochstämmigen Bäumen als Überhälter zu bepflanzen. (601 Stück Hochstämme, 1.022 Stück Heister, 17.535 Stück Sträucher der Pflanzliste I)</i></p>	<p>Die Festsetzung wird gestrichen und durch neue Festsetzungen aus folgendem Grund ersetzt:</p> <p>Die bisher festgesetzten Grünflächen zur Eingrünung des Gewerbe- und Industriegebietes bleiben erhalten. Zur Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, von Flora, Fauna und zur Minderung der Windgeschwindigkeit wird zum Ausgleich von Eingriffen durch Versiegelungen auf diesen Fläche die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Heistern entsprechend dem bisherigen Verhältnis von Eingriff und Ausgleich festgesetzt.</p>
<p><i>Streuobstwiese Pf7</i></p> <p><i>Auf der Streuobstwiese sind Gehölze der Pflanzliste 2 anzupflanzen. (45 Stück)</i></p>	<p>Die Festsetzung wird gestrichen und durch neue Festsetzungen aus folgendem Grund ersetzt:</p> <p>Die bisher festgesetzte Grünfläche Pf7 zur Eingrünung des Gewerbe- und Industriegebietes bleiben erhalten. Zur Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes von Flora, Fauna und zur Minderung der Windgeschwindigkeit wird zum Ausgleich von Eingriffen durch Versiegelungen auf diesen Fläche die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Heistern entsprechend dem bisherigen Verhältnis von Eingriff und Ausgleich festgesetzt.</p>

Grünordnerische Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes	Begründung der Änderung der Festsetzungen
	Die Neuanlage einer Streuobstwiese in einem Gewerbe- und Industriegebiet ist unpraktikabel und soll deshalb unterbleiben. An Stelle von Obstbäumen sollen standortgerechte heimische Bäume oder Heister gepflanzt werden.
<p><i>Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen</i></p> <p><i>Mindestens 35% der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der GE- GI- und SO-Flächen sind zu begrünen. Von den zu begrünenden Flächen müssen mindestens 25% mit Gehölzen der Gruppe Sträucher der Pflanzenliste 1 bepflanzt werden. (50 Stück Hochstämme, 100 Stück Heister, 2.755 Stück Sträucher der Pflanzenliste I)</i></p> <p><i>Mindestens ein Hochstamm je fünf Pkw-Stellplätzen sind auf einer offenen Baumscheibe von mind. 2,5 x 2,5 m anzupflanzen und zu unterhalten.</i></p> <p><i>Die Pflanzflächen Pf3, Pf4, Pf6 und Pf8 sind mit Gehölzen der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen. Die Pflanzdichte innerhalb Pflanzflächen hat mindestens 0,6 Stück Gehölz / m² zu betragen.</i></p> <p><i>Unregelmäßig angeordnete Pflanzlücken für die Selbstbesiedlung innerhalb von Trenn-, Begleit- und Abstandsgrünstreifen sind im Flächenverhältnis von 1:7 zur Bepflanzung anzuordnen. (100 Stück Hochstämme, 200 Stück Heister, 2.100 Stück Sträucher der Pflanzenliste I)</i></p> <p><i>Mindestens 20% der Gebäudefassaden sind mit Kletterpflanzen der Pflanzenliste VII zu begrünen.</i></p>	<p>Die Festsetzung wird gestrichen und durch neue Festsetzungen aus folgendem Grund ersetzt:</p> <p>Gemäß §7(1) BbgBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan ist deshalb entbehrlich.</p> <p>Zum Ausgleich von Eingriffen durch Versiegelungen wird auf den Baugrundstücken die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Heistern entsprechend dem bisherigen Verhältnis von Eingriff und Ausgleich festgesetzt.</p> <p>Die Pflanzung von Kletterpflanzen wird ersatzlos gestrichen, da sie im Verhältnis zum Eingriff nicht quantifizierbar ist und die Festsetzung von Kletterpflanzen für Gewerbe- und Industrieanlagen unzweckmäßig ist.</p>
<p><i>Freiflächen im Straßenraum (v)</i></p> <p><i>Freiflächen im Straßenraum sind mit Gehölzen der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen.</i></p> <p><i>In gesamter Länge entlang der Erschließungsstraßen sind auf Grünstreifen und auf kombinierten Park-/Grünstreifen von jeweils über 1,5 m Breite großkronige Bäume entsprechend Darstellung in der Planzeichnung zu pflanzen. (305 Stück)</i></p> <p><i>Als Unterwuchs der Baumpflanzung auf Grünstreifen und auf kombinierten Park-/Grünstreifen im Straßenraum sind Heister und Sträucher mit einer Pflanzdichte von höchstens 0,3 Stück Gehölz/ m² anzupflanzen. (196 Stück Heister, 2.765 Stück Sträucher der Pflanzenliste I)</i></p> <p><i>Mindestens 1 Hochstamm je fünf Pkw-Stellplätzen oder je 80m² Parkfläche ist auf einer offenen Baumscheibe von mindestens 2,5 x 2,5 m anzupflanzen und zu unterhalten.</i></p> <p><i>Auf Freiflächen im Fahrbereich der Erschließungsstraßen, wie an Wendeschleifen und auf Verkehrsinseln, sind großkronige Hochstämme zu pflanzen</i></p>	<p>Die Festsetzung wird gestrichen und durch neue Festsetzungen aus folgendem Grund ersetzt:</p> <p>Gemäß §7(1) BbgBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan ist deshalb entbehrlich.</p> <p>Zum Ausgleich von Eingriffen durch Versiegelungen wird auf den Baugrundstücken die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Heistern entsprechend dem bisherigen Verhältnis von Eingriff und Ausgleich festgesetzt.</p>
<p><i>Pflanzenlisten</i></p> <p><i>I. Gehölzanzpflanzungen im Straßenraum auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen in Trenn-, Begleit- und Abstandsgrünstreifen</i></p>	<p>Die Pflanzenlisten werden in den Festsetzungen gestrichen und hierfür wird die Pflanzung von standortgerechten heimischen Arten festgesetzt. Soweit sie den festgesetzten Pflanzungen entsprechen, werden die Listen als Empfehlung in die Planbegründung</p>

Grünordnerische Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes	Begründung der Änderung der Festsetzungen
<p>II. <i>Obstgehölze für Streuobstwiesen und Pflanzungen in der freien Landschaft</i></p> <p>III. <i>Hoch- und Niedergehölze für Pflanzungen in wechselfeuchten bzw. gewässernahen Bereichen</i></p> <p>IV. <i>Wasser- und Sumpfpflanzen</i></p> <p>V. <i>Naturhecken</i> (Anmerkung: Hierzu gibt es keine Festsetzung, nur eine Pflanzenliste)</p> <p>VI. <i>Dachbegrünung auf Nettoflächen</i> (Anmerkung: Hierzu gibt es keine Festsetzung, nur eine Pflanzenliste)</p> <p>VII. <i>Kletterer an Gebäudefassaden</i></p>	<p>aufgenommen.</p> <p>Wegen der Größe des Plangebietes von ca. 100ha stellt die Beschränkung auf wenige zu verwendende Arten eine unangemessene Einschränkung dar. Die Funktion des Ausgleiches von Eingriffen in Natur und Landschaft kann auch durch andere als die in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten in gleicher Weise gewährleistet werden.</p> <p>Auch die in den Pflanzenlisten enthaltenen Pflanzqualitäten haben dem entsprechend nur noch Empfehlungscharakter. Wegen des bindigen Bodens, der zudem durch die bisherige landwirtschaftliche Bewirtschaftung teilweise stark verdichtet ist, sind die Anwachsbbedingungen für größere Gehölze eher ungünstig.</p> <p>Um die Realisierung des Ausgleiches von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht zu gewährleisten wird im Rahmen dieser Änderung neben der Zuordnung der Pflanzungen zu den Eingriffen (sh. unter 9.4) auch festgesetzt, dass die Pflanzung spätestens innerhalb eines Jahres nach dem jeweiligen Eingriff zu erfolgen hat, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.</p>

9.4 Quantifizierung der Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht, Herstellung eines Bezuges zum Eingriff

9.4.1 Ermittlung des bisher festgesetzten Ausgleichs für Eingriffe nach dem Naturschutzrecht

9.4.1.1. Vorbemerkungen

Der bisherige Bebauungsplan traf mehrere Festsetzungen mit grünordnerischem Charakter, die gemäß Begründung dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen sollen. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden jedoch nicht konkreten Eingriffen zugeordnet. Teilweise sind die Festsetzungen sehr unkonkret, sodass sich keine tatsächlichen Ausgleichsmaßnahmen daraus ableiten lassen.

Alle Festsetzungen, die quantifizierbar sind und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen, sollen entsprechend den Eingriffen, deren Ausgleich sie dienen, in den geänderten Plan übernommen werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass ein gleichwertiger Ausgleich für Eingriffe nach dem Naturschutzrecht im Plangebiet erhalten bleibt. Zugleich werden im Rahmen der hier vorliegenden Planänderung die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen zugeordnet, die der Bebauungsplan vorbereitet. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Ausgleichsmaßnahmen im zeitlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Eingriff durch den Verursacher des Eingriffs zu realisieren sind.

Nachfolgend werden für den bisherigen Bebauungsplan die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den geplanten Eingriffen zugeordnet, um das ursprüngliche Verhältnis von Ausgleichsmaßnahme und Eingriff zu ermitteln. Da sich aus der bisherigen Planbegründung und den Festsetzungen nichts Konkretes ergibt, wird davon ausgegangen, dass die Eingriffe durch die geplanten Nutzungen auf den Baugrundstücken durch die Festsetzungen auf den Baugrundstücken sowie durch die Festsetzungen auf den öffentlichen Grünflächen ausgeglichen werden sollen. Dem Eingriff durch die Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden die Pflanzungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen als Ausgleich zugeordnet.

9.4.1.2. Pflanzungen zum Ausgleich von Versiegelung auf Baugrundstücken (GI, GE, SO)

Ermittlung des Eingriffes durch Versiegelung gemäß bisherigem Bebauungsplan

Baugebiete bisher Gesamt (GE, GI, SO):	79,21 ha
GRZ	0,8
bisher maximal zulässige Versiegelung gesamt: $793.200 \text{ m}^2 \cdot 0,8 =$	633.680 m ²

Ausgleich gemäß bisherigem Bebauungsplan in Bezug zum Eingriff auf Baugrundstücken

Festsetzung des bisherigen Bebauungsplanes	Bäume Stck.	Heister Stck.	Obstbäume Stck.	Sträucher Stck.	Gehölze feuchter Standorte Stck.
auf Baugrundstücken mind. 35% der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. hiervon mind. 25% mit Sträucher zu bepflanzen (50 Stück Hochstämme, 100 Stück Heister, 2.755 Stück Sträucher)	50	100		2.755	
auf Baugrundstücken Die Pflanzflächen Pf4, Pf6 und Pf8 sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Pflanzdichte mind. 0,6 Stück Gehölz/m ² (100 Stück Hochstämme, 200 Stück Heister, 2.100 Stück Sträucher)	100	200		2.100	
auf Baugrundstücken mindestens ein Hochstamm je fünf Pkw-Stellplätze ¹	1.098	0		0	
festgesetzte Pflanzungen auf Baugrundstücken gesamt, bezogen auf die zulässige Versiegelung auf Baugrundstücken	1.548 Bäume und Heister je 409 m ² 1 Stck.			4.855 Sträucher je 130m ² 1 Stck.	
auf öffentlichen Grünflächen (Pf1, Pf2, Pf3, Pf10, Pf11, Pf12, Pf13) mind. 0,6 Stück Gehölz / m ² ,	601	1.022		17.535	

Festsetzung des bisherigen Bebauungsplanes	Bäume Stck.	Heister Stck.	Obstbäume Stck.	Sträucher Stck.	Gehölze feuchter Standorte Stck.
mind. 10% der Grünfläche sind mit hochstämmigen Bäumen als zu bepflanzen. (601 Stück Hochstämme, 1.022 Stück Heister, 17.535 Stück Sträucher)					
auf öffentlichen Grünflächen Pf7 (Streuobstwiese)			45		
auf öffentlichen Grünflächen Pf E1 (Feuchtbiotop) 2.500 Stck. Gehölze feuchter Standorte (25% der Fläche)					2.500
auf öffentlichen Grünflächen RB1, RB2 790 Stck. Gehölze feuchter Standorte					790
festgesetzte Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen gesamt, bezogen auf die zulässige Versiegelung auf Baugrundstücken gesamt	1.668 Bäume und Heister, je 380 m ² 1 Stck.			17.535 Sträucher, je 36 m ² 1 Stck.	3.290 Gehölze, je 193m ² 1 Stck.

¹ **Anmerkung:** Um den ausgleichenden Eingriff durch Stellplätze quantifizieren zu können, wurde gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberkrämer von folgender Annahme bezüglich der herzustellenden Anzahl von Stellplätzen ausgegangen:
Bei 1 Stellplatz je 60m² Hauptnutzfläche (hier Annahme 100m² bebaute GR je 60m² Hauptnutzfläche) bzw. 1 Stellplatz je 100m² Lagerfläche und 15 m² Flächenbedarf je Pkw-Stellplatz ergibt sich an der insgesamt versiegelten Fläche ein Anteil von 13% Versiegelung für Pkw-Stellplätze. (15m²:13%=100m²:87%)
Bei insgesamt 633.680 m² Versiegelung, davon 13% für Pkw-Stellplätze, ergibt sich eine Gesamtstellplatzfläche von 82.378 m². Bei 15m² je Stellplatz sind das insgesamt 5.492 Stellplätze im Plangebiet. Bei 1 Baum je 5 Stellplätze ergeben sich zusätzlich 1.098 Bäume, die auf den Baugrundstücken zu pflanzen sind.

Der Ausgleich von Versiegelungen auf Baugrundstücken wird durch Pflanzungen auf Baugrundstücken und durch Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen gemäß dem bisherigen Verhältnis von Versiegelung und Umfang der Pflanzung im Rahmen der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Es soll jedoch nun den Bauherren überlassen werden, ob sie auf Ihren Grundstücken Bäume (Hochstämme) oder Heister pflanzen wollen. Bäume sind etwas teurer, Heister nehmen im Gegenzug mehr Fläche in Anspruch, beide haben etwa eine vergleichbare Ausgleichswirkung. Vorrangig sollen die Pflanzbindungsflächen mit Gehölzen bepflanzt werden, im Übrigen bleibt die Anordnung auf dem Grundstück dem Bauherrn überlassen.

Die Anlage einer neuen Streuobstwiese in einem Gewerbe- und Industriegebiet ist wenig sinnvoll, da deren zweckentsprechende Bewirtschaftung nicht gewährleistet werden kann. Deshalb soll die betreffende Grünfläche Pf7 zur Eingrünung und Abschirmung des Gebietes sowie zum Windschutz ebenso wie die weiteren Grünflächen mit Bäumen, Heistern und Sträuchern bepflanzt werden.

9.4.1.3. Pflanzungen zum Ausgleich von Versiegelung auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Ermittlung des Eingriffes durch Versiegelung gemäß bisherigem Bebauungsplan

Straßenverkehrsfläche gemäß bisherigem Bebauungsplan gesamt: 7,86 ha
Breite der Straßenverkehrsfläche: 15m
davon versiegelt: Fahrbahn 5,5m + Gehweg 1,5m + 2 Parkstreifen a 2,5m = 12 m, d. h. 80%

80% von 78.600m² Straßenverkehrsfläche = **62.880m² Versiegelung auf Straßenverkehrsfläche**

Festsetzung des bisherigen Bebauungsplanes	Bäume (Stck.)	Heister (Stck.)	Sträucher (Stck.)
großkronige Bäume gemäß Darstellung in der Planzeichnung (305 Stück) Heister und Sträucher mit einer Pflanzdichte von höchstens 0,3 Stück Gehölz/ m ² anzupflanzen. (196 Stück Heister, 2.765 Stück Sträucher) Mindestens 1 Hochstamm je fünf Pkw-Stellplätzen oder je 80m ² Parkfläche Auf Freiflächen im Fahrbereich der Erschließungsstraßen, wie an Wendeschleifen und auf Verkehrsinseln, sind großkronige Hochstämme zu pflanzen. (Anmerkung: Auf der Planzeichnung sind genau 305 Bäume dargestellt, dazwischen sind Parkplätze, Verkehrsinseln oder Parkplätze, auf denen weitere Bäume gepflanzt werden könnten, sind nicht vorhanden. Deshalb wird davon ausgegangen, dass 305 die Gesamtzahl der Bäume im Straßenraum ist.)	305	196	2.765
festgesetzte Pflanzungen auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen gesamt, bezogen auf die zulässige Versiegelung auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen gesamt	305 Bäume, je 206 m² 1 Stck.	196 Heister, je 321 m² 1 Stck.	2.765 Sträucher, je 23 m² 1 Stck.

Der Ausgleich von Versiegelungen auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird durch Pflanzungen von Bäumen auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen wie bisher festgesetzt. Die Pflanzung von Heistern und Sträuchern zum Ausgleich von Versiegelungen auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen soll nicht, wie im bisherigen Bebauungsplan, auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sondern mit auf den öffentlichen Grünflächen erfolgen. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einem Gewerbe- und Industriegebiet sind für die Bepflanzung mit Sträuchern und Heistern nicht geeignet.

Der Ausgleich von Versiegelungen auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird gemäß dem bisherigen Verhältnis von Versiegelung und Umfang der Pflanzung im Rahmen der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt.

9.4.1.4. Überprüfung der ausreichenden Gesamtgröße der öffentlichen Grünflächen für die Aufnahme anteiliger Ausgleichspflanzungen für Eingriffe auf den Baugrundstücken und für Eingriffe auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Auf den nachfolgend genannten Grünflächen werden zusätzlich zur Bepflanzung mit Gehölzen zum Ausgleich des Eingriffes durch Versiegelung auf Baugrundstücken auch Pflanzungen von Heistern und Sträuchern auf Grund des Eingriffes durch die Herstellung von Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Innerhalb der **öffentlichen Grünflächen (Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12, Pf13)** sind insgesamt zu pflanzen:

	Pflanzung auf Grünflächen zum Ausgleich von Versiegelungen auf Baugrundstücken	Pflanzung auf Grünflächen zum Ausgleich von Versiegelungen auf Straßenverkehrsflächen	gesamt	Flächenbedarf bei 25m ² je Baum oder Heister und bei 1 m ² je Strauch	Flächenbedarf bei 1 m ² je Strauch
Fläche (nach Planänderung)	81,46 ha	5,08 ha			
davon versiegelbar (80%)	651.680 m ²	40.640 m ²			
Bäume bzw. Heister Festsetzung zum Ausgleich je m ² versiegelter Fläche	1 Stck. je 380 m ²	1 Stck. je 321 m ²			
Bäume bzw. Heister Anzahl maximal	1.715	127	1.842	46.050	
Sträucher Festsetzung zum Ausgleich	1 Stck. je 36m ²	1 Stck. je 23 m ²		0	
Anzahl Sträucher maximal	18.102	1.767	19.869		19.869

Ermittlung der Gesamtfläche der festgesetzten öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf10, Pf11, Pf12, Pf13

Grünflächen zum Anpflanzen	Fläche in m ²
Pf 1	7.230
Pf 2	13.727
Pf 7	2.584
Pf 9	4.280
Pf 10	27.903
Pf 11	3.271
Pf 12	1.868
Pf 13	983
gesamt	61.846

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen **Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12, Pf13** haben insgesamt eine Größe von **61.846 m²**. Für die Pflanzung von **1.842 Bäumen bzw. Heistern** wird bei 25m² je Gehölz eine Fläche von **46.050 m²** benötigt. Die Pflanzung von **19.869 Sträuchern** würde bei 1m² je Strauch **19.869 m²** Fläche einnehmen. Da die Sträucher teilweise auch unter den Bäumen gepflanzt werden können, ist davon auszugehen, dass auch bei maximal möglichem Eingriff im Plangebiet die für den ökologischen Ausgleich auf den betreffenden Grünflächen festgesetzten Pflanzungen durchgeführt werden können.

9.5 Empfohlene heimische standortgerechte Gehölze für das Plangebiet

Die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzenlisten werden nachfolgend als Empfehlung in die Planbegründung aufgenommen, sofern der Bebauungsplan in der geänderten Fassung Festsetzungen enthält, die sich auf entsprechende Pflanzungen beziehen.

I. Gehölzanpflanzungen im Straßenraum auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen in Trenn-, Begleit- und Abstandsgrünstreifen

- Großkronige Bäume im Straßenraum, an Parkplätzen und als Einzelbäume auf Privatgrundstücken: Winter-Linde, Gemeine Esche, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche (Mindestqualität Hochstämme (H) oder Stammbüsche (Stbu.) Stammumfang 12 cm, (StU 12-20)

- Gehölze in Trenn-, Begleit- und Abstandsgrünstreifen bzw. als Unterholz im Straßenraum

Hochstämme und Heister:

Winter-Linde, Gemeine Esche, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Schwarz-Erle, Gemeine Esche, Feld-Ahorn, Hänge-Birke, Feld-Ulme, Zitter-Pappel, Eberesche, Vogel-Kirsche Hochstämme (H.), Stammumfang 8 cm (StU 8-12); Heister (Hei.), Höhe 125 cm

Sträucher:

Ohr-Weide, Sal-Weide, Mandel-Weide, Lavendel-Weide, Europäisches Pfaffenhütchen, Sanddorn, Kornelkirsche, Gemeine Hasel, Weißdorn, Schwarzdorn, Gewöhnliche Traubenkirsche, Holz-Apfel, Purgier-Kreuzdorn, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Faulbaum, Holzbirne, Hunds-Rose, Wilde Brombeere (Sträucher (Str.) Höhe 60 cm (60-150 h)

III. Hoch- und Niedergehölze für Pflanzungen in wechselfeuchten bzw. gewässernahen Bereichen

Silber-Weide, Bruch-Weide, Purpur-Weide, Mandel-Weide, Korb-Weide, Sal-Weide, Spitz-Ahorn, Gemeine Esche, Zitter-Pappel, Gewöhnliche Traubenkirsche, Hänge-Birke, Moor-Birke, Schwarz-Erle, Faulbaum, Eingrifflicher Weißdorn, Europäisches Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Heister (Hei.) Höhe 125 cm Sträucher (Str.) Höhe 60cm

9.6 Schutzgutbezogene Eingriffs- und Ausgleichsbewertung der vorliegenden Änderung**9.6.1 Schutzgut Boden**

(zum Bestand sh. auch unter 9.2.1 dieser Begründung)

Durch die vorliegende Änderung verringert sich die Straßenverkehrsfläche um 2,78 ha und die Baugebietsflächen vergrößern sich um 2,25 ha. Insgesamt verringert sich die Summe der Bau- und Erschließungsflächen um 0,53ha zugunsten von Grünflächen, die zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu bepflanzen sind und der Regenwasserretention dienen. Ausgehend von einer maximal 80%-igen Versiegelung der Bau- und Erschließungsflächen verringert sich die zulässige Gesamtversiegelung durch die vorliegende Planänderung um $0,53 \cdot 0,8 = 0,42$ ha. Hierdurch verringert sich der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in das Schutzgut Boden entsprechend.

9.6.2 Schutzgut Wasser

(zum Bestand sh. auch unter 9.2.1 dieser Begründung)

Neben der vorstehend genannten Verringerung der Gesamtversiegelung mindert die vorliegende Planänderung den Eingriff in das Schutzgut Wasser erheblich durch die Änderung der Festsetzungen zur Regenentwässerung.

Gemäß einem vorliegenden Bodengutachten sowie gemäß der im März 2009 vorgefundenen Wasserblänken im Plangebiet ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet bereits ohne zusätzliche Versiegelung nicht gegeben. Bisher sah der Bebauungsplan vor, das gesamte Niederschlagswasser aus dem ca. 100ha großen Plangebiet in kleine Retentionsflächen einzuleiten und von dort aus über die umliegenden Gräben abzuleiten. Nähere Untersuchungen sollten im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Insbesondere war bisher nicht überprüft worden, ob die umgebenden Gräben und die nachfolgende Vorflut das Wasser aus dem Plangebiet tatsächlich aufnehmen können. Auch die möglichen Auswirkungen des Entzugs des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet waren bisher nicht untersucht worden.

Deshalb wird im Rahmen der hier vorliegenden Änderung festgesetzt, dass für die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ausreichend große Retentionsflächen zu schaffen sind, über die das Niederschlagswasser langsam versickern oder verdunsten kann. Es wurde ermittelt, in welchem Umfang das Wasser von den Baugrundstücken maximal der Regenwasserkanalisation der Straße und von dort aus über die betreffenden Versickerungsflächen den Gräben zugeleitet werden darf. Es erfolgte eine entsprechende Festsetzung. (sh. hierzu unter 6.2.3 S.25)

Das Niederschlagswasser aus den erheblich reduzierten Straßenverkehrsflächen soll den Retentionsflächen zugeleitet werden, die auf öffentlichen Grünflächen festgesetzt und teilweise bereits vorhanden sind und einen Überlauf in das Grabensystem haben.

Hierdurch wird der erhebliche Eingriff in das hydrologische System, den der bisherige Bebauungsplan vorsah, weitgehend vermieden. Gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan verringert sich der Eingriff in das Schutzgut Wasser durch diese Änderung wesentlich.

9.6.3. Schutzgut Klima / Luft

(zum Bestand sh. auch unter 9.2.2 dieser Begründung)

Da der Umfang der Bebauung und Begrünung sowie die äußere Eingrünung des Plangebietes im Rahmen der vorliegenden Änderung im Wesentlichen erhalten bleiben, bereitet die hier vorliegende Änderung **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen** auf das **Schutzgut Klima / Luft** vor.

9.6.4 Schutzgut Biotope

(zum Bestand sh. auch unter 9.2.3.1 dieser Begründung)

Die vorliegende Planänderung berücksichtigt den heutigen Biotopbestand im Plangebiet.

Das vorhandene geschützte Feuchtbiotop wird unverändert innerhalb einer Grünflächenfestsetzung im Bebauungsplan als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt.

In der Mitte des Plangebietes hat sich in einer Senke mit zeitweisem Wasserstand im räumlichen Zusammenhang mit einem vorhandenen geschützten Feuchtbiotop eine Biotopstruktur mittlerer Wertigkeit entwickelt. Die betreffende Fläche wird im Rahmen der vorliegenden Änderung als Grünfläche zur Einleitung von Niederschlagswasser und Bepflanzung mit Weidengehölzen festgesetzt. Hierdurch vergrößert sich die Fläche für die Entwicklung hochwertiger Biotope gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan um 0,53ha. Die vorliegende Änderung trägt somit zur Verringerung von Eingriffen in Biotope mittlerer Wertigkeit bei und schafft die Voraussetzungen für die Entwicklung eines vergrößerten hochwertigen Biotopbereiches im Plangebiet.

9.6.5. Schutzgut Flora und Baumschutz

(zum Bestand sh. auch unter 9.2.3.2 dieser Begründung)

Im Plangebiet sind keine geschützten Pflanzenarten vorhanden. Bei der Änderung der geplanten Erschließung wird der aufgewachsene Baumbestand im Bereich der ehemaligen Radarstation berücksichtigt, sodass für die Herstellung der Erschließungsanlagen der erforderliche Eingriff in den aufgewachsenen Baumbestand wesentlich geringer sein wird, als nach dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan.

Die im bisherigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen werden im Verhältnis zum Eingriff, dessen Ausgleich sie dienen, im Rahmen der Änderung festgesetzt. Da zugleich ein Bezug zum Eingriff hergestellt und der Zeitpunkt der Pflanzung bestimmt wird, wird gewährleistet, dass die Gehölzpflanzungen entsprechend dem Eingriff realisiert werden. Die relevanten Pflanzenlisten aus dem bisherigen Bebauungsplan werden als Empfehlung in die Begründung übernommen. In der Festsetzung werden die Pflanzenlisten gestrichen, sodass sich die Vielfalt der standortgerechten heimischen Arten, die im Plangebiet verwendet werden dürfen, wesentlich erhöht hat.

Die genannten Änderungen mindern gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan den Eingriff in das **Schutzgut Flora**.

9.6.6 Schutzgut Fauna

(zum Bestand sh. auch unter 9.2.3.3 dieser Begründung)

Durch die Verringerung der Bau- und Erschließungsflächen im Rahmen der vorliegenden Änderung zu Gunsten der Erweiterung eines Feuchtbiotops wird auch der Eingriff in den Lebensraum der Fauna, den der bisherige Bebauungsplan vorbereitet hat, gemindert.

Die Änderung der geplanten Erschließung vermindert den Eingriff in den aufgewachsenen Baumbestand im Bereich der ehemaligen Radarstation. Hierdurch wird zugleich der Eingriff in den Lebensraum baumbewohnender Arten (Vögel, Kleinsäuger, Insekten) gemindert.

Die Überarbeitung der Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen (sh. vorstehend zu Schutzgut Flora) im Rahmen der hier vorliegenden Planänderung kommt auch der Verbesserung des Ausgleichs von Eingriffen in das Schutzgut Fauna zu Gute.

(Zur Berücksichtigung geschützter Arten sh. unter 9.2.3.3 S.38 und unter 10. S.48)

9.6.7 Schutzgut Landschaftsbild

(zum Bestand sh. auch unter 9.2.4 dieser Begründung)

Der bisherige Bebauungsplan hatte als Höhenbegrenzung für Gebäude im SO 18m, im GE 9m und im GI 12m festgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird die Gebäudehöhe im GE auf 15m und im GI auf 18m erhöht, um eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung in den betreffenden Baugebieten zu ermöglichen.

Zugleich wird die Höhe von Werbeanlagen auf 20m beschränkt. Hierfür war bisher keine Höhenbegrenzung festgesetzt. Das Gewerbe- und Industriegebiet wird entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan durch festgesetzte Grünflächen und Flächen mit Pflanzbindung eingegrünt. Die hier zu pflanzenden Bäume werden Höhen bis 25m erreichen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Änderung der zulässigen Gebäudehöhe keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben wird.

10. Artenschutzrechtliche Verbote nach § 42 Abs. 1 BNatSchG

10.1 Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 28.04.2009 zum Vorentwurf der Planänderung die Belange der **Unteren Naturschutzbehörde** hierzu wie folgt mit:

Zum Artenschutz

Die Anforderungen des Artenschutzes wurden nicht hinreichend erfüllt.

Rechtsgrundlagen §§ 43, 45 BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung

Im Rahmen des Planänderungsverfahrens sind Erhebungen von faunistischen Daten erforderlich. Im Erläuterungstext wird dazu ausgeführt, dass es sich im vorliegenden Fall um einen bereits rechtskräftigen Bebauungsplan handelt und sich ein zusätzlicher Eingriff in geschützte Arten nicht ergeben würde. Dazu ist festzustellen, dass im damaligen Planverfahren Belange des Artenschutzes auf der Bauleitplanebene nicht betrachtet, sondern erst im Baugenehmigungsverfahren abgehandelt wurden. Nach derzeitiger Rechtslage muss die Gemeinde nunmehr während des Planverfahrens ermitteln, ob und wie durch die Umsetzung der Bauleitplanung ggf. artenschutzrechtliche Verbote tangiert werden. Sofern Beeinträchtigungen zu erwarten sind, die entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote nicht zulässig wären, sind Voraussetzungen zu schaffen, die eine Ausnahme nach dem BNatSchG ermöglichen. Hier ist insbesondere auch das vorhandene Kleingewässer zu betrachten. Dieses soll zwar erhalten bleiben, verliert aber die Verbindung zu den umgebenden Flächen.

Das Vorliegen einer Ausnahmelage ist Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit des Planes.

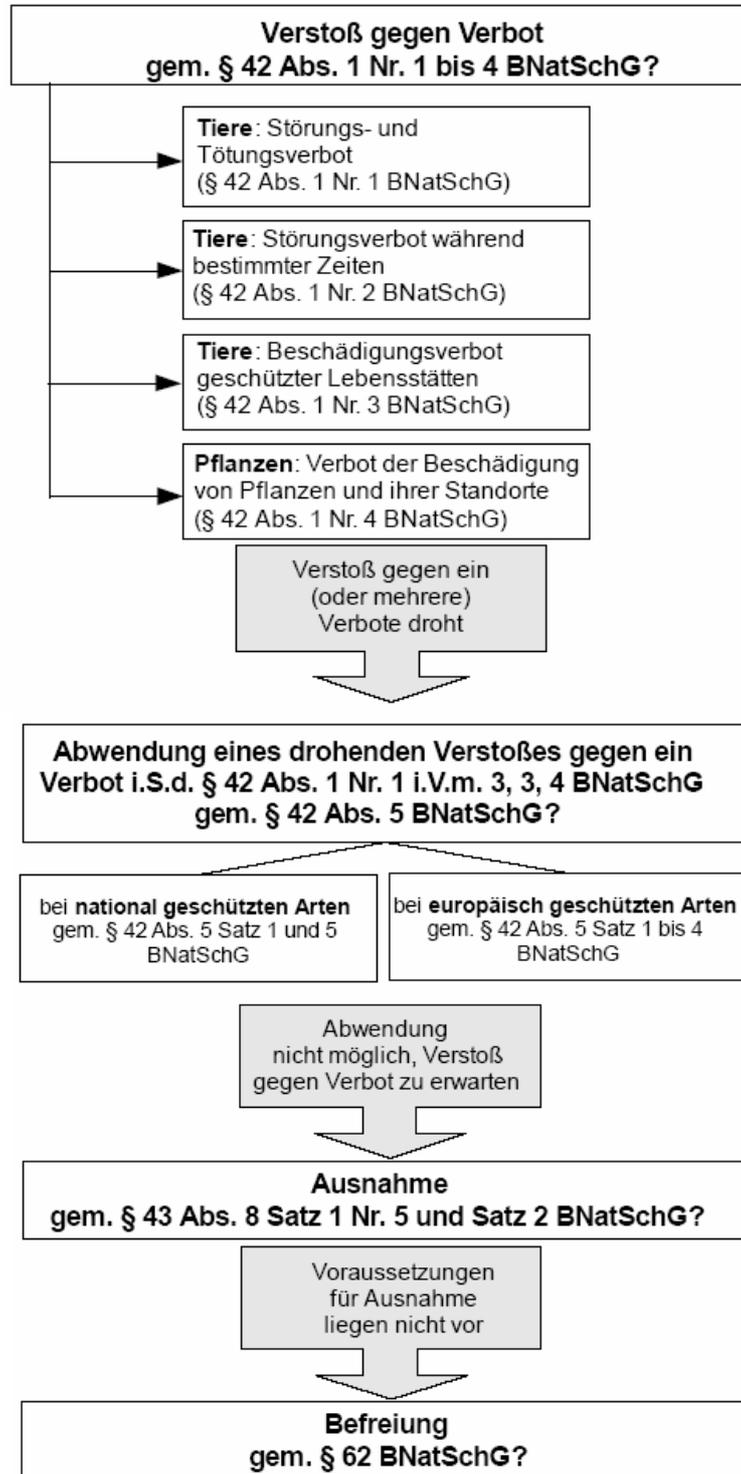
Die **vorliegende Planänderung** umfasst ein Gebiet, für welches bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. **Durch die vorliegende Planänderung wird der mögliche Eingriff in Flora und Fauna gemindert.** Deshalb ergibt sich **aus der Planänderung selbst kein möglicher Verstoß gegen die Verbote nach § 42 Abs. 1 BNatSchG.**

Durch die **Änderung der gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz** ergibt sich jedoch in **Bezug auf den bereits bestehenden rechtskräftigen Plan ein Erfordernis zur Überprüfung, ob der Plan in der geänderten Fassung vollziehbar sein wird.**

Die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes erfolgt gemäß der **Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung** von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 vom 13.01.2009. Grundsätzlich heißt es hierin:

„Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 42 Abs. 1 BNatSchG sind in der Bebauungsplanung zu beachten, soweit diese die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans bewirken können.“

In der Arbeitshilfe wird für die **Behandlung eines artenschutzrechtlichen Verbots gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG in der Bebauungsplanung** folgende Übersicht gegeben:



Zum Umgang mit den artenschutzrechtlichen Verboten auf der Ebene des Bebauungsplanes heißt es in der Arbeitshilfe:

*Die Gemeinde muss daher in eigener Zuständigkeit – nachdem sie die artenschutzrechtlichen Verbote geprüft hat und zu dem Schluss gekommen ist, dass **der Verstoß gegen ein Verbot nach § 42 Abs. 1 BNatSchG droht** – prüfen,*

*a) ob bei **nur national geschützten Arten** das drohende Verbot abgewendet werden kann, indem auf der Ebene des Bebauungsplans über die Vermeidung und den Ausgleich des in der Verbotshandlung liegenden, zu erwartenden Eingriffs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung entschieden wird (...),*

oder

*b) ob bei **europäisch geschützten Arten** ein drohender Verstoß gegen das Verbot des § 42 Abs. 1 in Verbindung mit 3, 3 und/oder 4 BNatSchG gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann (...),*

wenn dies nicht der Fall ist,

c) prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 43 Abs. 8 Satz 1 Nr. 5 und Satz 2 BNatSchG vorliegen und insoweit eine „Ausnahmelage“ besteht, in die ohne Gefahr der Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans hineingeplant werden kann (...),

oder, wenn dies nicht der Fall ist,

d) prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung gemäß § 62 BNatSchG vorliegen und in die „Befreiungslage“ hineingeplant werden kann (...).

10.2 Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen

Durch eine Potenzialanalyse im Plangebiet wird nachfolgend geprüft, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 42 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte.

Hierfür ist zu prüfen, ob die durch den Bebauungsplan zu erwartenden anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen dazu führen können, dass wild lebende Tiere der geschützten und streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

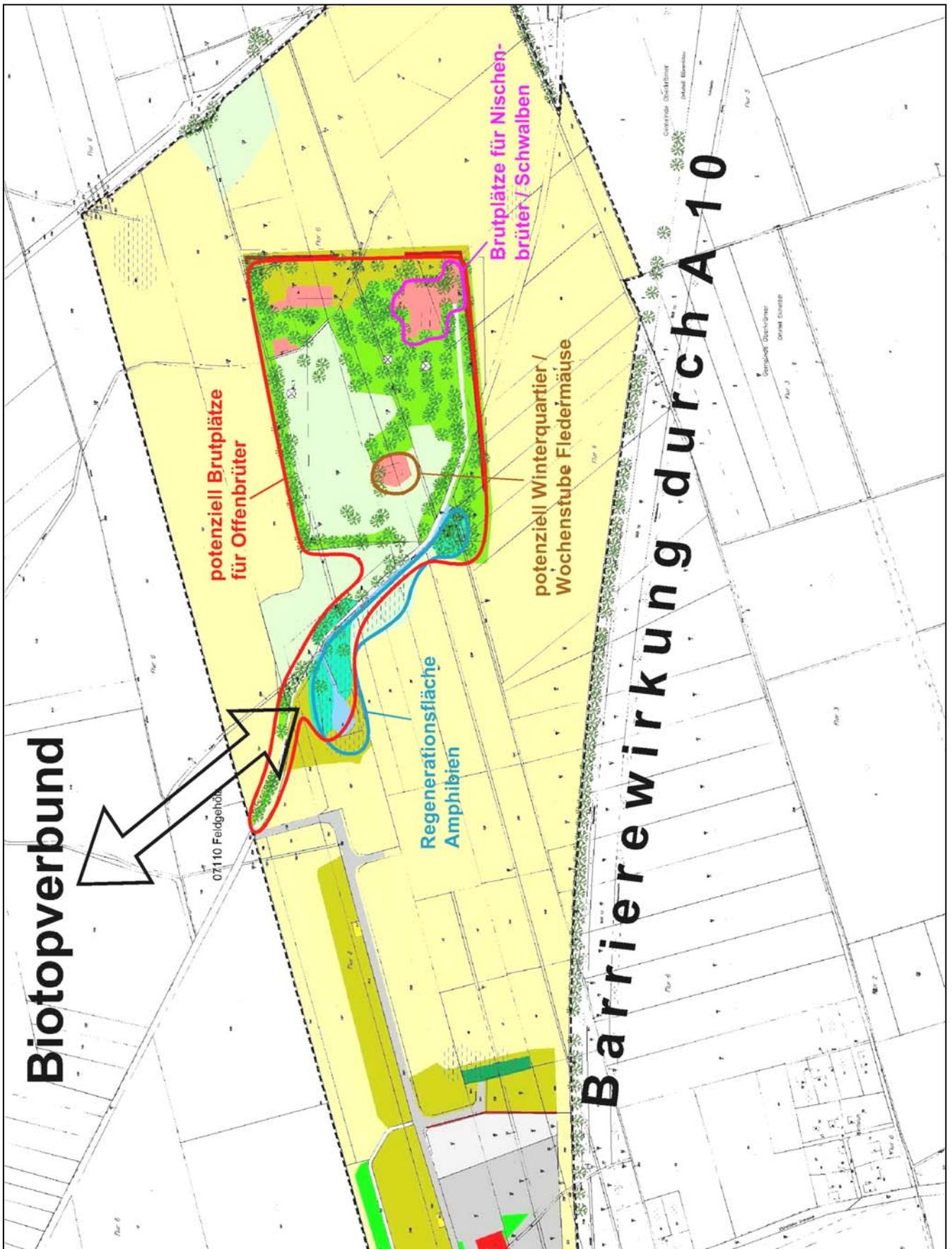
Weiterhin ist zu prüfen, ob für die Umsetzung des Bebauungsplanes Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, beschädigen oder zerstört werden müssen.

In der nachfolgenden Plandarstellung sind die Bereiche dargestellt, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter oder streng geschützter Arten sein können. Die bei mehreren Begehungen im Plangebiet in den Jahren 2006 bis 2009 gemachten Beobachtungen von Tierarten durch die Planverfasser sind in die nachfolgenden Ausführungen eingeflossen. Eine umfassende Bestandserfassung der im Plangebiet lebenden Arten liegt jedoch nicht vor.

Die **Ackerflächen** im Plangebiet sind wegen der intensiven Bewirtschaftung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter oder streng geschützter Arten nicht von Bedeutung. Es wurden hier jedoch einzelne Exemplare von Gänsen, Kranichen und anderen Zugvögeln auf der Rast bei Ihren Wanderungen beobachtet. Wiederholt wurden auch Rehe auf den Ackerflächen beobachtet. Als Nahrungshabitat ist sind die Ackerfläche für verschiedene Vogelarten sowie möglicher Weise auch für jagende Fledermäuse und Kleinnager von Bedeutung.

Auf der Fläche der **ehemaligen Radarstation** wurden Spuren von Wildschweinen beobachtet. Hier ist auch mit dem Vorkommen von Füchsen zu rechnen, da sich in den anthropogen überformten Strukturen gute Versteck- und Jagdmöglichkeiten bieten. Der aufgewachsene Gehölzbestand bietet zahlreichen Vogelarten geeignete Nistmöglichkeiten. Die vorhandenen Gebäude sind als Nistplätze für Nischenbrüter sowie als Winter- und Sommerquartier für Fledermäuse geeignet.

Das vorhandene **Feldsoll** mit dem umgebenden temporären Blänkenbereich bietet Amphibien und Reptilien einen geeigneten Lebensraum. Es ist davon auszugehen, dass für die Wanderungen der Amphibien auch die umgebenden Ackerflächen von Bedeutung sind. In Richtung Autobahn, Bahnlinie und Landesstraße L17 stehen der Wanderung der Amphibien jedoch nahezu unüberwindliche Barrieren im Weg, sodass eine Wanderung vorrangig in Richtung Nord über die angrenzenden Ackerflächen und hier vorrangig entlang der vorhandenen Entwässerungsgräben erfolgen wird.



10.3 Für das Plangebiet in Betracht kommende Arten mit Anforderungen bezüglich des Artenschutzes

Die Angaben zu den **Brandenburger Roten Listen** bedeuten:

(1)	Kategorie 1	(Vom Aussterben bedroht)
(2)	Kategorie 2	(Stark gefährdet)
(3)	Kategorie 3	(Gefährdet)
(R)	Kategorie R	(Extrem selten bzw. selten)
(V)	Kategorie V	(Zurückgehend, Vorwarnung)
(*)	Kategorie*	ungefährdet

Die Angaben zum **Erhaltungszustand (EH)** der Anhang IV-Arten in der kontinentalen Region in Dtl. (2007) bedeuten:

FV	günstig
U1	unzureichend
U2	schlecht
xx	unbekannt

Gruppe	gültiger Name	deutscher Name	RL Rote Liste Bbg EH Erhaltungszust.	WA Washingtoner Artenschutz- übereinkommen COP13, Anhang:	EG EG Verordnung 1332/05, Anhang:	FFH FFH Richtlinie EG 2006/105 Anhang:	VSR Vogel- schutz- richt- linie, Anhang:	BV BArtSchV Novellie- rung Anhang:	BG streng bzw. besonders geschützt n. BNatSchG, Anhang: (b- besonders geschützt) s- streng geschützt)	Angaben zu Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Vorkommen in Brandenburg
Vögel	Turdus merula	Amsel					Art. 1		b	Nischen- und Freibrüter, M02-E08, jährlich neuer Niststandort, Vorkommen häufig
	Parus caeruleus	Blaumeise					Art. 1		b	Höhlenbrüter, M03-A08, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen sehr häufig
	Buteo buteo	Bussard (Mäusebussard)		II	B		Art. 1		b	Freibrüter, E02-M08, mehrere wechselnd genutzte Nester, mäßig häufig
	Garrulus glandarius	Eichelhäher					Art. 1		b	Freibrüter, E02-A09, jährlich neuer Niststandort, Vorkommen häufig
	Pica pica	Elster					Art. 1		b	Freibrüter, A01-M09, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen häufig
	Phasianus colchicus	Fasan					Art. 1		b	E03 –A08 häufig
	Certhia brachydactyla	Gartenbaum- läufer					Art. 1		b	Nischenbrüter, E03-A08, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen häufig
	Phoenicurus phoenicurus	Gartenrot- schwanz					Art. 1		b	Nischenbrüter, M04-E08 häufig jährlich neuer Niststandort
	Emberiza citrinella	Goldammer					Art. 1		b	Boden- und Freibrüter, E03-E08, jährlich neuer Niststandort, Vorkommen sehr häufig
	Anser anser	Graugans Blässgans					Art. 1		b	A03-A08 mäßig häufig, Nestflüchter Bodenbrüter
	Ardea cinerea	Graureiher					Art. 1		b	Koloniebrüter, E2-E7 mäßig häufig
	Carduelis chloris	Grünfink					Art. 1		b	Freibrüter, A04-M09, jährlich neuer Niststandort, Vorkommen sehr häufig
	Phoenicurus ochruros	Hausrot- schwanz					Art. 1		b	Nischenbrüter, M03-A09, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen häufig
	Passer domesticus	Hausperling					Art. 1		b	Höhlen- und Freibrüter, E03-A09, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen sehr häufig
	Sylvia nisoria	Klappergrasmü- cke					Art. 1	1 ⁵⁾	s	M04-M08 , häufig
	Sitta europaea	Kleiber					Art. 1		b	Höhlenbrüter, A03-A08, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen häufig
	Parus major	Kohlmeise					Art. 1		b	Höhlenbrüter, M03-A08, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen sehr häufig
	Corvus corax	Kolkrabe					Art. 1		b	
	Grus grus	Kranich	(3)	II	B		Art. 1	1	s	
	Corvus corone	Nebelkrähe					Art. 1		b	Freibrüter, A03-A08, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen sehr häufig
	Delichon urbica	Mehlschwalbe					Art. 1		b	Koloniebrüter l.d.R. erneute Nutzung im Folgejahr M04-A09
	Lanius collurio	Neuntöter					Art. 1		b	E04-E08 Freibrüter, häufig jährlich neuer Niststandort,

Gruppe	gültiger Name	deutscher Name	RL Rote Liste Bbg EH Erhaltungszust.	WA Washing-toner Arten-schutz-übereinkom-men COP13, Anhang:	EG EG Verord-nung 1332/05, Anhang:	FFH FFH Richtlinie EG 2006/105 Anhang:	VSR Vogel-schutz-richt-linie, Anhang:	BV BArtSchV Novellie-rung Anhang:	BG streng bzw. besonders geschützt n. BNatSchG, Anhang: (b- besonders geschützt) s- streng geschützt)	Angaben zu Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Vorkommen in Brandenburg
	<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube					Art. 1		b	Nischen- und Freibrüter, E02-E11, jährlich neuer Niststandort, Vorkommen häufig
	<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	Schilfrohrsänger	(3)				Art. 1	1 ⁵⁾	s	Bodenbrüter, M04-E08, mäßig häufig, starker Rückgang jährlich neuer Niststandort,
	<i>Aegithalos caudatus</i>	Schwanzmeise					Art. 1		b	Freibrüter, A03 – M08 häufig jährlich neuer Niststandort,
	<i>Sturnus vulgaris</i>	Star					Art. 1		b	Höhlenbrüter, E02-A08, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen sehr häufig
	<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz					Art. 1		b	Freibrüter, A04-A09, jährlich neuer Niststandort, Vorkommen sehr häufig
Säugetiere										
	<i>Myotis myotis</i>	großes Maus-ohr	FV			IV II			s	in offenem Gelände (Wiesen, Felder, Waldlichtungen), auch in Siedlungen, Schlafplätze im Sommer in Dachstühlen und Kirchtürmen und in Baumhöhlen und Nistkästen in waldartigen Bereichen; Überwinterung in Kellern und Höhlen.
	<i>Sciurus vulgaris</i>	Eichhörnchen						1	b	
	<i>Lepus europaeus</i>	Feldhase								
	<i>Crocidura leucodon</i>	Feldspitzmaus						1	b	
	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus		IV					s	
	<i>Crocidura russula</i>	Hausspitzmaus						1	b	
	<i>Erinaceus europaeus</i>	Igel						1	b	
	<i>Talpa europaea</i>	Maulwurf						1	b	
Amphibien										
	<i>Bufo bufo</i>	Erdkröte	(*)					1	b	Bevorzugt als Laichgewässer stehende Gewässer (auch Teiche, Weiher und Tümpel, künstlichen Folien- und Betonteichen, Wegerinnen oder Gräben) mit Tiefe von 15 bis 70cm Lebensraum: Laubwälder, Gärten, Parkanlagen, Streuobstplantagen, Wiesen, Ackerland, Ödlandflächen, Feuchtgebiete u. ä. lebt in der überwiegenden Zeit des Jahres an Land und suchen das Gewässer einmal jährlich - immer wieder auf den gleichen Wegen - lediglich zur Fortpflanzung auf. Die Ausgangsorte für diese saisonale Wanderung, auch Laich- oder Frühjahrswanderung genannt, sind die näher gelegenen Überwinterungsplätze, die sie nach ihren Herbstwanderungen aufgesucht haben. Hier überwintert die Art unter Baumstümpfen, auch in Kellern oder Bergwerkstollen, meist aber in selbstgegrabenen Unterschlüpfen im Erdreich. Die Sommerplätze selbst können vom Laichgewässer eine Entfernung bis zu 3 km haben, wobei die dichteste Besiedlung in einer Entfernung von etwa 500 - 1500m zu finden ist.
	<i>Rana temporaria</i>	Grasfrosch	(3)					1	b	
	<i>Rana ridibunda</i>	Seefrosch	(3)					1	b	
	<i>Rana esculenta</i>	Teichfrosch (Wasserfrosch)	(*)					1	b	häufig. Bevorzugt werden permanente Gewässer mit Tiefen über 50 cm. Der Teichfrosch ist während des größten Teils des Jahres an Gewässer gebunden und überwintert häufig im Gewässer.
	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	(3)			IV			s	
	<i>Triturus vulgaris</i>	Teichmolch	(*)					1	b	

Gruppe	gültiger Name	deutscher Name	RL Rote Liste Bbg EH Erhaltungszust.	WA Washingtonger Arten-schutz-übereinkommen COP13, Anhang:	EG EG Verordnung 1332/05, Anhang:	FFH FFH Richtlinie EG 2006/105 Anhang:	VSR Vogel-schutz-richtlinie, Anhang:	BV BArtSchV Novellierung Anhang:	BG streng bzw. besonders geschützt n. BNatSchG, Anhang: (b- besonders geschützt) s- streng geschützt)	Angaben zu Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Vorkommen in Brandenburg
Reptilien	Anguis fragilis	Blindschleiche	(*)					1	b	
	Natrix natrix	Ringelnatter	(3)					1*	b	
	Lacerta vivipara	Waldeidechse	(3)					1 ³⁾ 1 ^{B35}	b	
Insekten	Vespa crabro	Hornisse						1	b	
	Oryctes nasicornis	Nashornkäfer						1	b	

* Ausgenommen die nach § 10 Abs. 2 Nr.10 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa des Bundesnaturschutzgesetzes geschützten Arten und Unterarten.

** Eine oder mehrere Unterarten dieser Art sind streng geschützt.

Fußnote 5) [BArtSchV Novellierung] Besonders geschützte Art auf Grund § 10 Abs. 2 Nr.10 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb des Bundesnaturschutzgesetzes.

Fußnote V35 Eine oder mehrere Unterarten dieser Art sind streng geschützt.

Fußnote V01 nur wild lebende Arten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten natürlich vorkommen, mit Ausnahme von Grönland

Fußnote 3) Ausgenommen die nach § 10 Abs. 2 Nr.10 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa des Bundesnaturschutzgesetzes geschützten Arten und Unterarten.

Fußnote B35 Eine oder mehrere Unterarten dieser Art sind streng geschützt.

Fußnote [40] ausgenommen die finnischen Populationen

Fußnote [44] außer den finnischen Populationen

Fußnote [33] prioritäre Art

Fußnote [62] Für folgende Arten des Anhangs A gilt diese Verordnung nicht: Sämlinge oder Gewebekulturen, welche in vitro erworben werden, in festem oder flüssigem Medium, die in sterilen Behältern befördert werden.

Fußnote [8] Nur wild lebende Populationen.

10.4 Abschätzung möglicher Beeinträchtigungen geschützter oder streng geschützter Arten durch die vorliegende Planung, Ableitung von Maßnahmen

Gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Bebauung im Bereich der ehemaligen Radarstation

Die vorhandene **Bebauung im Bereich der ehemaligen Radarstation, insbesondere die Bunkeranlagen unter dem früheren Standort der eigentlichen Radarstation** könnte **Fledermäusen** geeignete Winter- und Sommerquartiere bieten. Im Bereich der ruinösen Mannschaftsunterkünfte wurden brütende Hausrotschwänze und Mehlschwalben festgestellt. Der bisherige Bebauungsplan war davon ausgegangen, dass entsprechend der Rechtssituation, die seinem Satzungsbeschluss zu Grunde lag, die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Baugenehmigung bzw. im Falle der Realisierung genehmigungsfreier Vorhaben (wie dem Abriss) zu berücksichtigen sind. Sofern der Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen vor Abschluss des hier vorliegenden Änderungsverfahrens erfolgen würde, wäre dies auch der Fall.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes würde die Führung der neu geplanten Erschließungsstraßen so geändert, dass sie nun nicht mehr durch das Gelände der ehemaligen Radarstation verlaufen. Ein Abriss von baulichen Anlagen ist für die Herstellung der Erschließungsstraßen nach der Änderung nicht mehr erforderlich. Durch die Reduzierung der Erschließungsstraßen im Bereich der ehemaligen Radarstation ist eine große zusammenhängende Industriefläche entstanden. Der Abriss aller vorhandenen baulichen Anlagen ist für eine zweckentsprechende Nutzung oder Teilnutzung dieser Fläche nicht zwingend erforderlich. Der Zeithorizont, in dem ein Abriss der baulichen Anlagen eventuell erfolgen wird, ist heute nicht abschätzbar.

Maßnahme: Um Beeinträchtigungen geschützter Fledermausarten oder nischenbrütender Vogelarten zum Zeitpunkt eines tatsächlichen Eingriffes in die Bausubstanz der ehemaligen Radarstation zu vermeiden, wird festgelegt, dass der Abriss nur unter folgenden Voraussetzungen erfolgen darf:
für Gebäude und Gebäudeteile, in denen über einen Zeitraum von mindestens 2 Jahren keine Brutstätten von Gebäudebrütern oder Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen vorhanden waren, darf der Abriss uneingeschränkt erfolgen;
für Gebäude und Gebäudeteile, in denen Brutstätten von Nischenbrütern oder Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen festgestellt werden, darf der Abriss nur außerhalb der Brut- bzw. Aufenthaltszeiten der betroffenen Arten erfolgen und nur, wenn zuvor entsprechende Ausweichquartiere in Form von Nistkästen an Bäumen oder Masten bzw. geeigneten Hohlräumen zur Überwinterung von Fledermäusen im betroffenen Lebensraum hergestellt wurden.

Grundsätzlich sind folgende Regelungen des §34 BbgNatSchG zu beachten:

§ 34 Nist-, Brut- und Lebensstätten

Es ist unzulässig,

....

3. *Bäume oder Felsen mit Horsten oder Bruthöhlen zu besteigen oder Bäume mit Horsten zu fällen,*
4. *Höhlen, Stollen, Erdkeller oder ähnliche Räumlichkeiten, die als Winterquartier von Fledermäusen dienen, in der Zeit vom 1. Oktober bis 31. März unbefugt aufzusuchen,*

Sofern sich Anhaltspunkte auf Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten besonders geschützter Arten ergeben, sind die unteren Naturschutzbehörde sowie des Landesumweltamtes, Abt Naturschutz zu informieren

Gehölzaufwuchs im Bereich der ehemaligen Radarstation

Im vorhandenen **Gehölzaufwuchs im Bereich der ehemaligen Radarstation** ist vom Vorhandensein von Brutplätzen heimischer Vogelarten auszugehen. Alle einheimischen Vogelarten sind gemäß § 10 Bundesnaturschutzgesetz als europäische Vogelarten besonders geschützt.

Entsprechend den vorhandenen Bruthabitaten ist im Gehölzbestand vorrangig vom Vorhandensein von Freibrütern auszugehen. Mit zunehmendem Alter des aufgewachsenen Baumbestandes kann dieser auch für Höhlen- und Nischenbrüter an Bedeutung gewinnen. Geeignete Brutplätze befinden sich vor allem im teils dichten Gehölzbestand im östlichen und südlichen Teil der ehemaligen Radarstation. Auch der Bewuchs des Walles, der die Fläche der ehemaligen Radarstation umschließt, bietet geeignete Möglichkeiten zum Nestbau.

Bodenbrütende Arten sind im Plangebiet kaum zu erwarten, da die Ackerflächen intensiv bewirtschaftet werden und im Bereich der Radarstation keine geeigneten Brutplätze für Bodenbrüter vorhanden sind.

Das Plangebiet ist darüber hinaus für eine Vielzahl von Vogelarten als Nahrungshabitat von Bedeutung. Es wurden auch einzelne Exemplare rastender Zugvögel (Gänse, Kraniche) beobachtet, die sich vorübergehend hier aufhielten.

Die Beseitigung des Gehölzbestandes im Bereich der Radarstation während der Brutzeit würde zur Zerstörung der Nester einschließlich der Gelege und zur Beseitigung der Brutstätten führen und würde deshalb einen Verstoß gegen §42 (1) BNatSchG darstellen.

Das Plangebiet weist insbesondere für Arten geeignete Lebensräume auf, die jährlich neue Niststandorte suchen (z. B. Ringeltaube, Zaunkönig, Amsel) sowie für Arten, die i. d. R. ein System mehrerer i. d. R. jährlich abwechselnd genutzter Nester nutzen (z. B. Elstern).

Das Vorkommen der Nachtigall oder anderer standorttreuer Singvögel ist wegen der Lärmkulisse der 150m entfernten Autobahn eher unwahrscheinlich.

Zum Schutz der Vögel im Plangebiet sind die Anforderungen des §34 BgNatSchG zu beachten. Hier ist folgendes geregelt:

§ 34 Nist-, Brut- und Lebensstätten

Es ist unzulässig,

- 1. Bäume, Gebüsch oder Ufervegetation außerhalb des Waldes in der Zeit vom 15. März bis 15. September abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen; dies gilt nicht für Formschnitte an Bäumen und Gebüsch,*
- 2. die Bodendecke auf Feldrainen, Böschungen, nicht bewirtschafteten Flächen und an Wegrändern abzubrennen oder mit chemischen Mitteln zu vernichten,*
- 3. Bäume oder Felsen mit Horsten oder Bruthöhlen zu besteigen oder Bäume mit Horsten zu fällen, ...*

Maßnahme: Da die Brutsaison mehrerer Arten, für die das Plangebiet sehr wahrscheinlich als Brutbereich in Betracht kommt, von Januar bis November dauern kann, sind die betreffenden Gehölze in dieser Zeit vor Fällarbeiten oder Baumschnittarbeiten nach genutzten Nestern abzusuchen. Sollten genutzte Nester gefunden werden, hat die Fällung im genannten Zeitraum zu unterbleiben, bzw. sind die Nester auf benachbarte Bäume umzusetzen.

Als Fledermausquartier kommt der aufgewachsene Baumbestand im Bereich der Radarstation nicht in Betracht, da die Bäume hierfür zu jung sind und keine geeigneten Nisthöhlen aufweisen.

Feldsoll und angrenzender Blänkenbereich

Der vorhandene **Feldsoll** im Plangebiet mit dem umgebenden Blänkenbereich stellt ein geeignetes Habitat für **Amphibien** und **Reptilien** (Teichfrosch, Grasfrosch, Ringelnatter, Erdkröte) dar. Der bisherige Bebauungsplan hatte den Feldsoll, der ein geschütztes Biotop ist, als geschützten Landschaftsbestandteil festgelegt. Er lag zusammen mit einem Teil des angrenzenden Blänkenbereiches innerhalb einer festgesetzten Grünfläche mit der Bindung für den Erhalt von Bewuchs und Gewässern. Die Fläche war jedoch allseitig von Straße und Gewerbe- und Industrieflächen umgeben, die bei entsprechender baulicher Ausführung die Möglichkeit des Wanderns für Amphibien unterbinden könnten. Hierdurch könnte ein notwendiger Biotopverbund bei Realisierung der Planung beeinträchtigt werden und die angestrebte Erhaltung und Entwicklung eines Laichgewässers für Amphibien zukünftig an der mangelnden Erreichbarkeit für wandernde Amphibien scheitern.

Maßnahme: Eine Beeinträchtigung geschützter Arten durch Verinselung des Feldsolls soll durch folgende Maßnahmen vermieden werden:

- Vergrößerung des Bereiches, der als Grünfläche bzw. als Fläche für die Regenwasserretention festgesetzt wird, sodass er in etwa die Fläche der natürlichen Blänke umfasst
- Schaffung einer Wanderungsmöglichkeit für Amphibien zwischen dem Feuchtbereich und den nördlich angrenzenden Ackerflächen durch Festsetzung eines Amphibientunnels und Amphibienleitrichtungen an der Planstraße nördlich angrenzend an den Feuchtbereich und Festsetzung eines für Amphibien ungehindert passierbaren Bereiches auf dem Gewerbegebietsgrundstück zwischen der Planstraße nördlich des Feuchtgebietes und der nördlichen Plangebietsgrenze von mindestens 10m Breite. In diesem Bereich dürfen auf dem Gewerbegrundstück keine Mauern, Sockel oder Stufen vorhanden sein. Zäune müssen mindestens Durchlässe von 4 mal 4 cm angrenzend an die Geländeoberfläche haben.

Bei Realisierung der Maßnahmen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Belange des Artenschutzes der Umsetzung der Planung entgegenstehen könnten.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte die **Belange der unteren Naturschutzbehörde** mit Schreiben vom 09.11.2009 im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der vorliegenden Planänderung hierzu wie folgt mit:

„Bezüglich der gemäß Artenschutzzuständigkeitsverordnung durch die uNB zu vertretenden Arten besteht auf Ebene des Bebauungsplanes kein weiterer Untersuchungsbedarf. Die Betroffenheit der Arten in Zuständigkeit des LUA kann seitens der uNB nicht abschließend beurteilt werden.

Unabhängig von der derzeitigen Beurteilung des Vorhandenseins geschützter Arten ist bei Errichtung baulicher Anlagen zu prüfen, inwieweit sich diese Situation geändert hat. So ist z.B. vor Rückbau oder anderweitiger Nutzung der Bunker zu ermitteln, ob sich Fledermäuse angesiedelt haben. ...“

Der Hinweis ist bei der Realisierung von betreffenden Vorhaben zu beachten.

Umweltprüfung

Rechtliche Grundlage der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren

Gemäß §2(4) BauGB wird im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes nach §1(6)7. und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird gemäß §2a BauGB als gesonderter Teil Bestandteil der Begründung der Bebauungsplanänderung erarbeitet.

Gemäß §1(6) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a,c und d

Gemäß Anlage zu §2(4) und §2a BauGB soll der Umweltbericht folgende Angaben enthalten:

1. eine Einleitung mit folgenden Angaben

- a) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und
- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,

2. eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
- c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- d) in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind,

3. folgende zusätzliche Angaben:

- a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
- b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bebauungsplanänderung auf die Umwelt und
- c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

Im Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann, wurden diese gemäß §4(1) BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.

Der Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes wurde auch unter Verwendung der hier erhaltenen Informationen erstellt.

Umweltbericht nach §2(4) und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

U1. Einleitung

U1.a) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang so wie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“ umfasst eine Fläche von insgesamt 100,33 ha, die begrenzt wird durch die Autobahn A10 Berliner Ring im Süden, durch die Bahnlinie Berlin-Kremmen im Osten, durch die Eichstädter Chaussee (Landesstraße L17) im Westen und durch Flächen für die Landwirtschaft im Norden.

Der **Änderungsbereich der hier vorliegenden Änderung** umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die vorliegende Änderung schließt auch die **partielle Aufhebung des Bebauungsplanes auf gewidmeten Bahnflächen** sowie auf den **Erweiterungsflächen für den 6-spurigen Ausbau der Autobahn A10 (Berliner Ring)** ein. Hierdurch verringert sich im Ergebnis des Änderungsverfahrens der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf 96,63 ha.

Folgende Änderungen, die den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffen, sind in der vorliegenden Planänderung vorgesehen:

- Überarbeitung des Erschließungssystems zur Minderung des Erschließungsaufwandes und zur Schaffung eines größeren Spielraumes für die Entwicklung im Gewerbe- und Industriegebiet durch größere zusammenhängende Bauflächen, Verzicht auf die Festsetzung von Flächen für Bahnanlagen
- Verringerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um eine Fläche, die bisher als „von Bebauung freizuhaltende Fläche mit der Zweckbindung Autobahnerweiterungsfläche“ festgesetzt war sowie um planfestgestellte Bahnflächen.
- Überarbeitung der Gliederung des Gewerbe- Industrie- und Sondergebietes unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes, Konkretisierung der Festsetzungen zu zulässigen und unzulässigen Nutzungen
- Änderung der Festsetzung zur Bauhöhe, zusätzliche Festsetzung von Baumassenzahlen
- Überarbeitung der Festsetzungen zur Herstellung von Regenwasserretentionsflächen zur Vermeidung eines erheblichen Eingriffes in das Schutzgut Wasser
- Ergänzung einer Festsetzung zur Herstellung von Regenwasserretentionsflächen auf den Baugrundstücken zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Wasser
- Überarbeitung der gestalterischen Festsetzungen, Aufnahme einer Höhenbegrenzung für Werbeanlagen

U1.b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

U1.b) 1. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für die hier vorliegende Planänderung mit Schreiben vom 12.11.2009 mit:

„die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes erhielt die Gemeinde Oberkrämer mit Schreiben vom 29.04.2009. Zwischenzeitlich haben sich die landesplanerischen Beurteilungsgrundlagen verändert.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 ist am 15.05.2009 in Kraft getreten (GVBl. II S. 186). Damit sind die Regelungen des Regionalplanes I (ReP I) Prignitz-Oberhavel nicht mehr anwendbar. Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) enthält weitere Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind.

Soweit besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen der geplanten Nutzungen in den Gewerbe- und Industrieflächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen, ist der Bebauungsplan-Entwurf an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Festlegungskarte 1 zum LEP B-B enthält keine flächenbezogenen Festlegungen für das Plangebiet. Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen zwar ohne quantitative Beschränkung möglich, dennoch gilt, dass gemäß Ziel 4.2 LEP B-B neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind. Für die Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen sind unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zulässig. Das Plangebiet ist bisher ganz überwiegend unbebaut und stellt insoweit eine „neue“ Siedlungsfläche i.S. des Zieles 4.2 LEP B-B dar, das nicht an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen ist. Für eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung ist deshalb in der Begründung zum Bebauungsplan nachvollziehbar darzulegen, wieso die geplanten Gewerbe- und Industrieflächen sachnotwendig nur abseits der vorhandenen Siedlungsgebiete entwickelt werden können.

Diese Begründung kann zugleich die Auseinandersetzung mit den Grundsätzen der Raumordnung aus

- § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007 (Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Innenentwicklung vor Außenentwicklung; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen),
 - 4.1 (G) LEP B-B (Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur) und
 - 4.4 (G) Abs. 2 und 3 LEP B-B (Nachnutzung von Konversionsflächen außerhalb vorhandener innerörtlicher Siedlungsflächen) "dokumentieren.
- Gemäß dem Grundsatz aus § 5 Abs. 4 LEPro 2007 soll der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert werden. Wir regen deshalb an, die Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von - nicht großflächigen - Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben im Gewerbegebiet GE 5 und in den Industriegebieten nochmals zu überprüfen, da der Standort nicht integriert ist und von der Festsetzung keine Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels zu erwarten ist.“

Die Anforderungen des Immissionsschutzes sowie der Erschließung wurden in der vorliegenden Planänderung entsprechend berücksichtigt, sh. hierzu Begründung zur vorliegenden Planänderung, 5., 6. und U1.b) 5. Zur Berücksichtigung des LEP B-B sh. unter 4.3.

Die Festsetzung zum Einzelhandel trägt im Sondergebiet dem vorhandenen Einzelhandelsangebot der Tankstelle im Zusammenhang mit dem bestehenden Autohof, der Raststätte und dem Hotel Rechnung. Das hier bestehende Einzelhandelsangebot dient der Versorgung der Reisenden, die hier pausieren und hat keine Auswirkungen auf die Nahversorgung oder Zentrenentwicklung in Oberkrämer oder in benachbarten Kommunen. Da der Autohof einen großen Teil seiner Fläche für Lkw-Stellplätze nutzt, deren Fahrer hier ihre Ruhepausen verbringen, sind die Möglichkeiten der Entwicklung weiterer baulicher Nutzungen auf dieser Fläche sehr begrenzt.

Die Fläche **GE 5** gehörte gemäß bisherigem Bebauungsplan zum Sondergebiet, in dem Einzelhandel zulässig war. Zur Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird im Rahmen der Änderung festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur zulässig sind, wenn sie **nicht großflächig** sind und wenn sie **keine zentrenrelevanten Sortimente als Kernsortiment** führen. Zentrenrelevante Sortimente sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Randsortiment 10% der realisierten Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes oder 150m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Durch diese Einschränkungen wird gewährleistet, dass der innerstädtische Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs sowie eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) hierdurch nicht gefährdet werden.

Die Festsetzung, die im Industrie- und Gewerbegebiet die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe für den Fall bestimmt, dass diese dem Verkauf von Produkten dienen, die im Plangebiet hergestellt werden sowie die Festsetzung eines dann zulässigen Randsortimentes von Produkten, die außerhalb des Plangebietes hergestellt wurden, von maximal 10% der jeweiligen Verkaufsfläche ist nicht Gegenstand der hier vorliegenden Planänderung.

Die bereits rechtskräftige Festsetzung war in den Bebauungsplan aufgenommen worden, um die Attraktivität des Plangebietes für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe zu steigern. Da produzierendes Gewerbe in besonderem Maße zur Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen beiträgt, käme dessen Ansiedlung diesem Ziel sehr entgegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass diese rechtskräftige Festsetzung erhebliche nachteilige städtebauliche Auswirkungen haben wird. Deshalb wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Erfordernis für eine Änderung dieser Festsetzung gesehen.

Mit Inkrafttreten des **Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B)** am 15.05.2009 stellt dieser die **Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung** für die Gemeinde Oberkrämer dar.

Gemäß **Festlegungskarte des LEP B-B** liegt das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet Vehlefan **außerhalb des Freiraumverbundes**. Somit steht Ziel 5.2 (Z) (Sicherung und Entwicklung des Freiraumverbundes) der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Die **Gemeinde Oberkrämer** ist eine **amtsfreie Gemeinde**. Sie gehört gemäß LEP B-B ebenso wie Velten zum **Mittelbereich Hennigsdorf. (Ziel 2.9 (Z))**

Gemäß Begründung zu **2.9 (Z)** versorgen Mittelzentren als teilregionale Versorgungs-, Bildungs- und zum Teil auch Wirtschaftszentren die Bevölkerung im mittelzentralen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes durch räumlich gebündelte öffentliche und private Angebote.

Gemäß Ziel **2.10 (G)** sollen in den Mittelzentren für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere auch die Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen.

Grundsatz **2.12 (G)** legt hierzu fest, dass die Mittelzentren gemeinsam mit den Gemeinden ihres Mittelbereiches Entwicklungskonzepte für den Mittelbereich entwickeln sollen. Auf dieser Basis soll eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Zentralen Ort und den Gemeinden seines Verflechtungsbereiches angestrebt werden.

In der Begründung zu Grundsatz 2.12 (G) heißt es im LEP B-B hierzu:

„Zu 2.12 (G)

*Gezielte Maßnahmen zur Stadtentwicklung machen die Mittelzentren nicht nur für ihre Wohnbevölkerung attraktiver, sondern **unterstützen auch die Bemühungen zur Ansiedlung von Unternehmen und damit zur weiteren wirtschaftlichen Entwicklung für den gesamten Verflechtungsbereich einschließlich seiner ländlich geprägten Räume.** Die enge Verflechtung zwischen funktionstragendem Zentralen Ort und den funktionsnachfragenden Gemeinden im Mittelbereich soll durch **Kooperation** aktiv gestaltet werden.....“*

Da sich die vorliegende Planänderung auf den Geltungsbereich eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung bezieht, der bereits teilweise realisiert ist, sowie wegen der herausragenden verkehrstechnischen Anbindung des Plangebietes und der vorhandenen Konversionsfläche im Plangebiet wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet seine Bedeutung als Gewerbe- und Industriestandort innerhalb des Mittelbereiches Hennigsdorf auch zukünftig behalten wird.

Gemäß **Grundsatz 2.4 (G)** soll die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes innerhalb der **amtsfreien Gemeinden** und innerhalb der Ämter für die amtsangehörigen Gemeinden abgesichert werden.

In der Begründungen zu den Festlegungen heißt es zu Grundsatz **2.4 (G)**

Innerhalb der amtsfreien Gemeinden und innerhalb der Ämter wird die Grundversorgung in der Fläche abgesichert. Damit wird auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktionen ein wichtiger Beitrag zur Daseinsvorsorge auch in den vorwiegend ländlich geprägten Regionen geleistet. In der Regel sind die amtsfreien Gemeinden und Ämter Verwaltungssitz und halten öffentliche Dienstleistungen, soziale Infrastrukturangebote und Bildungseinrichtungen für den Grundbedarf vor. Innerhalb der amtsfreien Gemeinden und innerhalb der Ämter ist eine räumliche Bündelung von Funktionen der Grundversorgung auf ausgewählte Funktionsschwerpunkte anzustreben.

Grundsatz **4.1 (G)** bestimmt, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. ... Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Gemäß Ziel **4.2 (Z)** sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen; ... Bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen entsprechender Nutzungen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Da das vorliegende Gewerbe- und Industriegebiet insbesondere die Voraussetzungen für die Unterbringung gewerblicher Nutzungen schaffen soll, die das Wohnen stören würden, kommt eine unmittelbare Anlagerung an die bestehenden Siedlungsflächen nicht in Betracht. Wegen der vorhandenen Vorbelastung auf Grund der Immissionen des Verkehrs der Autobahn sowie wegen der Abstände zu störepfindlichen Nutzungen ist das Plangebiet hierfür geeignet. Zugleich sollen die Möglichkeiten, die die Erschließung des Standortes durch Bahn, Autobahn und Landstraße bieten, genutzt werden. (sh. hierzu Begründung zur vorliegenden Planänderung, 5., 6. und U1.b) 5.)

Nach Grundsatz **4.4 (G)** (1) sollen Militärische und zivile Konversionsflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten können bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden. (2) Auf versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen sollen städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn eine tragfähige Entwicklungskonzeption vorliegt und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist. Insbesondere sollen großflächige Fotovoltaikanlagen vorrangig auf geeigneten Konversionsflächen errichtet werden.

In der Begründung des LEP B-B heißt es hierzu:

Zu 4.4 (G)

Für ehemals militärisch genutzte Flächen, ... sind Konzepte für eine Nachnutzung erforderlich. Militärische und zivile Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten und an verkehrsgünstig gelegenen Standorten sollen unter Beachtung der Festlegungen zur Siedlungsentwicklung und sofern andere Belange nicht entgegenstehen den Gemeinden für Siedlungszwecke zur Verfügung stehen. Bei entsprechendem Bedarf können die Gemeinden die Entwicklung dieser Konversionsflächen anstreben und planerisch vorbereiten.

Kennzeichnend für viele ehemals militärisch genutzte Standorte ist die ursprünglich bewusste Platzierung außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen und die Abschottung von benachbarten Siedlungen, um Militärübungen ungestört und ohne Gefährdung und Belästigung von Unbeteiligten durchführen zu können.

...

Auf den versiegelten oder baulich geprägten Anlagen dieser Konversionsflächen, (z. B. ehemalige Kasernen, Soldaten- und Offizierswohnheime, ...) soll eine Ansiedlung städtebaulich nicht integrierbarer Vorhaben ermöglicht werden. Dies sind insbesondere gewerblich-industrielle Vorhaben, ..., die aus Gründen des Immissionsschutzes ... sachnotwendig außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen zu errichten sind. Durch die Lenkung derartiger Vorhaben auf Konversionsflächen soll die Inanspruchnahme von unbelasteten Freiräumen vermieden werden. Bei der Nachnutzung von Konversionsflächen zu den genannten Siedlungszwecken ist ein ausreichender verkehrlicher Anschluss an innerörtliche Siedlungsflächen bestehender Orte sicherzustellen. ...

Den Anforderungen des Klimaschutzes und der damit verbundenen energiepolitischen Zielsetzung zum Ausbau erneuerbarer Energien wird im Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG 2004) u. a. durch eine gesetzlich garantierte Vergütung des Stroms aus Fotovoltaikfreiflächenanlagen entsprochen, wenn die Anlagen auf versiegelten Flächen sowie auf wirtschaftlichen und militärischen Konversionsflächen errichtet werden. Dies hat zu einer verstärkten Nachfrage nach entsprechenden Standorten geführt. Um dieser Nachfrage raum- und umweltverträglich gerecht zu werden, können sowohl auf Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu innerörtlichen Siedlungsflächen als auch auf Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen Solaranlagen errichtet werden, wenn eine landschaftliche Einbindung und Anbindung an das Leitungsnetz sichergestellt wird und versiegelte oder durch Munition oder Altlasten vorbelastete Flächen genutzt und in ihrer ökologischen Funktion aufgewertet werden.

Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen mit hochwertigen Freiraumpotenzialen sollen zugunsten von Freiraumnutzungen entwickelt werden. Sofern sie auf Grund ihrer Lage und Verkehrsanbindung für städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben nicht geeignet sind, sollen vorhandene Anlagen (Garagen, Baracken, Stallungen, freiraumbezogenes Truppenübungsgelände) zurückgebaut und versiegelte Flächen renaturiert werden.

Mit der Differenzierung der Konversionsflächen nach Lage- und Qualitätsmerkmalen soll gewährleistet werden, dass die Nachnutzung dieses Flächenpotenzials landesplanerisch und städtebaulich geordnet verläuft und keine „Zersiedelung durch Konversion“ betrieben wird.

Im vorliegenden Plangebiet ist eine militärische Konversionsfläche vorhanden, die eine ruinöse Bebauung aufweist. Es ist ein Altlastenverdacht. Das Plangebiet ist von 3 Seiten von Verkehrsstrassen umgeben (Bahn, Autobahn, Landstraße) Die Bedeutung des Plangebietes für den Landschaftsraum ist hierdurch entsprechend eingeschränkt.

Der Abstand des Plangebietes zu störepfindlichen Nutzungen ermöglicht die zweckentsprechende Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet. Zugleich besteht eine Verkehrsanbindung über Straße und Schiene, die für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet eine angemessene verkehrstechnische Anbindung an die bestehenden Siedlungsstrukturen ermöglicht.

Gemäß dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan ist u. a. auch die Errichtung von Fotovoltaik-Anlagen und Biogasanlagen im Plangebiet zulässig.

Der LEP B-B setzt der Entwicklung gewerblicher Flächen keine quantitativen Grenzen. Ein Konzentrationsgebot für die Entwicklung von Gewerbegebieten besteht in LEP B-B nicht.

Gemäß Grundsatz **4.6 (G)** sollen für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben die in der Festlegungskarte 1 des LEP B_B durch Symbole gekennzeichneten Standorte vorgehalten und von einer kleinteiligen gewerblichen Nutzung freigehalten werden. In der Begründung zu 4.6 (G) heißt es im LEP B-B

*Der LEP B-B soll räumliche Rahmenbedingungen schaffen, die für eine wachstumsstarke Wirtschaftsregion und für die Schaffung dauerhafter und wettbewerbsfähiger Arbeitsplätze erforderlich sind. Aus diesem Grund **eröffnet der LEP B-B die notwendigen Spielräume für die Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen ohne eine quantitative Beschränkung.***

Über die durch Bauleitplanung kurz- und mittelfristig entwickelbaren kleinen und mittleren Gewerbeflächen hinaus sollen für großflächige gewerblich-industrielle Ansiedlungen die in der Festlegungskarte 1 symbolhaft dargestellten, zuvor nach den unten aufgeführten Kriterien ausgewählten und auf ihre raumordnerische Verträglichkeit hin geprüften Flächen vorgehalten werden. Darin eingeschlossen ist eine weitgehende Freihaltung von entgegenstehenden, auch kleinteiligeren gewerblichen Nutzungen, sofern keine Ansiedlung in Ausbaustufen eines Vorhabens begründet wird. Hiermit kann im überregionalen Standortwettbewerb Ansiedlungswilligen zeitnah ein differenziertes Angebot von großen geeigneten Flächen für gewerblich-industrielle Vorhaben unterbreitet werden.

Entsprechend den infrastrukturellen und naturräumlichen Gegebenheiten sowie begünstigt durch eine gute Erreichbarkeit mit überregionalen Verkehrsanbindungen sind an diesen ausgewählten Standorten in Berlin bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft zur Metropole Berlin sowie zu Zentralen Orten und Regionalen Wachstumskernen im Land Brandenburg besonders günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung großer flächenintensiver Gewerbe- und Industrieansiedlungen gegeben. Daher liegt es im landesplanerischen Interesse, solche Standorte aus Gründen langfristiger Vorsorge freizuhalten.

Insbesondere wurden bei der Standortauswahl und -prüfung folgende Kriterien herangezogen:

- herausragende Standortgunst und besonders günstige Erreichbarkeit in Bezug auf das großräumige funktionale Verkehrsnetz,
- konfliktarme Lage in Bezug auf benachbarte Raumnutzungen (Schutzgebiete, Umweltverträglichkeit) und ressourcenökonomische Erschließungsvorteile (**Flächengröße ab in der Regel 100 Hektar und rechteckiger Flächenzuschnitt;** Bodenbeschaffenheit, Verfügbarkeit, Verkehrsanbindung und Erschließbarkeit mit technischer Infrastruktur) im Hinblick auf eine grundsätzliche gewerblich-industrielle Nutzung (eine abschließende Beurteilung über eine Inanspruchnahme ist erst nach Kenntnis des konkreten Vorhabens möglich),
- attraktive „weiche“ Standortfaktoren (Wohn- und Freizeitbedingungen, Bildungskapazitäten) und Vorhandensein eines qualifizierten Arbeitskräfteangebots,
- gleichwertige und ausgewogene Verteilung im Raum, insbesondere im räumlichen Bezug zu Berlin, zu Zentralen Orten und Regionalen Wachstumskernen im Land Brandenburg.

Da die Gesamtgröße der Gewerbe- und Industrieflächen im Plangebiet weniger als 100ha beträgt, wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet ein Angebot für kleinere und mittlere Gewerbe- und Industrieflächen schafft und deshalb nicht für großflächige industriell-gewerbliche Vorhaben im Sinne des LEP B-B freizuhalten ist.

Dem zu ändernden Bebauungsplan steht auch der Grundsatz **6.8 (G)** nicht entgegen, wonach für Vorhaben der technischen Infrastruktur, Ver- und Entsorgung sowie Energieerzeugung im Außenbereich entsprechend vorgeprägte, raumverträgliche Standorte vorrangig mit- oder nachgenutzt werden. Bei Infrastrukturstandorten und anderen Vorhaben mit einem nicht nur unwesentlichen Verkehrsaufkommen soll eine funktionsgerechte Anbindung an das Verkehrsnetz einschließlich öffentlicher Verkehrsmittel sichergestellt werden.

Mit der Möglichkeit des Schienenanschlusses sowie mit der vorhandenen straßenseitigen Erschließung durch die Autobahn und Landesstraßen sind im vorliegenden Plangebiet auch die in der Begründung zum LEP B-B genannten nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt:

Zu 6.8 (G)

Bei anderen Vorhaben mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen, die auf Grund ihrer Standortanforderungen nicht in städtebaulich integrierten Standorten lokalisiert werden (z. B. Freizeitgroßvorhaben, großflächige Einzelhandelsbetriebe, Gewerbebetriebe, große Bioenergieanlagen), ist - eine Zuordnung zu leistungsfähigen Schienen- oder Straßenverkehrsverbindungen, - bei entsprechendem Güterverkehr eine Zuordnung zu Zugangsstellen zum Schienen- bzw. Wasserstraßennetz,

....

von ausschlaggebender Bedeutung, um das Verkehrsaufkommen unter Kosten- und Umweltaspekten effektiv bewältigen zu können.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur hier vorliegende Planänderung mit Schreiben vom 09.10.2009 mit:

„Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)

- Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung“ (ReP-RW), Entwurf vom 14.10.2008.

*Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34/2008 „Gewerbepark Vehlefanz“ der Gemeinde Oberkrämer (Stand: August 2009) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.*

Begründung: *Mit der Planänderung Nr. 34/2008 soll insbesondere die innere Erschließung des Gewerbeparks neu geregelt werden. Ferner wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend immissionsschutzrechtlicher Anforderungen zoniert. Die Beschränkung der Lagerflächen wird in Teilen aufgehoben. Die unbebauten Teile des Sondergebiets sollen als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird erhöht. Gegenüber dem Vorentwurf wurden u. a. der Geltungsbereich geringfügig reduziert bzw. die textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen präzisiert.*

Der Bebauungsplan war im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahme (vgl. Schreiben vom 03.04.2009). Seinerzeit ist die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Regionalplanung festgestellt worden. Von den nunmehr vorgenommenen Änderungen werden keine weitergehenden Belange der Regionalplanung berührt. ^

U1.b) 2. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Die wirksame **Flächennutzungsplanung** der Gemeinde Oberkrämer stellt im Bereich des Plangebietes an der Landesstraße L17 ein Sondergebiet Hotel und Raststättengewerbe und im Übrigen eine gewerbliche Baufläche dar. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß §8(2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, auch wenn die Abgrenzung des Sondergebietes gegenüber dem Gewerbegebiet im Rahmen der vorliegenden Änderung etwas verschoben wurde. Die Verringerung des Sondergebietes im

Rahmen der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes steht der Planintention des Flächennutzungsplanes nicht entgegen, da ein Sondergebiet an der L17 erhalten bleibt und auf den Teilflächen, auf denen das bisherige Sondergebiet in ein Gewerbegebiet geändert wird, die im bisherigen Sondergebiet zulässigen Nutzungen weiterhin realisiert werden können.

Der Landschaftsplan trifft hierzu keine abweichende oder entgegenstehende Aussage.

U1.b) 3. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht, Artenschutz

U1.b) 3.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat oder Naturpark**.

Der im Plangebiet vorhandene Feldsoll einschließlich des umgebenden Weidengebüschs (feuchter Standort), der ein **geschütztes Biotop gemäß §32 BbgNatSchG** ist, ist im Bebauungsplan als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs sowie von Gewässern festgesetzt. Im Rahmen der hier vorliegenden Änderung wurde die betreffende Fläche zum Erhalt vergrößert und durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Einleitung von Niederschlagswasser ergänzt.

Der Feldsoll sowie die betreffende Festsetzung werden von der vorliegenden Planänderung nicht berührt. Weitere **geschützte Biotope oder geschützten Landschaftsbestandteile nach dem Naturschutzrecht**, die durch die Realisierung der Planung beeinträchtigt werden könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Vogelschutzgebiet** oder in einem Gebiet, das nach der **Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie** der Europäischen Union geschützt ist.

U1.b) 3.2 Artenschutz

Gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Die vorliegende Planänderung umfasst ein Gebiet, für welches bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Durch die vorliegende Planänderung wird der mögliche Eingriff in Flora und Fauna gemindert. Deshalb ergibt sich aus der Planänderung selbst kein möglicher Verstoß gegen die Verbote nach § 42 Abs. 1 BNatSchG.

Durch die Änderung der gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz ergibt sich jedoch in Bezug auf den bereits bestehenden rechtskräftigen Plan ein Erfordernis zur Überprüfung, ob der Plan in der geänderten Fassung vollziehbar sein wird.

Durch eine Potenzialanalyse im Plangebiet wurde geprüft, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 42 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. (sh. hierzu unter 10. der Begründung)

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Umsetzung des Bebauungsplans Beeinträchtigungen geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien) verursachen könnte. Es wurden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich ermittelt und in den Bebauungsplan bzw. die Begründung aufgenommen.

Es wurden folgende Beeinträchtigungen und Maßnahmen ermittelt:

Bebauung im Bereich der ehemaligen Radarstation

Die vorhandene **Bebauung im Bereich der ehemaligen Radarstation** könnte **Fledermäusen** geeignete Winter- und Sommerquartiere bieten. Auch **Nischenbrüter** (Hausrotschwanz, Mehlschwalbe) können hier teilweise geeignete Nistplätze finden. Der bisherige Bebauungsplan war davon ausgegangen, dass entsprechend der Rechtssituation, die seinem Satzungsbeschluss zu Grunde lag, die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Baugenehmigung bzw. im Falle der Realisierung genehmigungsfreier Vorhaben (wie dem Abriss) zu berücksichtigen sind. Sofern der Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen vor Abschluss des hier vorliegenden Än-

derungsverfahrens erfolgen würde, wäre dies auch der Fall.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wurde die Führung der neu geplanten Erschließungsstraßen so geändert, dass sie nun nicht mehr durch das Gelände der ehemaligen Radarstation verlaufen. Ein Abriss von baulichen Anlagen ist für die Herstellung der Erschließungsstraßen nach der Änderung nicht mehr erforderlich. Durch die Reduzierung der Erschließungsstraßen im Bereich der ehemaligen Radarstation ist eine große zusammenhängende Industriefläche entstanden. Der Abriss aller vorhandenen baulichen Anlagen ist für eine zweckentsprechende Nutzung oder Teilnutzung dieser Fläche nicht zwingend erforderlich. Der Zeithorizont, in dem ein Abriss der baulichen Anlagen eventuell erfolgen wird, ist heute nicht abschätzbar.

Maßnahme: Um Beeinträchtigungen geschützter Fledermausarten oder nischenbrütender Vogelarten zum Zeitpunkt eines tatsächlichen Eingriffes in die Bausubstanz der ehemaligen Radarstation zu vermeiden, wird festgelegt, dass der Abriss nur unter folgenden Voraussetzungen erfolgen darf:

- für Gebäude und Gebäudeteile, in denen über einen Zeitraum von mindestens 2 Jahren keine Brutstätten von Gebäudebrütern oder Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen vorhanden waren, darf der Abriss uneingeschränkt erfolgen;
- für Gebäude und Gebäudeteile, in denen Brutstätten von Nischenbrütern oder Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen festgestellt werden, darf der Abriss nur außerhalb der Brut- bzw. Aufenthaltszeiten der betroffenen Arten erfolgen und nur, wenn zuvor entsprechende Ausweichquartiere in Form von Nistkästen an Bäumen oder Masten bzw. geeigneten Hohlräumen zur Überwinterung von Fledermäusen im betroffenen Lebensraum hergestellt wurden.

Grundsätzlich sind folgende Regelungen des §34 BbgNatSchG zu beachten:

§ 34 Nist-, Brut- und Lebensstätten

Es ist unzulässig,

....

3. Bäume oder Felsen mit Horsten oder Bruthöhlen zu besteigen oder Bäume mit Horsten zu fällen,

4. Höhlen, Stollen, Erdkeller oder ähnliche Räumlichkeiten, die als Winterquartier von Fledermäusen dienen, in der Zeit vom 1. Oktober bis 31. März unbefugt aufzusuchen,

Sofern sich Anhaltspunkte auf Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten besonders geschützter Arten ergeben, sind die unteren Naturschutzbehörde sowie des Landesumweltamtes, Abt Naturschutz zu informieren

Gehölzaufwuchs im Bereich der ehemaligen Radarstation

Im vorhandenen **Gehölzaufwuchs im Bereich der ehemaligen Radarstation** ist vom Vorhandensein von Brutplätzen heimischer Vogelarten auszugehen. Alle einheimischen Vogelarten sind gemäß § 10 Bundesnaturschutzgesetz als europäische Vogelarten besonders geschützt.

Entsprechend den vorhandenen Bruthabitaten ist im Gehölzbestand vorrangig vom Vorhandensein von Freibrütern auszugehen. Mit zunehmendem Alter des aufgewachsenen Baumbestandes kann dieser auch für Höhlen- und Nischenbrüter an Bedeutung gewinnen. Geeignete Brutplätze befinden sich vor allem im teils dichten Gehölzbestand im östlichen und südlichen Teil der ehemaligen Radarstation. Auch der Bewuchs des Walles, der die Fläche der ehemaligen Radarstation umschließt, bietet geeignete Möglichkeiten zum Nestbau.

Bodenbrütende Arten sind im Plangebiet kaum zu erwarten, da die Ackerflächen intensiv bewirtschaftet werden und im Bereich der Radarstation keine geeigneten Brutplätze für Bodenbrüter vorhanden sind.

Das Plangebiet ist darüber hinaus für eine Vielzahl von Vogelarten als Nahrungshabitat von Bedeutung. Es wurden auch einzelne Exemplare rastender Zugvögel (Gänse, Kraniche) beobachtet, die sich vorübergehend hier aufhielten.

Die Beseitigung des Gehölzbestandes im Bereich der Radarstation während der Brutzeit würde zur Zerstörung der Nester einschließlich der Gelege und zur Beseitigung der Brutstätten führen und würde deshalb einen Verstoß gegen §42 (1) BNatSchG darstellen.

Im Plangebiet finden insbesondere Arten geeignete Lebensräume, die jährlich neue Niststandorte suchen (z. B. Ringeltauben, Amseln, Zaunkönig) sowie Arten, die i. d. R. ein System mehrerer i. d. R. jährlich abwechselnd genutzter Nester nutzen (z. B. Elstern) geeignete Nistmöglichkeiten.

Zum Schutz der Vögel im Plangebiet sind die Anforderungen des §34 BbgNatSchG zu beachten. Hier ist folgendes geregelt:

§ 34 Nist-, Brut- und Lebensstätten

Es ist unzulässig,

1. Bäume, Gebüsch oder Ufervegetation außerhalb des Waldes in der Zeit vom 15. März bis 15. September abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen; dies gilt nicht für Formschnitte an Bäumen und Gebüsch,

2. die Bodendecke auf Feldrainen, Böschungen, nicht bewirtschafteten Flächen und an Wegrändern abzubrennen oder mit chemischen Mitteln zu vernichten,

3. Bäume oder Felsen mit Horsten oder Bruthöhlen zu besteigen oder Bäume mit Horsten zu fällen, ...

Maßnahme: Da die Brutsaison mehrerer Arten, für die das Plangebiet sehr wahrscheinlich als Brutbereich in Betracht kommt, von Januar bis November dauern kann, sind die betreffenden Gehölze in dieser Zeit vor Fällarbeiten oder Baumschnittarbeiten nach genutzten Nestern abzusuchen. Sollten genutzte Nester gefunden werden, hat die Fällung im genannten Zeitraum zu unterbleiben, bzw. sind die Nester auf benachbarte Bäume umzusetzen.

Als Fledermausquartier kommt der aufgewachsene Baumbestand im Bereich der Radarstation nicht in Betracht, da die Bäume hierfür zu jung sind und keine geeigneten Nisthöhlen aufweisen.

Feldsoll und angrenzender Blänkenbereich

Der vorhandene **Feldsoll** im Plangebiet mit dem umgebenden Blänkenbereich stellt ein geeignetes Habitat für **Amphibien** und **Reptilien** (Teichfrosch, Grasfrosch, Erdkröte, Ringelnatter) dar. Der bisherige Bebauungsplan hatte den Feldsoll, der ein geschütztes Biotop ist, als geschützten Landschaftsbestandteil festgelegt. Er lag zusammen mit einem Teil des angrenzenden Blänkenbereiches innerhalb einer festgesetzten Grünfläche mit der Bindung für den Erhalt von Bewuchs und Gewässern. Die Fläche war jedoch allseitig von Straße und Gewerbe- und Industrieflächen umgeben, die bei entsprechender baulicher Ausführung die Möglichkeit des Wanderns für Amphibien unterbinden könnten. Hierdurch könnte ein notwendiger Biotopverbund bei Realisierung der Planung beeinträchtigt werden und die angestrebte Erhaltung und Entwicklung eines Laichgewässers für Amphibien zukünftig an der mangelnden Erreichbarkeit für wandernde Amphibien scheitern.

Maßnahme: Eine Beeinträchtigung geschützter Arten durch Verinselung des Feldsolls soll durch folgende Maßnahmen vermieden werden:

- Vergrößerung des Bereiches, der als Grünfläche bzw. als Fläche für die Regenwasserretention festgesetzt wird, sodass er in etwa die Fläche der natürlichen Blänke umfasst
- Schaffung einer Wandermöglichkeit für Amphibien zwischen dem Feuchtbereich und den nördlich angrenzenden Ackerflächen durch Festsetzung eines Amphibientunnels und Amphibienleiteneinrichtungen an der Planstraße nördlich angrenzend an den Feuchtbereich und Festsetzung eines für Amphibien ungehindert passierbaren Bereiches auf dem Gewerbegebietsgrundstück zwischen der Planstraße nördlich des Feuchtgebietes und der nördlichen Plangebietsgrenze von mindestens 10m Breite. In diesem Bereich dürfen auf dem Gewerbegrundstück keine Mauern, Sockel oder Stufen vorhanden sein. Zäune müssen mindestens Durchlässe von 4 mal 4 cm angrenzend an die Geländeoberfläche haben.

U1.b) 4. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich **keine Baudenkmale**.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind **keine Bodendenkmale** bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt, sind die Festlegungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr. 9 vom 24. 05. 2004, S. 215) zu beachten.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** teilte mit Schreiben vom 08.04.2009 zum Vorentwurf der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes folgendes mit:

„gegen die vorliegende Planung bestehen aus Sicht des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums, Abt. Bodendenkmalpflege, keine grundsätzlichen Bedenken. Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, machen wir auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam:

*Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.a. entdeckt werden, sind diese **unverzüglich** dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Forstweg 1, Haus 4,14656 Brieselang (Tel. 033232/36940; Fax 033232/36941) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).*

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4,12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Bitte beachten: *Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.“*

U1.b) 5. Immissionsschutz

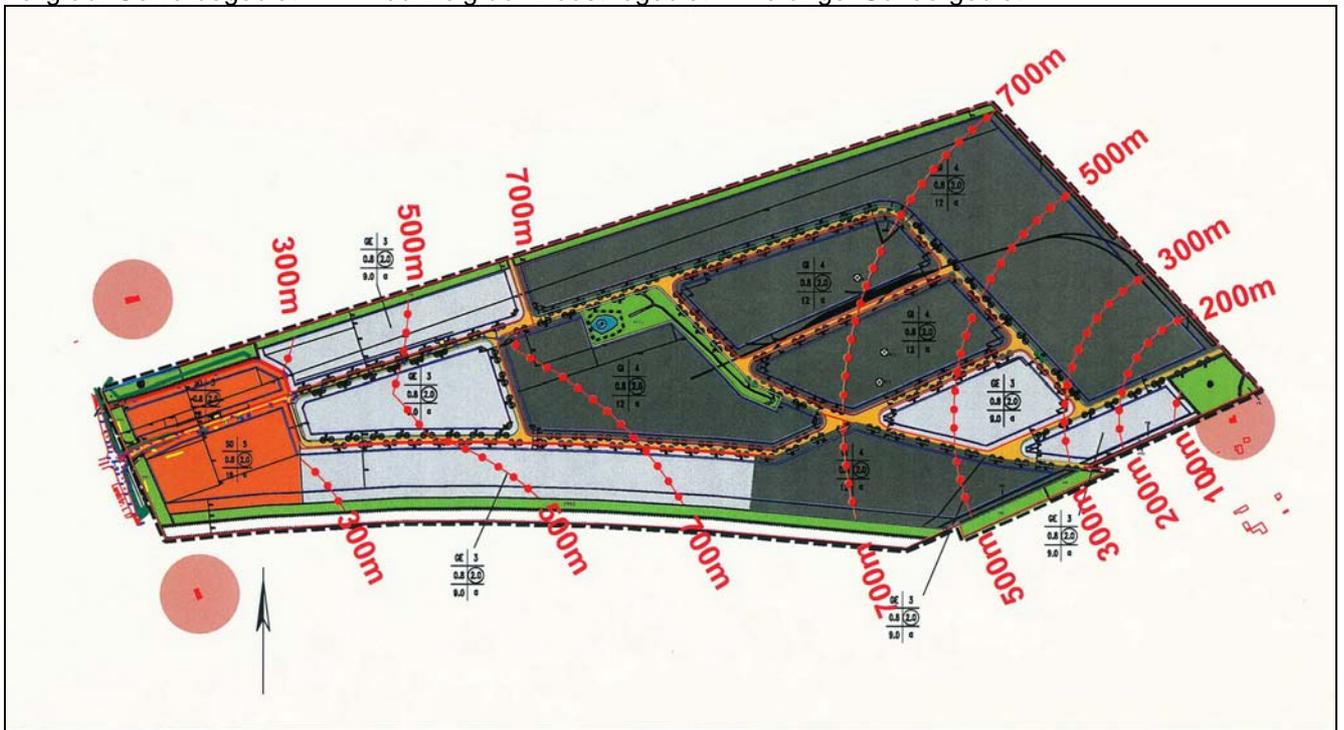
U1.b) 5.1 Berücksichtigung umliegender störepfindlicher Nutzungen

Gemäß §50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die Orientierungswerte für die schalltechnischen Beurteilungspegel ergeben sich aus DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau.

Der bisherige Bebauungsplan hatte an der L17 ein Sondergebiet und im übrigen Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt. Teilweise rückten die Industriegebiete dicht an die Wohnbebauung südöstlich des Plangebietes heran. Zur Beschränkung der Immissionen sind bisher flächenbezogene Schalleistungspegel je m² festgesetzt worden, die nach GE und GI differenziert sind. Hierdurch war, je nach Lage der Flächen, teilweise ein angemessenes Maß der zulässigen Lärmimmissionen festgesetzt worden. Andere Immissionen wie Gerüche, Stäube und Erschütterungen wurden bisher durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt.

Bisherige Planzeichnung mit Eintragung der Abstände zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen (rot) hellgrau: Gewerbegebiet dunkelgrau: Industriegebiet orange: Sondergebiet



Bisherige textliche Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes:

Nr. 24. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung, die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel - unter Berücksichtigung von Beurteilungs- und Ruhezeiten - von:

- Gewerbegebiet: $Lw'' = 65 \text{ dB(A)/m}^2$ zur Tagzeit, $Lw'' = 50 \text{ dB(A)/m}^2$ zur Nachtzeit;
- Industriegebiet: $Lw'' = 70 \text{ dB(A)/m}^2$ zur Tagzeit, $Lw'' = 55 \text{ dB(A)/m}^2$ zur Nachtzeit;
- Sondergebiet: $Lw'' = 65 \text{ dB(A)/m}^2$ zur Tagzeit, $Lw'' = 50 \text{ dB(A)/m}^2$ zur Nachtzeit überschreitet. Berechnungsgrundlage ist die DIN 18005.

Um den Belangen des Immissionsschutzes besser Rechnung tragen zu können und zugleich angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für die Nutzungen des Gewerbe- und Industriegebietes planungsrechtlich zu sichern, erfolgt im Rahmen der hier vorliegenden Änderung zusätzlich eine Zonierung des Plangebietes entsprechend der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg. Die Abstandsleitlinie liegt in der Anlage zu dieser Begründung bei.

Das **Landesumweltamt Brandenburg** hatte zum Vorentwurf der vorliegenden Planänderung mit Schreiben vom 05.05.2009 angeregt, die Abstandsleitlinie NRW vom 06.06.2007 zu Grunde zu legen, da diese aktueller ist als die Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg. Da die Abstandsleitlinie des Landes NRW für das Land Brandenburg jedoch keine Gültigkeit hat, ist dies nicht möglich.

Das **Landesumweltamt Brandenburg** teilte die Belange des **Immissionsschutzes** mit Schreiben vom 12.11.2009 zum Entwurf der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes folgendes mit:

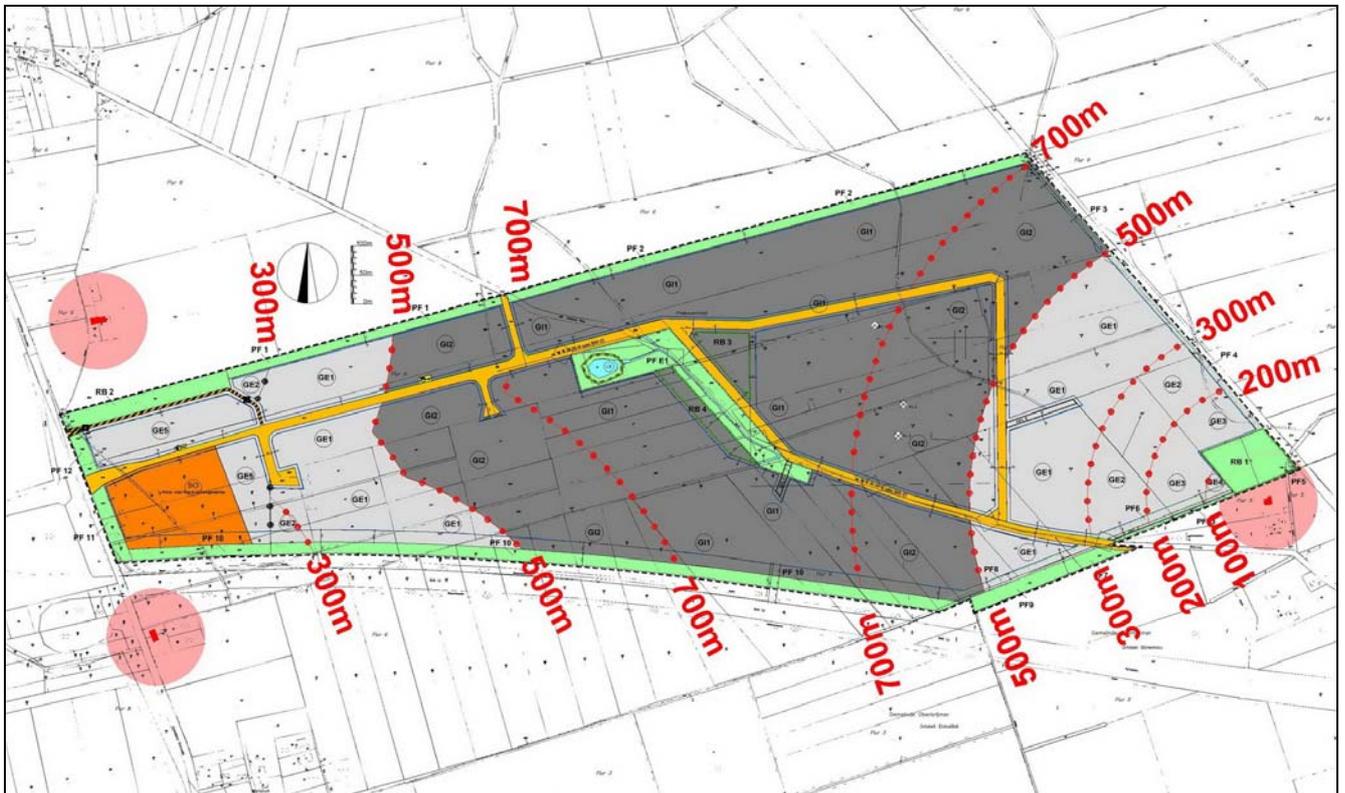
„Im o.g. Entwurf wird eine Zonierung des Plangebietes entsprechend Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg vom 06. Juli 1995 vorgenommen. Da diese Leitlinie inzwischen doch ziemlich alt ist, empfehlen wir die Nutzung des aktuellen Abstandserlasses von NRW. Die brandenburgische Abstandsleitlinie wird zurzeit auch überarbeitet, der Entwurf ist bereits fertig.“

Die Anwendung des Abstandserlasses von NRW für die Formulierung einer Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan ist leider nicht möglich, da dieser Erlass im Land Brandenburg nicht gilt.

Auch der Entwurf des neuen Erlasses kann nicht als Grundlage für eine Festsetzung im Bebauungsplan dienen. Hierfür kann nur ein wirksamer Erlass genutzt werden, der im Land Brandenburg gilt.

Sobald ein neuer Erlass für das Land Brandenburg wirksam geworden sein wird, wird die Gemeinde prüfen, ob sich hieraus ein Anpassungserfordernis für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt.

Die Festsetzung von Industriegebieten erfolgt im Rahmen der hier vorliegenden Planänderung erst ab einem Abstand von 500m zur nächstgelegenen störepfindlichen Nutzung. Die übrigen Baugebietsflächen im Plangebiet werden als Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet festgesetzt.



Geänderte Planzeichnung mit Eintragung der Abstände zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen (rot)
hellgrau: Gewerbegebiet dunkelgrau: Industriegebiet orange: Sondergebiet

Die noch unbebauten Teile des bisher festgesetzten Sondergebietes sollen im Rahmen der hier vorliegenden Änderung als Gewerbegebiete festgesetzt werden, da die Ansiedlung weiterer Betriebe des Hotel- und Raststättengewerbes auf den betreffenden Flächen nicht zu erwarten ist. Insbesondere mit Rücksicht auf die im SO zulässigen Beherbergungsgewerbe werden in dem betreffenden GE Nutzungen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsleitlinie ausgeschlossen.

Gemäß Abstandsleitlinie ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der betreffenden Abstände erhebliche nachteilige Auswirkungen auf störepfindliche Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, vermieden werden.

Das **Landesumweltamt Brandenburg** hatte zum Vorentwurf der vorliegenden Planänderung mit Schreiben vom 05.05.2009 darauf hingewiesen, dass die flächenbezogenen Schallleistungspegel auch im Rahmen der Planänderung erhalten bleiben sollen.

Nach dem bisherigen Bebauungsplan beträgt der größte Abstand des GI zu einem Wohngebäude (nordwestlich des Plangebietes) ca. **700m**. Für die **Anpassung der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel** an die geänderte Planung sollen im gesamten Plangebiet erst ab diesem Abstand die bisher **im GI** festgesetzten Werte gelten. Wegen der Größe des Gesamtgebietes verbliebe immer noch ein erheblicher Bereich, in dem lärmintensive Industrieanlagen errichtet werden dürften.

Für die Fläche des bisherigen SO (nach der Änderung teilweise GE5) sollen die Werte für das SO unverändert gelten.

Die Festsetzung des Flächenbezogenen Schalleistungspegels lautet demnach in der geänderten Fassung:

Nr. 24. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung, die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel - unter Berücksichtigung von Beurteilungs- und Ruhezeiten - von:

-Gewerbegebiet GE.1., GE.2., GE.3., GE.4

und Industriegebiet GI.2.: Lw" = 65 dB(A)/m² zur Tagzeit, Lw" = 50 dB(A)/m² zur Nachtzeit;

-Industriegebiet GI.1.: Lw" = 70 dB(A)/m² zur Tagzeit, Lw" = 55 dB(A)/m² zur Nachtzeit;

- Sondergebiet und

Gewerbegebiet GE 5:.....Lw" = 65 dB(A)/m² zur Tagzeit, Lw" = 50 dB(A)/m² zur Nachtzeit

überschreitet. Berechnungsgrundlage ist die DIN 18005.

U1.b) 5.2 Berücksichtigung der umliegenden Verkehrsanlagen

Entsprechend der DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - ergeben sich als Orientierungswert für den Beurteilungspegel folgende maximale Lärmbelastungen:

Im Gewerbegebiet:	65 dB am Tag
	55 - 50 dB in der Nacht
Im Industriegebiet:	Bestimmung im Einzelfall nach DIN 18005
	Teil 1/05.87, Abschn. 4.5

Das Plangebiet befindet sich im Verlärmungsbereich der Autobahn und der Landesstraße L17 sowie im Immissionsbereich der Bahnlinie. Hierdurch können insbesondere im Freien die gesunden Arbeits- und Lebensbedingungen beeinträchtigt werden.

Die Autobahn ist im Bereich des Plangebietes jedoch teilweise in das Gelände eingeschnitten, sodass hierdurch die Ausbreitung von Schallimmissionen reduziert ist.

Das Sondergebiet an der L17 ist bereits mit dem hier zulässigen Hotel- und Raststättengewerbe bebaut. Es wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen des Schallschutzes bei der Bebauung berücksichtigt wurden.

Ein weiterer Teil des bisherigen SO an der L17 wird im Rahmen der hier vorliegenden Änderung in ein Gewerbegebiet umgewandelt, sodass hier vorrangig Nutzungen zu realisieren sind, die weniger störanfällig gegen Lärm sind. Gleiches gilt für die GE und GI, die an der Bahnlinie festgesetzt sind.

Gemäß §15 BauNVO ist im Einzelfall unter anderem zu prüfen, ob einem Vorhaben gebietsuntypische Belastungen entgegenstehen, die von ihm verursacht werden oder denen es ausgesetzt ist. Erforderlichenfalls sind entsprechende Auflagen zum Schallschutz im Rahmen der Baugenehmigung zu erteilen.

Der **Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Autobahn** teilte mit Schreiben vom 11.11.2009 zum Entwurf der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

„Überdies ist bei der Bebauungsplanung generell zu beachten, dass von der Autobahn beachtliche Belastungen ausgehen werden. Veranlasser von neuen Planungen haben diesem Umstand und den gesetzlichen Forderungen zum Immissionsschutz Rechnung zu tragen und notwendige Schutzmaßnahmen vorzusehen. Ansprüche an die Straßenbauverwaltung können nicht geltend gemacht werden.“

Da der Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiete festsetzt, ist nicht mit der vorrangigen Ansiedlung störempfindlicher Nutzungen im Plangebiet zu rechnen. Gemäß §15 BauNVO ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall zu prüfen, ob eine zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzung aus Gründen des Immissionsschutzes unzulässig ist. In diesem Zusammenhang können sich für Aufenthaltsräume im Einwirkungsbereich der Autobahn ggf. auch Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen. Entsprechend der zulässigen Nutzungen im Plangebiet können hier jedoch auch Nutzungen realisiert werden, für die keine Anforderungen bezüglich des Schallschutzes entstehen.

Weiter teilte der **Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Autobahn** mit Schreiben vom 11.11.2009 zum Entwurf der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit:

„Weiterhin ist zu empfehlen, bei der beabsichtigten Ausweisung von gewerblichen Bauflächen durch textliche Festsetzung sicherzustellen, dass von den künftigen Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet keine Emissionen ausgehen dürfen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 10 gefährden.“

Im Rahmen der vorliegenden Planänderung des Bebauungsplanes werden zusätzliche Einschränkungen der zulässigen Emissionen aus dem Plangebiet aufgenommen. Der Bebauungsplan in der geänderten Fassung wird Festsetzungen zum Schallschutz in Form von Einschränkungen der Zulässigkeit bestimmter Betriebsarten sowie zusätzlich in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln enthalten. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz umliegender Wohnnutzungen. Sie gewährleisten jedoch zugleich, dass von den künftigen Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet keine Emissionen ausgehen werden, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 10 gefährden können. Wegen der hohen eigenen Emissionspegel, den der Fahrzeugverkehr auf der Autobahn erzeugt, wird der im Plangebiet zulässige Lärm auf den Fahrverkehr keine erheblichen Auswirkungen haben.

U1.b) 5.3 Anforderungen zur Vermeidung von anlagenbedingten Emissionen

Die gesetzlichen Bestimmungen zur Vermeidung bzw. Begrenzung von Emissionen von Industrie- und Gewerbebetrieben sind im Rahmen der Realisierung von Vorhaben zu beachten.

Hinweis zur Heizung

Gem. §8(3) LImSchG ist der Neuanschluss elektrischer Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als 10% des Gesamtwärmebedarfes und mehr als zwei kW Leistung für jede Wohnungs- bzw. Betriebseinheit unzulässig. Die Anforderungen der EnEV sind darüber hinaus zu beachten.

U1.b) 6. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

Die Baugrundstücksflächen und Straßenverkehrsflächen im Plangebiet liegen **nicht** innerhalb einer **Trinkwasserschutzzone**.

Im Plangebiet befinden sich **Oberflächengewässer** in Form eines **Feldsolles** und mehrerer **Entwässerungsgräben**. Darüber hinaus sind im Plangebiet zeitweise **Blänken** vorhanden, die sich aus oberflächlich ablaufendem Niederschlagswasser bilden. Gemäß einem vorliegenden Bodengutachten sowie gemäß der im März 2009 vorgefundenen Wasserblänken im Plangebiet ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet bereits ohne zusätzliche Versiegelung nicht gegeben. Bisher sah der Bebauungsplan vor, das gesamte Niederschlagswasser aus dem ca. 100ha großen Plangebiet in kleine Retentionsflächen einzuleiten und von dort aus über die umliegenden Gräben abzuleiten. Nähere Untersuchungen sollten im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Insbesondere war bisher nicht überprüft worden, ob die umgebenden Gräben und die nachfolgende Vorflut das Wasser aus dem Plangebiet tatsächlich aufnehmen können. Auch die möglichen Auswirkungen des Entzugs des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet waren bisher nicht untersucht worden.

Deshalb wird im Rahmen der hier vorliegenden Änderung festgesetzt, dass für die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ausreichend große Retentionsflächen zu schaffen sind. Durch die Begrenzung der zulässigen Einleitung von Niederschlagswasser in die Retentionsflächen der Straßenentwässerung, von wo aus ein Ablauf in die umgebenden Gräben besteht, wird der Eingriff in das hydrologische System, den der bisherige Bebauungsplan vorsah, weitgehend vermieden. Gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan verringert sich der Eingriff in das Schutzgut Wasser durch diese Änderung.

Grundsätzlich bedürfen Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung / Regenwassereinleitung, Grundwasserabsenkungen) der behördlichen Erlaubnis. Die Verlegung von Kanalnetzen, auch die der Regenwasserkanalisation, ist genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit diesen Stoffen, insbesondere die §§19g-I WHG, sowie §20 BbgWG einzuhalten. Die Trink- und Abwassererschließung des Gebietes ist in Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen der Stadt zu realisieren. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass der Boden, das Grund- und Oberflächenwasser nicht verunreinigt werden.

Rechtsgrundlagen: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes –Wasserhaushaltsgesetz (WHG); Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

Das **Landesumweltamt Brandenburg** teilte die Belange der **Wasserbewirtschaftung und Hydrologie • RW 5** mit Schreiben vom 12.11.2009 zum Entwurf der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes folgendes mit:

„Zu den Änderungen im o. g. Plan werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens der Regionalabteilung West, Referat RW5 keine Forderungen und Hinweise vorgebracht.“

U1.b) 7. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt sind. Sie befinden sich im östlichen Teil des Plangebietes im GI.

Gemäß Begründung zum bisherigen Bebauungsplan Punkt 7.10 Altlasten Bodenschutz wird hierzu ausgeführt:

„Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt die ehemalige WGT-Liegenschaft Vehlefan. Auf dem Areal befand sich eine Tankstelle, wobei zu vermuten ist, dass es dort zu Kontaminationen des Bodens gekommen ist. Untersuchungen durch die Industrieanlagen Betriebsgesellschaft mbH Ottobrunn haben ergeben, dass von dem Areal keine Gefahr für Leib und Leben ausgehen kann.

Die Fläche der ehemaligen Radarstation Vehlefan ist im Umweltamt als Altlastverdachtsfläche registriert. Bezüglich des Tanklagers liegen nachfolgende Untersuchungsergebnisse vor:

Das Tanklager bestand aus 2 Erdtanks zu je 30 m³ zwischen denen ein Altöl-Diesel-Gemisch 15 cm hoch anstand und 2 oberflächlich lagernden Tanks von je 4,15 m³ und einem mit Öl verunreinigtem Lagerschuppen.

Zwei Bodenproben (Mischproben) aus dem oberflächennahen Bereich des Tanklagers ergaben Werte bei MKW von 26 300 bzw. 31 000 mg/kgTS. Als Sanierungswert bei MKW für den Boden werden 3000 mg/kgTS festgelegt.

*Aufgrund dieser nachgewiesenen Kontaminationen wird die **Fläche** des ehemaligen Tanklagers als Altlast gewertet ...*

... Bodeneingriffe im Bereich des ehemaligen Tanklagers und der Rückbau der Arbeitsgrube im ehemaligen Garagentrakt sind durch ein Ingenieurbüro fachtechnisch zu begleiten. Vor Beginn der Baumaßnahmen in diesen Bereichen ist eine Abstimmung mit dem Umweltamt erforderlich.“

Die Altlastenflächen liegen im Bereich der hier vorliegenden Planänderung. Die Altlastensituation ist durch die vorliegende Änderung jedoch nicht berührt. Im Zusammenhang mit der Realisierung von Nutzungen in den betreffenden Bereichen ist die Sanierung der entsprechenden Altlastenflächen erforderlich.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 28.04.2009 zum Vorentwurf der Planänderung die **Belange der unteren Bodenschutzbehörde** hierzu wie folgt mit:

Teile der Fläche sind im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel registriert.

Hierzu sind im Vorentwurf des Bebauungsplanes unter U 1. B) 7. hinreichende Ausführungen enthalten, so dass sich weitere Hinweise der unteren Bodenschutzbehörde erübrigen.

U1.b) 8. Munitionsbergung

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte mit Schreiben vom 06.04.2009 zum Vorentwurf der Änderung folgendes mit:

„die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben.

Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

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

Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche der Fläche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

U1.b) 9. Eingriff nach dem Naturschutzrecht

Durch die vorliegende Planänderung verringert sich die Summe der Bau- und Erschließungsflächen um 0,53ha zu Gunsten von Grünflächen, die zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu bepflanzen sind und der Regenwasserretention dienen. Hierdurch verringert sich der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in die Schutzgüter **Boden, Wasser, Flora und Fauna** entsprechend. Zugleich vergrößert sich hierdurch die Fläche für die Entwicklung hochwertiger **Biotope** gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan um die betreffende Fläche. Die vorliegende Änderung trägt somit zur Verringerung von Eingriffen in Biotope mittlerer Wertigkeit bei und schafft die Voraussetzungen für die Entwicklung eines vergrößerten hochwertigen Biotopbereiches im Plangebiet.

Darüber hinaus wird im Rahmen der hier vorliegenden Änderung festgesetzt, dass für die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ausreichend große Retentionsflächen zu schaffen sind. Durch die Begrenzung der zulässigen Einleitung von Niederschlagswasser in die Retentionsflächen der Straßenentwässerung, von wo aus ein Ablauf in die umgebenden Gräben besteht, wird der Eingriff in das hydrologische System, den der bisherige Bebauungsplan vorsah, weitgehend vermieden. Gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan verringert sich der Eingriff in das Schutzgut **Wasser** durch diese Änderung.

Bei der Änderung der geplanten Erschließung wurde der aufgewachsene Baumbestand im Bereich der ehemaligen Radarstation berücksichtigt, sodass für die Herstellung der Erschließungsanlagen der erforderliche Eingriff in den aufgewachsenen Baumbestand wesentlich geringer sein wird, als nach dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan. Hierdurch wird der Eingriff in die Schutzgüter **Flora und Fauna** gemindert.

Die im bisherigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen wurden im Verhältnis zum Eingriff, dessen Ausgleich sie dienen, im Rahmen der Änderung festgesetzt. Da zugleich ein Bezug zum Eingriff hergestellt und der Zeitpunkt der Pflanzung bestimmt wurde, wird gewährleistet, dass die Gehölzpflanzungen entsprechend dem Eingriff realisiert werden. Die Überarbeitung der Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen im Rahmen der hier vorliegenden Planänderung kommt auch der Verbesserung des Ausgleichs von Eingriffen in die Schutzgüter **Flora und Fauna** zu Gute.

Die Schutzgüter **Orts- und Landschaftsbild** sowie **Klima / Luft** werden durch die vorliegende Änderung nicht erheblich berührt.

Zur Berücksichtigung des **Artenschutzes** sh. unter U1.b) 3.2.

U1.b) 10 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a(2) BauGB

Gemäß §1a(2) BauGB sind bei der Aufstellung (bzw. Änderung, vergl. §1(8) BauGB) von Bauleitplänen folgende ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz zu beachten:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planänderung bezieht sich auf einen rechtskräftigen Bebauungsplan und verursacht keine zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden. Durch die Sicherung der gemeindlichen Planungsziele sowie der Ziele der Landes- und Regionalplanung zur Schaffung vielfältiger und qualifizierter Arbeits- und Ausbildungsplätze im Plangebiet trägt die vorliegende Planänderung dazu bei, weiterem Bodenverbrauch zu diesem Zweck an anderer Stelle entgegenzuwirken.

U2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden

U2.a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

U2.a)1. Derzeitiger Umweltzustand und mögliche Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung

Die vorliegende Planänderung bezieht sich auf den Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Plangebiet sind ein Sondergebiet sowie Gewerbe- und Industriegebiete einschließlich der zugehörigen Erschließungsanlagen und der Maßnahmen für den Ausgleich nach dem Naturschutzrecht festgesetzt.

Das Sondergebiet ist bereits teilweise zweckentsprechend bebaut. Im festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiet sind die geplanten Nutzungen im Wesentlichen noch nicht realisiert. Den größten Teil der noch unbebauten Fläche im Plangebiet nehmen Ackerflächen ein. Inmitten der Ackerflächen liegt eine ehemalige Radarstation, auf der sich Gebäude und Anlagen aus der früheren militärischen Nutzung befinden. Auf dieser Fläche sind im Boden Altlasten vorhanden.

Im Plangebiet befindet sich ein Feldsoll, der ein geschütztes Biotop gemäß §32 BbgNatSchG ist. Das geschützte Biotop wird durch die vorliegende Änderung nicht beeinträchtigt.

Im Bereich der ehemaligen Radarstation hat sich teilweise ein Baumbestand entwickelt, der durch die geänderte Straßenführung wesentlich weniger beeinträchtigt wird, als die gemäß bisherigem Bebauungsplan der Fall gewesen wäre.

Durch eine Potenzialanalyse im Plangebiet wurde geprüft, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 42 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. (sh. hierzu unter 10. der Begründung) Im Ergebnis wurden festgestellt, dass die Umsetzung des Bebauungsplans Beeinträchtigungen geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien) verursachen könnte. Es wurden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich ermittelt und in den Bebauungsplan bzw. die Begründung aufgenommen.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich in unterschiedlichen Abständen stöempfindliche Wohnnutzungen. Mögliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Emissionen aus dem Plangebiet auf das Schutzgut Mensch werden durch die vorliegende Änderung wesentlich gemindert, da eine Zonierung des Plangebietes gemäß Abstandsleitlinie erfolgt und die Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel an den vorhandenen Abständen zu den umliegenden Wohnbebauungen ausgerichtet werden.

Im Bereich des Plangebietes sind Böden vorhanden, die eine sehr geringe Versickerungsfähigkeit aufweisen. Gemäß bisherigem Bebauungsplan war ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser durch Ableitung des Niederschlagswassers aus dem ca. 100 ha großen Plangebiet in die umgebenden Gräben geplant. Durch die Festsetzungen zur Regenwasserretention wird dieser erhebliche Eingriff in das Schutzgut Wasser erheblich vermindert. Schäden an Sachgütern wird hierdurch vorgebeugt.

U2.a)2. Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Boden (zum Bestand sh. auch unter 9.2.1 dieser Begründung)

Durch die vorliegende Änderung verringert sich die Straßenverkehrsfläche um 2,78 ha und die Baugebietsflächen vergrößern sich um 2,25 ha. Insgesamt verringert sich die Summe der Bau- und Erschließungsflächen um 0,53ha zugunsten von Grünflächen, die zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu bepflanzen sind und der Regenwasserretention dienen. Ausgehend von einer maximal 80%-igen Versiegelung der Bau- und Erschließungsflächen verringert sich die zulässige Gesamtversiegelung durch die vorliegende Planänderung um $0,53 \cdot 0,8 = 0,42$ ha. Hierdurch verringert sich der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in das Schutzgut Boden entsprechend.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt sind. Sie befinden sich im östlichen Teil des Plangebietes im GI.

Die Altlastenflächen liegen im Bereich der hier vorliegenden Planänderung. Die Altlastensituation ist durch die vorliegende Änderung jedoch nicht berührt. Im Zusammenhang mit der Realisierung von Nutzungen in den betreffenden Bereichen ist die Sanierung der entsprechenden Altlastenflächen erforderlich.

Schutzgut Wasser (zum Bestand sh. auch unter 9.2.1 dieser Begründung)

Neben der vorstehend genannten Verringerung der Gesamtversiegelung mindert die vorliegende Planänderung den Eingriff in das Schutzgut Wasser erheblich durch die Änderung der Festsetzungen zur Regenentwässerung.

Gemäß einem vorliegenden Bodengutachten sowie gemäß der im März 2009 vorgefundenen Wasserblänken im Plangebiet ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet bereits ohne zusätzliche Versiegelung nicht gegeben. Bisher sah der Bebauungsplan vor, das gesamte Niederschlagswasser aus dem ca. 100ha großen Plangebiet in kleine Retentionsflächen einzuleiten und von dort aus über die umliegenden Gräben abzuleiten. Nähere Untersuchungen sollten im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Insbesondere war bisher nicht überprüft worden, ob die umgebenden Gräben und die nachfolgende Vorflut das Wasser aus dem Plangebiet tatsächlich aufnehmen können. Auch die möglichen Auswirkungen des Entzugs des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet waren bisher nicht untersucht worden.

Deshalb wird im Rahmen der hier vorliegenden Änderung festgesetzt, dass für die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ausreichend große Retentionsflächen zu schaffen sind, über die das Niederschlagswasser langsam versickern oder verdunsten kann. Es wurde ermittelt, in welchem Umfang das Wasser von den Baugrundstücken maximal der Regenwasserkanalisation der Straße und von dort aus über die betreffenden Versickerungsflächen den Gräben zugeleitet werden darf. Es erfolgte eine entsprechende Festsetzung. (sh. hierzu unter 6.2.3 S.25) Das Niederschlagswasser aus den erheblich reduzierten Straßenverkehrsflächen soll den Retentionsflächen zugeleitet werden, die auf öffentlichen Grünflächen festgesetzt und teilweise bereits vorhanden sind und einen Überlauf in das Grabensystem haben.

Hierdurch wird der erhebliche Eingriff in das hydrologische System, den der bisherige Bebauungsplan vorsah, weitgehend vermieden. Gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan verringert sich der Eingriff in das Schutzgut Wasser durch diese Änderung wesentlich.

Schutzgut Klima / Luft (zum Bestand sh. auch unter 9.2.2 dieser Begründung)

Da der Umfang der Bebauung und Begrünung sowie die äußere Eingrünung des Plangebietes im Rahmen der vorliegenden Änderung im Wesentlichen erhalten bleiben, bereitet die hier vorliegende Änderung **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen** auf das **Schutzgut Klima / Luft** vor.

Schutzgut Biotope (zum Bestand sh. auch unter 9.2.3.1 dieser Begründung)

Die vorliegende Planänderung berücksichtigt den heutigen Biotopbestand im Plangebiet.

Das vorhandene geschützte Feuchtbiotop wird unverändert innerhalb einer Grünflächenfestsetzung im Bebauungsplan als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt.

In der Mitte des Plangebietes hat sich in einer Senke mit zeitweisem Wasserstand im räumlichen Zusammenhang mit einem vorhandenen geschützten Feuchtbiotop eine Biotopstruktur mittlerer Wertigkeit entwickelt. Die betreffende Fläche wird im Rahmen der vorliegenden Änderung als Grünfläche zur Einleitung von Niederschlagswasser und Bepflanzung mit Weidengehölzen festgesetzt. Hierdurch vergrößert sich die Fläche für die Entwicklung hochwertiger Biotope gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan um 0,53ha. Die vorliegende Änderung trägt somit zur Verringerung von Eingriffen in Biotope mittlerer Wertigkeit bei und schafft die Voraussetzungen für die Entwicklung eines vergrößerten hochwertigen Biotopbereiches im Plangebiet.

Schutzgut Flora und Baumschutz (zum Bestand sh. auch unter 9.2.3.2 dieser Begründung)

Im Plangebiet sind keine geschützten Pflanzenarten vorhanden. Bei der Änderung der geplanten Erschließung wird der aufgewachsene Baumbestand im Bereich der ehemaligen Radarstation berücksichtigt, sodass für die Herstellung der Erschließungsanlagen der erforderliche Eingriff in den aufgewachsenen Baumbestand wesentlich geringer sein wird, als nach dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan.

Die im bisherigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen werden im Verhältnis zum Eingriff, dessen Ausgleich sie dienen, im Rahmen der Änderung festgesetzt. Da zugleich ein Bezug zum Eingriff hergestellt und der Zeitpunkt der Pflanzung bestimmt wird, wird gewährleistet, dass die Gehölzpflanzungen entsprechend dem Eingriff realisiert werden. Die relevanten Pflanzenlisten aus dem bisherigen Bebauungsplan werden als Empfehlung in die Begründung übernommen. In der Festsetzung werden die Pflanzenlisten gestrichen, sodass sich die Vielfalt der standortgerechten heimischen Arten, die im Plangebiet verwendet werden dürfen, wesentlich erhöht hat. Die genannten Änderungen mindern gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan den Eingriff in das **Schutzgut Flora**.

Schutzgut Fauna (zum Bestand sh. auch unter 9.2.3.3 dieser Begründung)

Durch die Verringerung der Bau- und Erschließungsflächen im Rahmen der vorliegenden Änderung zu Gunsten der Erweiterung eines Feuchtbiotops wird auch der Eingriff in den Lebensraum der Fauna, den der bisherige Bebauungsplan vorbereitet hat, gemindert.

Die Änderung der geplanten Erschließung vermindert den Eingriff in den aufgewachsenen Baumbestand im Bereich der ehemaligen Radarstation. Hierdurch wird zugleich der Eingriff in den Lebensraum baumbewohnender Arten (Vögel, Kleinsäuger, Insekten) gemindert.

Die Überarbeitung der Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen (sh. vorstehend zu Schutzgut Flora) im Rahmen der hier vorliegenden Planänderung kommt auch der Verbesserung des Ausgleichs von Eingriffen in das Schutzgut Fauna zu Gute.

Die **vorliegende Planänderung** umfasst ein Gebiet, für welches bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. **Durch die vorliegende Planänderung wird der mögliche Eingriff in Flora und Fauna gemindert.** Deshalb ergibt sich **aus der Planänderung selbst kein möglicher Verstoß gegen die Verbote nach § 42 Abs. 1 BNatSchG.**

Durch die **Änderung der gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz** ergibt sich jedoch in **Bezug auf den bereits bestehenden rechtskräftigen Plan ein Erfordernis zur Überprüfung, ob der Plan in der geänderten Fassung vollziehbar sein wird.**

Durch eine Potenzialanalyse im Plangebiet wurde geprüft, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 42 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. (sh. hierzu unter 10. der Begründung)

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Umsetzung des Bebauungsplans Beeinträchtigungen geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien) verursachen könnte. Es wurden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich ermittelt und in den Bebauungsplan bzw. die Begründung aufgenommen. Bei Realisierung der Maßnahmen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Belange des Artenschutzes der Umsetzung der Planung entgegenstehen könnten.

Es wurden folgende Beeinträchtigungen und Maßnahmen ermittelt:

Bebauung im Bereich der ehemaligen Radarstation

Die vorhandene **Bebauung im Bereich der ehemaligen Radarstation** könnte **Fledermäusen** geeignete Winter- und Sommerquartiere bieten. Auch **Nischenbrüter** finden hier teilweise geeignete Nistplätze. Der bisherige Bebauungsplan war davon ausgegangen, dass entsprechend der Rechtsituation, die seinem Satzungsbeschluss zu Grunde lag, die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Baugenehmigung bzw. im Falle der Realisierung genehmigungsfreier Vorhaben (wie dem Abriss) zu berücksichtigen sind. Sofern der Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen vor Abschluss des hier vorliegenden Änderungsverfahrens erfolgen würde, wäre dies auch der Fall.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wurde die Führung der neu geplanten Erschließungsstraßen so geändert, dass sie nun nicht mehr durch das Gelände der ehemaligen Radarstation verlaufen. Ein Abriss von baulichen Anlagen ist für die Herstellung der Erschließungsstraßen nach der Änderung nicht mehr erforderlich. Durch die Reduzierung der Erschließungsstraßen im Bereich der ehemaligen Radarstation ist eine große zusammenhängende Industriefläche entstanden. Der Abriss aller vorhandenen baulichen Anlagen ist für eine zweckentsprechende Nutzung oder Teilnutzung dieser Fläche nicht zwingend erforderlich. Der Zeithorizont, in dem ein Abriss der baulichen Anlagen eventuell erfolgen wird, ist heute nicht abschätzbar.

Maßnahme: Um Beeinträchtigungen geschützter Fledermausarten oder nischenbrütender Vogelarten zum Zeitpunkt eines tatsächlichen Eingriffes in die Bausubstanz der ehemaligen Radarstation zu vermeiden, wird festgelegt, dass der Abriss nur unter folgenden Voraussetzungen erfolgen darf:

- für Gebäude und Gebäudeteile, in denen über einen Zeitraum von mindestens 2 Jahren keine Brutstätten von Gebäudebrütern oder Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen vorhanden waren, darf der Abriss uneingeschränkt erfolgen;
- für Gebäude und Gebäudeteile, in denen Brutstätten von Gebäudebrütern oder Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen festgestellt werden, darf der Abriss nur außerhalb der Brut- bzw. Aufenthaltszeiten der betroffenen Arten erfolgen und nur, wenn zuvor entsprechende Ausweichquartiere in Form von Nistkästen an Bäumen oder Masten bzw. geeigneten Hohlräumen zur Überwinterung von Fledermäusen im betroffenen Lebensraum hergestellt wurden.

Grundsätzlich sind folgende Regelungen des §34 BbgNatSchG zu beachten:

§ 34 Nist-, Brut- und Lebensstätten

Es ist unzulässig,

....

3. Bäume oder Felsen mit Horsten oder Bruthöhlen zu besteigen oder Bäume mit Horsten zu fällen,

4. Höhlen, Stollen, Erdkeller oder ähnliche Räumlichkeiten, die als Winterquartier von Fledermäusen dienen, in der Zeit vom 1. Oktober bis 31. März unbefugt aufzusuchen,

Sofern sich Anhaltspunkte auf Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten besonders geschützter Arten ergeben, sind die unteren Naturschutzbehörde sowie des Landesumweltamtes, Abt Naturschutz zu informieren

Gehölzaufwuchs im Bereich der ehemaligen Radarstation

Im vorhandenen **Gehölzaufwuchs im Bereich der ehemaligen Radarstation** ist vom Vorhandensein von Brutplätzen heimischer Vogelarten auszugehen. Alle einheimischen Vogelarten sind gemäß § 10 Bundesnaturschutzgesetz als europäische Vogelarten besonders geschützt.

Entsprechend den vorhandenen Bruthabitaten ist im Gehölzbestand vorrangig vom Vorhandensein von Freibrütern auszugehen. Mit zunehmendem Alter des aufgewachsenen Baumbestandes kann dieser auch für Höhlen- und Nischenbrüter an Bedeutung gewinnen. Geeignete Brutplätze befinden sich vor allem im teils dichten Gehölzbestand im östlichen und südlichen Teil der ehemaligen Radarstation. Auch der Bewuchs des Walles, der die Fläche der ehemaligen Radarstation umschließt, bietet geeignete Möglichkeiten zum Nestbau.

Bodenbrütende Arten sind im Plangebiet kaum zu erwarten, da die Ackerflächen intensiv bewirtschaftet werden und im Bereich der Radarstation keine geeigneten Brutplätze für Bodenbrüter vorhanden sind.

Das Plangebiet ist darüber hinaus für eine Vielzahl von Vogelarten als Nahrungshabitat von Bedeutung. Es wurden auch einzelne Exemplare rastender Zugvögel (Gänse, Kraniche) beobachtet, die sich vorübergehend hier aufhielten.

Die Beseitigung des Gehölzbestandes im Bereich der Radarstation während der Brutzeit würde zur Zerstörung der Nester einschließlich der Gelege und zur Beseitigung der Brutstätten führen und würde deshalb einen Verstoß gegen stellt §42 (1) BNatSchG darstellen.

Im Plangebiet finden insbesondere Arten geeignete Lebensräume, die jährlich neue Niststandorte suchen (z. B. Ringeltauben, Zaunkönig, Amseln) sowie Arten, die i. d. R. ein System mehrerer i. d. R. jährlich abwechselnd genutzter Nester nutzen (z. B. Elstern) geeignete Nistmöglichkeiten.

Zum Schutz der Vögel im Plangebiet sind die Anforderungen des §34 BbgNatSchG zu beachten. Hier ist folgendes geregelt:

§ 34 Nist-, Brut- und Lebensstätten

Es ist unzulässig,

- 1. Bäume, Gebüsch oder Ufervegetation außerhalb des Waldes in der Zeit vom 15. März bis 15. September abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen; dies gilt nicht für Formschnitte an Bäumen und Gebüsch,*
- 2. die Bodendecke auf Feldrainen, Böschungen, nicht bewirtschafteten Flächen und an Wegrändern abzubrennen oder mit chemischen Mitteln zu vernichten,*
- 3. Bäume oder Felsen mit Horsten oder Bruthöhlen zu besteigen oder Bäume mit Horsten zu fällen, ...*

Maßnahme: Da die Brutsaison mehrerer Arten, für die das Plangebiet sehr wahrscheinlich als Brutbereich in Betracht kommt, von Januar bis November dauern kann, sind die betreffenden Gehölze in dieser Zeit vor Fällarbeiten oder Baumschnittarbeiten nach genutzten Nestern abzusuchen. Sollten genutzte Nester gefunden werden, hat die Fällung im genannten Zeitraum zu unterbleiben, bzw. sind die Nester auf benachbarte Bäume umzusetzen.

Als Fledermausquartier kommt der aufgewachsene Baumbestand im Bereich der Radarstation nicht in Betracht, da die Bäume hierfür zu jung sind und keine geeigneten Nisthöhlen aufweisen.

Feldsoll und angrenzender Blänkenbereich

Der vorhandene **Feldsoll** im Plangebiet mit dem umgebenden Blänkenbereich stellt ein geeignetes Habitat für **Amphibien** und **Reptilien** (Grün- und Teichfrosch, Erdkröte, Ringelnatter) dar. Der bisherige Bebauungsplan hatte den Feldsoll, der ein geschütztes Biotop ist, als geschützten Landschaftsbestandteil festgelegt. Er lag zusammen mit einem Teil des angrenzenden Blänkenbereiches innerhalb einer festgesetzten Grünfläche mit der Bindung für den Erhalt von Bewuchs und Gewässern. Die Fläche war jedoch allseitig von Straße und Gewerbe- und Industrieflächen umgeben, die bei entsprechender baulicher Ausführung die Möglichkeit des Wanderns für Amphibien unterbinden könnten. Hierdurch könnte ein notwendiger Biotopverbund bei Realisierung der Planung beeinträchtigt werden und die angestrebte Erhaltung und Entwicklung eines Laichgewässers für Amphibien zukünftig an der mangelnden Erreichbarkeit für wandernde Amphibien scheitern.

Maßnahme: Eine Beeinträchtigung geschützter Arten durch Verinselung des Feldsolls soll durch folgende Maßnahmen vermieden werden:

- Vergrößerung des Bereiches, der als Grünfläche bzw. als Fläche für die Regenwasserretention festgesetzt wird, sodass er in etwa die Fläche der natürlichen Blänke umfasst
- Schaffung einer Wandermöglichkeit für Amphibien zwischen dem Feuchtbereich und den nördlich angrenzenden Ackerflächen durch Festsetzung eines Amphibientunnels und Amphibienleiteneinrichtungen an der Planstraße nördlich angrenzend an den Feuchtbereich und Festsetzung eines für Amphibien ungehindert passierbaren Bereiches auf dem Gewerbegebietsgrundstück zwischen der Planstraße nördlich des Feuchtgebietes und der nördlichen Plangebietsgrenze von mindestens 10m Breite. In diesem Bereich dürfen auf dem Gewerbegrundstück keine Mauern, Sockel oder Stufen vorhanden sein. Zäune müssen mindestens Durchlässe von 4 mal 4 cm angrenzend an die Geländeoberfläche haben.

Schutzgut Landschaftsbild (zum Bestand sh. auch unter 9.2.4 dieser Begründung)

Der bisherige Bebauungsplan hatte als Höhenbegrenzung für Gebäude im SO 18m, im GE 9m und im GI 12m festgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird die Gebäudehöhe im GE auf 15m und im GI auf 18m erhöht, um eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung in den betreffenden Baugebieten zu ermöglichen. Zugleich wird die Höhe von Werbeanlagen auf 20m beschränkt. Hierfür war bisher keine Höhenbegrenzung festgesetzt. Das Gewerbe- und Industriegebiet wird entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan durch festgesetzte Grünflächen und Flächen mit Pflanzbindung eingegrünt. Die hier zu pflanzenden Bäume werden Höhen bis 25m erreichen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Änderung der zulässigen Gebäudehöhe keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben wird.

Schutzgut Mensch

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich in unterschiedlichen Abständen stöempfindliche Wohnnutzungen. Mögliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Emissionen aus dem Plangebiet auf das Schutzgut Mensch werden durch die vorliegende Änderung wesentlich gemindert, da eine Zonierung des Plangebietes gemäß Abstandsleitlinie erfolgt und die Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel an den vorhandenen Abständen zu den umliegenden Wohnbebauungen ausgerichtet werden.

U2.b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei **Durchführung der Planänderung** werden die gemeindlichen Entwicklungsziele zur Realisierung arbeits- und ausbildungsplatzintensiver Nutzungen im Plangebiet gesichert, die Erschließungskosten erheblich gesenkt und zugleich die Ziele der Landes- und Regionalplanung umgesetzt, die ebenfalls auf die Schaffung eines vielfältigen und qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot gerichtet sind. Die möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grund der vorliegenden Planung werden gemindert und die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht wird gewährleistet. Für mögliche Beeinträchtigungen geschützter Arten werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Bei **Nichtdurchführung der Planänderung** bleiben die bisherigen Festsetzungen bestehen. Der hohe Erschließungsaufwand und geringe Flexibilität für die Entwicklung von gewerblichen und industriellen Baugrundstücken im Plangebiet werden die Ansiedlung von Nutzungen weiterhin erschweren. Die Berücksichtigung ausreichender Abstände zu störepfindlichen Nutzungen bleibt auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert, sodass im Vorfeld keine diesbezügliche Planungssicherheit für Bauinteressenten gegeben ist. Die Zuordnung von zu leistenden ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zu den verursachten Eingriffen bleibt ungeklärt. Die Belange des Artenschutzes, die sich aus den geänderten rechtlichen Anforderungen ergeben haben, konnten im bisherigen Bebauungsplan noch nicht entsprechend berücksichtigt werden. Da eine Berücksichtigung dieser Belange nach der bisherigen Planung nur in Bezug auf Einzelvorhaben erfolgen könnte, wäre der Spielraum hierfür im Unterschied zu den komplexen Maßnahmen gemäß geändertem Bebauungsplan entsprechend begrenzt.

U2.c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes verursacht keine zusätzlichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, die im bisherigen Bebauungsplan getroffen wurden, werden im Rahmen der vorliegenden Änderungen qualifiziert und so festgesetzt, dass sich der Eingriff vermindert und der Ausgleich in mindestens gleichwertigem Umfang wie bisher erhalten bleibt. (sh. hierzu unter U1.b) 6. und U1.b) 9.)

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf geschützte Arten sind zusätzlich folgende Maßnahmen geplant:

Fledermäuse, Nischenbrüter

Bebauung im Bereich der ehemaligen Radarstation

Maßnahme: Um Beeinträchtigungen geschützter Fledermausarten oder nischenbrütender Vogelarten zum Zeitpunkt eines tatsächlichen Eingriffes in die Bausubstanz der ehemaligen Radarstation zu vermeiden, wird festgelegt, dass der Abriss nur unter folgenden Voraussetzungen erfolgen darf:

- für Gebäude und Gebäudeteile, in denen über einen Zeitraum von mindestens 2 Jahren keine Brutstätten von Nischenbrütern oder Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen vorhanden waren, darf der Abriss uneingeschränkt erfolgen;
- für Gebäude und Gebäudeteile, in denen Brutstätten von Nischenbrütern oder Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen festgestellt werden, darf der Abriss nur außerhalb der Brut- bzw. Aufenthaltszeiten der betroffenen Arten erfolgen und nur, wenn zuvor entsprechende Ausweichquartiere in Form von Nistkästen an Bäumen oder Masten bzw. geeigneten Hohlräumen zur Überwinterung von Fledermäusen im betroffenen Lebensraum hergestellt wurden.

Freibrütende sowie nischen- und höhlenbrütende Vogelarten:

Gehölzaufwuchs im Bereich der ehemaligen Radarstation

Maßnahme: Da die Brutsaison mehrerer Arten, für die das Plangebiet sehr wahrscheinlich als Brutbereich in Betracht kommt, von Januar bis November dauern kann, sind die betreffenden Gehölze in dieser Zeit vor Fällarbeiten oder Baumschnittarbeiten nach genutzten Nestern abzusuchen. Sollten genutzte Nester gefunden werden, hat die Fällung im genannten Zeitraum zu unterbleiben, bzw. sind die Nester auf benachbarte Bäume umzusetzen.

Amphibien und Reptilien

Feldsoll und angrenzender Blänkenbereich

- Maßnahme:** Eine Beeinträchtigung geschützter Arten durch Verinselung des Feldsolls soll durch folgende Maßnahmen vermieden werden:
- Vergrößerung des Bereiches, der als Grünfläche bzw. als Fläche für die Regenwasserretention festgesetzt wird, sodass er in etwa die Fläche der natürlichen Blänke umfasst
 - Schaffung einer Wandermöglichkeit für Amphibien zwischen dem Feuchtbereich und den nördlich angrenzenden Ackerflächen durch Festsetzung eines Amphibientunnels und Amphibienleiteinrichtungen an der Planstraße nördlich angrenzend an den Feuchtbereich und Festsetzung eines für Amphibien ungehindert passierbaren Bereiches auf dem Gewerbegebietsgrundstück zwischen der Planstraße nördlich des Feuchtgebietes und der nördlichen Plangebietsgrenze von mindestens 10m Breite. In diesem Bereich dürfen auf dem Gewerbegrundstück keine Mauern, Sockel oder Stufen vorhanden sein. Zäune müssen mindestens Durchlässe von 4 mal 4 cm angrenzend an die Geländeoberfläche haben.

U2.d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind

Da es sich im vorliegenden Verfahren um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, der bei Sicherung der ursprünglichen Planintention den heutigen Planerfordernissen angepasst werden soll, ist der Spielraum für Planungsalternativen entsprechend gering. Standortalternativen bestehen nicht. Als Planungsalternativen kämen bestenfalls weitergehende Einschränkungen der zulässigen Nutzungen in Betracht. Diese wurden jedoch nicht gewählt, da ein möglichst großer Spielraum für die gewerbliche und industrielle Entwicklung im Plangebiet erhalten bleiben sollte. Die hier geplanten Änderungen werden als ausreichend erachtet, um die durch die Gemeinde angestrebte Entwicklung hinreichend zu sichern. (Zur Null-Variante sh. unter U2.b.)

U3. Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht

U3.a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die vorliegende Umweltprüfung bezieht sich ausschließlich auf die hier geplanten Änderungen. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan ist nicht Gegenstand dieser Umweltprüfung. Ebenfalls von der hier durchgeführten Umweltprüfung nicht erfasst werden Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anhang 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder bzw. nach Landesrecht unterliegen.

Bei der vorliegenden Umweltprüfung wurden die bisher bekannten Gesetze, Bestimmungen und Verordnungen berücksichtigt. Folgende Planungen wurden herangezogen:

- Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefanze“, Gemeinde Oberkrämer einschließlich Begründung, Fassung der 1. Änderung, in Kraft getreten 02.10.2002, Büro selbständige Ingenieure Bauplanungsgesellschaft mbH - Beratende Ingenieure, Schöneiche bei Berlin
- Gutachten zur Baugrunderkundung der Fa. Das Baugrund Institut Kassel*Giessen*Leipzig*Solingen, Dipl.-Ing. Knierim GnbH, Heuchelheim, Februar 1995
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vehlefanze“, Brandenburgische Landgesellschaft mbH Potsdam, 11/1995
- Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanze“ Nr. 22/2005
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer
- Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg LEP B-B (2009)

U.3b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bebauungsplanänderung auf die Umwelt

Die vorliegenden Änderungen tragen zur Minderung der nachteiligen Umweltauswirkungen bei, die der bisher rechtskräftige Bebauungsplan vorbereitet. Insofern ergibt sich aus den Änderungen selbst kein gesonderter Monitoringbedarf.

Für das Plangebiet im Allgemeinen ergibt sich ein Monitoringbedarf neben der Überwachung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt:

1. Überwachung der Durchführung und dauerhaften Erhaltung der Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich, insbesondere Gehölzpflanzungen und Regenwasserretention
zuständig: Gemeinde, Untere Naturschutzbehörde, untere Wasserbehörde,
Termin: jährlich
2. Überwachung bezüglich des Auftretens geschützter Arten im Plangebiet bzw. ihrer Brut- und Ruhebereiche, Überwachung der Umsetzung und Wirksamkeit der Maßnahmen zum Artenschutz
zuständig: Gemeinde, Untere Naturschutzbehörde, LUA,
Termin: jeweils im Zusammenhang mit geplanten Erschließungs- oder Baumaßnahmen in den betreffenden Bereichen im Plangebiet
3. Überprüfung der Einhaltung von Immissionsgrenzwerten und rechtlichen Vorgaben für Gewerbe- und Industriebetriebe im Plangebiet
zuständig: Immissionsschutzbehörde beim Landesumweltamt, weitere Fachbehörden
Termin: gemäß gesetzlicher Vorgaben

U.3c) Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“ umfasst eine Fläche von insgesamt 100,33 ha, die begrenzt wird durch die Autobahn A10 Berliner Ring im Süden, durch die Bahnlinie Berlin-Kremmen im Osten, durch die Eichstädter Chaussee (Landesstraße L17) im Westen und durch Flächen für die Landwirtschaft im Norden.

Die vorliegende Planänderung bezieht sich auf den Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Plangebiet sind ein Sondergebiet sowie Gewerbe- und Industriegebiete einschließlich der zugehörigen Erschließungsanlagen und der Maßnahmen für den Ausgleich nach dem Naturschutzrecht festgesetzt.

Das Sondergebiet ist bereits teilweise zweckentsprechend bebaut. Im festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiet sind die geplanten Nutzungen im Wesentlichen noch nicht realisiert. Den größten Teil der noch unbebauten Fläche im Plangebiet nehmen Ackerflächen ein. Inmitten der Ackerflächen liegt eine ehemalige Radarstation, auf der sich ruinöse Gebäude und Anlagen aus der früheren militärischen Nutzung befinden. Auf dieser Fläche sind im Boden Altlasten vorhanden.

Folgende Änderungen, die den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffen, sind in der vorliegenden Planänderung vorgesehen:

- Überarbeitung des Erschließungssystems zur Minderung des Erschließungsaufwandes und zur Schaffung eines größeren Spielraumes für die Entwicklung im Gewerbe- und Industriegebiet durch größere zusammenhängende Bauflächen, Verzicht auf die Festsetzung von Flächen für Bahnanlagen
- Verringerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um eine Fläche, die bisher als „von Bebauung freizuhaltende Fläche mit der Zweckbindung Autobahnerweiterungsfläche“ festgesetzt war sowie um planfestgestellte Bahnflächen.
- Überarbeitung der Gliederung des Gewerbe-, Industrie- und Sondergebietes unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes, Konkretisierung der Festsetzungen zu zulässigen und unzulässigen Nutzungen
- Änderung der Festsetzung zur Bauhöhe, zusätzliche Festsetzung von Baumassenzahlen
- Überarbeitung der Festsetzungen zur Herstellung von Regenwasserretentionsflächen zur Vermeidung eines erheblichen Eingriffes in das Schutzgut Wasser
- Ergänzung einer Festsetzung zur Herstellung von Regenwasserretentionsflächen auf den Baugrundstücken zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Wasser
- Überarbeitung der gestalterischen Festsetzungen, Aufnahme einer Höhenbegrenzung für Werbeanlagen

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich in unterschiedlichen Abständen stöempfindliche Wohnnutzungen. Mögliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Emissionen aus dem Plangebiet auf das Schutzgut **Mensch** werden durch die vorliegende Änderung wesentlich gemindert, da eine Zonierung des Plangebietes gemäß Abstandsleitlinie erfolgt und die Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel an den vorhandenen Abständen zu den umliegenden Wohnbebauungen ausgerichtet werden.

Im Bereich des Plangebietes sind Böden vorhanden, die eine sehr geringe Versickerungsfähigkeit aufweisen. Gemäß bisherigem Bebauungsplan war ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser durch Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in die umgebenden Gräben geplant. Durch die Festsetzungen zur

Regenwasserretention wird dieser erhebliche Eingriff in das Schutzgut **Wasser** erheblich vermindert. Schäden an **Sachgütern** wird hierdurch vorgebeugt.

Durch die vorliegende Planänderung verringert sich die Summe der Bau- und Erschließungsflächen um 0,53ha zu Gunsten von Grünflächen, die zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu bepflanzen sind und der Regenwasserretention dienen. Hierdurch verringert sich der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in die Schutzgüter **Boden, Wasser, Flora** und **Fauna** entsprechend. Zugleich vergrößert sich hierdurch die Fläche für die Entwicklung hochwertiger **Biotope** gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan um die betreffende Fläche. Die vorliegende Änderung trägt somit zur Verringerung von Eingriffen in Biotop mittlerer Wertigkeit bei und schafft die Voraussetzungen für die Entwicklung eines vergrößerten hochwertigen Biotopbereiches im Plangebiet.

Bei der Änderung der geplanten Erschließung wurde der aufgewachsene Baumbestand im Bereich der ehemaligen Radarstation berücksichtigt, sodass für die Herstellung der Erschließungsanlagen der erforderliche Eingriff in den aufgewachsenen Baumbestand wesentlich geringer sein wird, als nach dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan. Hierdurch wird der Eingriff in die Schutzgüter **Flora** und **Fauna** gemindert.

Die im bisherigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen wurden im Verhältnis zum Eingriff, dessen Ausgleich sie dienen, im Rahmen der Änderung festgesetzt. Da zugleich ein Bezug zum Eingriff hergestellt und der Zeitpunkt der Pflanzung bestimmt wurde, wird gewährleistet, dass die Gehölzpflanzungen entsprechend dem Eingriff realisiert werden. Die Überarbeitung der Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen im Rahmen der hier vorliegenden Planänderung kommt auch der Verbesserung des Ausgleichs von Eingriffen in die Schutzgüter **Flora** und **Fauna** zu Gute.

Durch eine Potenzialanalyse bezüglich **geschützter Arten** im Plangebiet wurde geprüft, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 42 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. (sh. hierzu unter 10. der Begründung) Im Ergebnis wurden festgestellt, dass die Umsetzung des Bebauungsplan Beeinträchtigungen geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien) verursachen könnte. Es wurden entsprechend Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich ermittelt und in den Bebauungsplan bzw. die Begründung aufgenommen.

Bei Realisierung der Maßnahmen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Belange des Artenschutzes der Umsetzung der Planung entgegenstehen könnten.

Die Schutzgüter **Orts- und Landschaftsbild** sowie **Klima / Luft** werden durch die vorliegende Änderung nicht erheblich berührt.

Januar 2010

A. Ludewig
Planverfasser

R. Ludewig
Grünordnung

Rechtliche Grundlagen der Änderung des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S.3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) Vom 16. Juli 2003 (GVBl.I/03, [Nr. 12], S.210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 09] , S. 172)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) m.W.v. 20.7.2004)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2008 (BGBl. I S. 686)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz-BbgNatSchG) vom 26.05.2004 (GVBl. I, S.350)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I Nr.6 vom 21.04.2004, S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 09] , S.106, 108)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. d. B. v. 26. September 2002 (BGBl. S. 3830), zuletzt geändert am 8. Juli 2004 (BGBl. I S. 1578)
- Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004 (GVBl. II, S.553),
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2004 (GVBl.I/05 S.50)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – Wasserhaushaltsgesetz – WHG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

Quellennachweis

- Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“, Gemeinde Oberkrämer einschließlich Begründung, Fassung der 1. Änderung, in Kraft getreten 02.10.2002, Büro selbständige Ingenieure Bauplanungsgesellschaft mbH - Beratende Ingenieure, Schöneiche bei Berlin
- Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“ Nr. 22/2005
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer
- Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin, Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 20.03.1998
- Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel, Zentrale Orte / Gemeindefunktionen von 1998 (AA, Beilage zum ABI. S. 342) sowie dem Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (ReP) vom 26. Juli 2000
- Gutachten zur Baugrunderkundung der Fa. Das Baugrund Institut Kassel*Giessen*Leipzig*Solingen, Dipl.-Ing. Knierim GnbH, Heuchelheim, Februar 1995
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vehlefan“, Brandenburgische Landgesellschaft mbH Potsdam, 11/1995
- Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg LEP B-B

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes mit gekennzeichneten Änderungen

(Die Änderungen und Ergänzungen sind durch gepunktete Unterstreichung und Kursivschrift gekennzeichnet. Streichungen sind durchgestrichen dargestellt)

Textliche Festsetzungen (Teil B)**1. Rechtsgrundlage (des ursprünglichen Bebauungsplanes)**

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1888 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2, Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.97 (BGBl. I S. 3108)
- 1.2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. 04.1993 (BGBl. I, S.622), geändert d. 6.VwGOÄndG vom 1.11.1996 (BGBl. I S. 1626)
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2, Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.97 (BGBl. I S. 3108).
- 1.4 Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I. S. 58);
- 1.5 Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.4.93 (BGBl. I S. 630)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. S. 889), zuletzt geändert durch Art. 2, Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.97 (BGBl. I S. 3108),
- 1.7 Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25. 06. 1992 (GVBl. I, S. 208); zuletzt geändert durch Art. 2, Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.97 (BGBl. I S. 3108)
- 1.6 Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz) vom 22.7.91 (GVBl. Bbg. I 1991, S. 311);
- 1.9 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01. 06.1994 in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.3.98 (GVBl. Bbg I 1998. S. 82);
- 1.10 Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes -(4. BImSchV) vom 20.06.1990 (BGBl. I, S. 1080);
- 1.11 Landesplanungsgesetz und Vorschaltgesetz zum Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg (Brandenburgisches Landesplanungsgesetz - BbgLPIG vom 20.07.1995 (GVBl. Bbg I 1995 S. 210).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Ursprünglicher Bebauungsplan: nach Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2, Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.97 (BGBl. I S. 3108) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2, Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.97 (BGBl. I S. 3108)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 - §15 BauNVO)**2.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 2 BauNVO)**

Der Bebauungsplan enthält Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO), Industriegebiete (§ 9 BauNVO) und sonstige Sondergebiete „Hotel und Raststättengewerbe“ nach § 11 BauNVO (Siehe Planzeichnung Teil A)

- 2.1.2 Ausschluss bestimmter Arten von zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im GE (nach §1 Abs.5 und 6 BauNVO) sowie Gliederung des GE gemäß §1(4) BauNVO
 Ausgeschlossen sind die Errichtung und der Betrieb von ortsfesten kerntechnischen Anlagen und von Vergnügungsstätten gemäß § 8(3) Nr. 3 BauNVO.

- 2.1.2a) Gemäß §1(9) BauNVO i. V.m. §1(5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet (GE) Lager- und Ausstellungsplätze nur mit einer Größe bis zu 3.000 m² je Baugrundstück zulässig sind. Diese Einschränkung gilt nicht für Lagerflächen für Baustoffe, Baumaterialien, Baurecyclingstoffe sowie land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse.
 Größere Lager- und Ausstellungsplätze sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie auf dem betreffenden Baugrundstück nicht mehr als 1/2 der durch Gebäude überbauten Grundflächen einnehmen.

- 2.1.2b) Gemäß §1(9) BauNVO i. V.m. §1(5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet (GE) mit Ausnahme der Gewerbegebiete (GE 5) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind, und zwar dann, wenn sie dem Verkauf von Produkten dienen, die im Plangebiet hergestellt wurden. Ein Randsortiment von Produkten, die außerhalb des Plangebietes hergestellt wurden, ist hierbei auf 10% der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig.

Gemäß §1(9) BauNVO i. V.m. §1(5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet (GE 5) Einzelhandelsbetriebe nur zulässig sind, wenn sie nicht großflächig sind und wenn sie keine zentrenrelevanten Sortimente als Kernsortiment führen. Zentrenrelevante Sortimente sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Randsortiment 10% der realisierten Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes oder 150m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

2.1.2c) Gemäß §1(9) BauNVO i. V.m. §1(5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet ~~(GE)~~ Bordelle und Dirnenunterkünfte unzulässig sind.

~~2.1.2d) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des Gewerbegebietes (GE 1) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:
Abstandsklasse I bis III der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, Nr. 49, S.590)
Gemäß §31(1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse III zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.~~

~~2.1.2e) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des Gewerbegebietes (GE 2) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:
Abstandsklasse I bis IV der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, Nr. 49, S.590)
Gemäß §31(1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse IV zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.~~

~~2.1.2f) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des Gewerbegebietes (GE 3) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:
Abstandsklasse I bis V der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, Nr. 49, S.590)
Gemäß §31(1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse V zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.~~

~~2.1.2g) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb der Gewerbegebiete (GE 4) und (GE 5) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:
Abstandsklasse I bis VI der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, Nr. 49, S.590)
Gemäß §31(1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.~~

2.1.3 Ausschluss bestimmter Arten von zulässigen Nutzungen im GI (nach §1 Abs. 5 BauNVO) sowie Gliederung des GI gemäß §1(4) BauNVO
~~Ausgeschlossen ist die Errichtung und der Betrieb von ortsfesten kerntechnischen Anlagen.~~

2.1.3a) Gemäß §1(9) i. V.m. (5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet ~~(GI)~~ Lager- und Ausstellungsplätze nur mit einer Größe bis zu 5.000 m² je Baugrundstück zulässig sind. Diese Einschränkung gilt nicht für Lagerflächen für Baustoffe, Baumaterialien, Baurecyclingstoffe sowie land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse.

Größere Lager- und Ausstellungsplätze sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie auf dem betreffenden Baugrundstück nicht mehr als 1/2 der durch Gebäude überbauten Grundflächen einnehmen.

2.1.3b) Gemäß §1(9) i. V.m. (5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet ~~(GI)~~ Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind, und zwar dann, wenn sie dem Verkauf von Produkten dienen, die im Plangebiet hergestellt werden. Ein Randsortiment von Produkten, die außerhalb des Plangebietes hergestellt wurden, ist hierbei auf 10% der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig.

2.1.3c) Gemäß §1(9) i. V.m. (5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet ~~(GI)~~ Bordelle und Dirnenunterkünfte unzulässig sind.

~~2.1.3d) Gemäß §1(9) i. V.m. (5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet Anlagen gemäß Nummer 8.1 Spalte (1) der 4. BImSchV zur teilweisen oder vollständigen Beseitigung von festen oder flüssigen Stoffen durch Verbrennen unzulässig sind.~~

~~2.1.3e) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des Industriegebietes (GI 1) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:
Abstandsklasse I der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, Nr. 49, S.590)~~

Gemäß §31(1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse I zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.

2.1.2f) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des Industriegebietes (Gl 2) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:

Abstandsklasse I und II der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, Nr. 49, S.590)

Gemäß §31(1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse II zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.

2.1.4 Zulässigkeit und Ausschluss bestimmter Arten der Nutzungen im SO „Hotel und Raststättengewerbe“ (nach §1 Abs. 5 und Abs.9 BauNVO)

Zulässig sind nur

- Hotels bis 150 Betten.

- Raststätten.

- Handelsbetriebe, die nicht dem Einzelhandel dienen.

- Einzelhandelsbetriebe, die nicht großflächig sind und die keine zentrenrelevanten Sortimente als Kernsortiment führen, zentrenrelevante Sortimente sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Randsortiment 10% der realisierten Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes oder 150m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

- sowie die Errichtung und der Betrieb von Tankstellen.

Ausgeschlossen sind die Errichtung und der Betrieb von Einzelhandelsbetrieben mit einer Einzelhandelsnettofläche von größer 700 m² als Summe aller Einzelhandelsbetriebsnettoflächen in allen Sondergebieten dieses Bebauungsplanes und von Hotels über 150 Betten Kapazität.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §16 bis §21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ nach § 16 Abs. 2 und §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes für die einzelnen Baugebiete festgesetzt.

Es wird im gesamten Plangebiet festgesetzt: GRZ 0,8

2.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ nach § 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahlen sind in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes für die einzelnen Baugebiete festgesetzt.

Es wird festgesetzt: GFZ 2,0

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes für die einzelnen Baugebiete festgesetzt.

Als Obergrenzen werden festgesetzt:	im Industriegebiet	4 Vollgeschosse
	im Gewerbegebiet	3 Vollgeschosse
	im Sondergebiet	5 Vollgeschosse

2.2.4 Höhe der baulichen Anlage (nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB)

Der Erdgeschossfußboden darf im Mittel nicht höher als 0650 m über Oberkante Gelände liegen. Die Bezugshöhe ist mit 51,00 m ü. NN festgesetzt.

2.2.4a) Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB)

Als Obergrenzen der Gebäudehöhe bezogen auf die Höhe des nächstgelegenen Punkt der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Plangebiet werden festgesetzt:

	im Industriegebiet	18 m
	im Gewerbegebiet	15 m
	im Sondergebiet	18 m

2.2.4b) Baumassenzahl (§21 BauNVO)

Als Obergrenzen werden festgesetzt:	im Industriegebiet Baumassenzahl BMZ	7,2
	im Gewerbegebiet Baumassenzahl BMZ	9,6
	im Sondergebiet Baumassenzahl BMZ	10,0

2.2.5.1 Bauweise (nach § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

~~Im Gewerbegebiet und Industriegebiet wird gem. § 22(4) BauNVO eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Gebäude sind innerhalb der Baufelder und mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximal zulässige Gebäudelänge ist gleich der jeweiligen Länge des Baufeldes. Im Sondergebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO festgesetzt.~~

~~Die Bauweise ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes für die einzelnen Baugebiete festgesetzt.~~

~~Abweichende Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO~~

~~Die abweichende Bauweise (a) der Industriegebiete (GI) wird wie nachstehend definiert festgesetzt:~~

~~Die maximal zulässige Gebäudelänge und Gebäudebreite beträgt 300m.~~

~~Die abweichende Bauweise (a) der Gewerbegebiete (GE) wird wie nachstehend definiert festgesetzt:~~

~~Die maximal zulässige Gebäudelänge und Gebäudebreite beträgt 250m.~~

~~Die Abstandsflächen gemäß Brandenburgischer Bauordnung sind einzuhalten.~~

~~2.2.6 Überbaubare Grundstücksfläche (nach §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)~~

~~Die Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes enthalten.~~

2.3 Weitere Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

2.3.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

~~GFL1- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten der Flurstücke 95/4 und 94/5, Flur 6 Gemarkung Vehlefan (Stand Liegenschaftskarte 10.07.2006) sowie beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Landkreises Oberhavel~~

~~GFL2- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten des Flurstücks 106, Flur 6 Gemarkung Vehlefan (Stand Liegenschaftskarte 10.07.2006) sowie beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Landkreises Oberhavel~~

~~GFL3- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Oberkrämer~~

2.3.2 Nr. 24 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung, die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel - unter Berücksichtigung von Beurteilungs- und Ruhezeiten - von:

-Gewerbegebiet ~~GE 1, GE 2, GE 3, GE 4~~

~~und Industriegebiet GI 2:~~ Lw" = 65 dB(A)/m² zur Tagzeit, Lw" = 50 dB(A)/m² zur Nachtzeit;

-Industriegebiet ~~GI 1:~~ Lw" = 70 dB(A)/m² zur Tagzeit, Lw" = 55 dB(A)/m² zur Nachtzeit;

- Sondergebiet ~~und~~

~~Gewerbegebiet GE 5:~~ Lw" = 65 dB(A)/m² zur Tagzeit, Lw" = 50 dB(A)/m² zur Nachtzeit

überschreitet. Berechnungsgrundlage ist die DIN 18005.

2.3.3 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB (§9(1)20. und 25.a) BauGB)

Regenwasserbiotope RB1 und RB2

~~Die zentralen Regenwasserregulierungs- und Versickerungsanlagen sind auf den Flächen, die für die Regenwasserbiotope festgesetzt sind zu errichten (siehe Planzeichnung Teil A, RB 1 und RB 2). Die Flächen werden entsprechend Festsetzungen unter Nr. 25 bepflanzt.~~

~~Das Niederschlagswasser, das im öffentlichen Straßenraum anfällt und hier nicht versickert oder verdunstet werden kann, ist zur Bildung temporärer Kleingewässer in die Regenwasserretentionsflächen RB1 oder RB2 einzuleiten. Zur Vermeidung von Verunreinigungen sind die Regenwasserretentionsflächen mit Koaleszenzabscheider auszustatten.~~

Regenwasserretentionsflächen auf Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken sind zur Aufnahme des Niederschlagswassers, das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfällt und das nicht am Anfallort versickert, Regenwasserretentionsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage der Retentionsflächen soll auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzugsweise innerhalb der Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Regenwasserretention erfolgen, sofern hierfür eine entsprechende Fläche festgesetzt ist. Darüber hinaus erforderliche Flächen für die Regenwasserretention sind auf den übrigen Baugrundstücksflächen herzustellen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Straßenentwässerungsanlage ist maximal bis zu einem Spitzenabfluss von 2,5 l/s zulässig. Der Spitzenabflusswert ist über geeignete technische Anlagen (z.B. Regenrückhaltebecken) und entsprechende Dimensionierung sicherzustellen. Es darf nur nicht verunreinigtes Niederschlagswasser in die öffentliche Straßenentwässerungsanlage eingeleitet werden.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zum Ausgleich von Versiegelungen auf Baugrundstücken sind zu pflanzen

- auf dem jeweiligen Baugrundstücken je angefangene 409 m² bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Baum oder Heister, sofern auf dem betreffenden Grundstück eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt ist, hat die Pflanzung innerhalb dieser Fläche zu erfolgen, bis diese mit 1 Baum oder Heister je 25m² bepflanzt ist und

- auf dem jeweiligen Baugrundstücken je angefangene 130 m² bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Strauch, sofern auf dem betreffenden Grundstück eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt ist, hat die Pflanzung innerhalb dieser Fläche zu erfolgen, bis diese mit 1 Strauch je 25m² bepflanzt ist und

- innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder Pf13 je angefangene 380m² bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Baum oder Heister und

- innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder Pf13 je angefangene 28 m² bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Strauch und

- innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf E1, RB1 oder RB2 je angefangene 193m² bebaute Grundfläche 1 Stück Steckholz wüchsiger heimischer standortgerechter Strauchweidenarten.

Zum Ausgleich von Versiegelungen auf Straßenverkehrsflächen sind zu pflanzen

- innerhalb der Straßenverkehrsfläche je angefangene 206 m² versiegelter Straßenverkehrsfläche 1 heimischer standortgerechter hochstämmiger Straßenbaum und

- innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder Pf13 je angefangene 321m² versiegelter Straßenverkehrsfläche 1 heimischer standortgerechter Baum oder Heister und

- innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder Pf13 je angefangene 36 m² versiegelter Straßenverkehrsfläche 1 heimischer standortgerechter Strauch

Die Pflanzungen haben innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Baumaßnahme, die den Eingriff verursacht hat, zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Maßnahmen zum Artenschutz

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche M1 sind herzustellen:

- ein Amphibientunnel und Amphibienleiteinrichtungen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

- auf dem Gewerbegebietsgrundstück und der Grünfläche zwischen der Straßenverkehrsfläche und der nördlichen Plangebietsgrenze ein mindestens 10m breiter Bereich, der für Amphibien ungehindert passierbar ist (Amphibienpassage). In diesem Bereich dürfen sich keine Mauern, Sockel oder Stufen befinden. Zäune müssen mindestens Durchlässe von 4 mal 4 cm angrenzend an die Geländeoberfläche haben. Zwischen dem Amphibientunnel innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Amphibienpassage auf dem Gewerbegebietsgrundstück ist eine für Amphibien ungehindert passierbare Verbindung herzustellen.

Nr. 25 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern:

Bestehende Feuchtbereiche und Gewässer Pf E1

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist als geschützter Landschaftsbestandteil innerhalb der Erhaltungsfläche (Siehe Planzeichnung Pf E1) zu erhalten. Zusätzliche Bepflanzungen sind auf 25%

der Fläche mit Pflanzen III und IV vorzunehmen. (2500 Stück der Pflanzliste III und 250 Stück der Pflanzliste IV)

Bestehende Brachfläche Pf 9

Die bestehende Brachfläche im Südosten des Plangebietes ist im Bestand zu erhalten.

Regenwasserbiotope RB1 und RB2

Die Flächen sind mit Arten und Qualitäten der Pflanzenlisten III und IV zu bepflanzen und als naturnahe Feuchträume zu entwickeln. (790 Stück der Pflanzliste III und 1.800 Stück der Pflanzliste IV)

Öffentliche Trenn-, Begleit- und Abstandsgrünstreifen (Pf1, Pf2, Pf3, Pf10, Pf11, Pf12, Pf13) sind mit Gehölzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.

Die Pflanzdichte innerhalb von Trenn-, Begleit- und Abstandsgrünstreifen hat mindestens 0,6 Stück Gehölz / m² zu betragen. Unregelmäßig angeordnete Pflanzlücken für die Selbstbesiedlung innerhalb von Trenn-, Begleit- und Abstandsgrünstreifen sind im Flächenverhältnis von 1:7 zur Bepflanzung anzuordnen. Mindestens 10% der Grünfläche sind mit hochstämmigen Bäumen als Überhälter zu bepflanzen. (601 Stück Hochstämme, 1.022 Stück Heister, 17.535 Stück Sträucher der Pflanzliste I)

Streuobstwiese Pf7

Auf der Streuobstwiese sind Gehölze der Pflanzliste 2 anzupflanzen. (45 Stück)

Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

Mindestens 35% der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der GE-, GI- und SO-Flächen sind zu begrünen. Von den zu begrünenden Flächen müssen mindestens 25% mit Gehölzen der Gruppe Sträucher der Pflanzliste 1 bepflanzt werden. (50 Stück Hochstämme, 100 Stück Heister, 2.755 Stück Sträucher der Pflanzliste I)

Mindestens ein Hochstamm je fünf Pkw-Stellplätzen sind auf einer offenen Baumscheibe von mind. 2,5 x 2,5 m anzupflanzen und zu unterhalten.

Die Pflanzflächen Pf3, Pf4, Pf6 und Pf8 sind mit Gehölzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Die Pflanzdichte innerhalb Pflanzflächen hat mindestens 0,6 Stück Gehölz / m² zu betragen.

Unregelmäßig angeordnete Pflanzlücken für die Selbstbesiedlung innerhalb von Trenn-, Begleit- und Abstandsgrünstreifen sind im Flächenverhältnis von 1:7 zur Bepflanzung anzuordnen.

(100 Stück Hochstämme, 200 Stück Heister, 2.100 Stück Sträucher der Pflanzliste I)

Mindestens 20% der Gebäudefassaden sind mit Kletterpflanzen der Pflanzliste VII zu begrünen.

Freiflächen im Straßenraum (v)

Freiflächen im Straßenraum sind mit Gehölzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.

In gesamter Länge entlang der Erschließungsstraßen sind auf Grünstreifen und auf kombinierten Park-/Grünstreifen von jeweils über 1,5 m Breite großkronige Bäume entsprechend Darstellung in der Planzeichnung zu pflanzen. (305 Stück)

Als Unterwuchs der Baumpflanzung auf Grünstreifen und auf kombinierten Park-/Grünstreifen im Straßenraum sind Heister und Sträucher mit einer Pflanzdichte von höchstens 0,3 Stück Gehölz / m² anzupflanzen.

(196 Stück Heister, 2.765 Stück Sträucher der Pflanzliste I)

Mindestens 1 Hochstamm je fünf Pkw-Stellplätzen oder je 80m² Parkfläche ist auf einer offenen Baumscheibe von mindestens 2,5 x 2,5 m anzupflanzen und zu unterhalten.

Auf Freiflächen im Fahrbereich der Erschließungsstraßen, wie an Wendeschleifen und auf Verkehrsinseln, sind großkronige Hochstämme zu pflanzen.

Pflanzlisten

I. Gehölzanzpflanzungen im Straßenraum auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen in Trenn-, Begleit- und Abstandsgrünstreifen

Großkronige Bäume im Straßenraum, an Parkplätzen und als Einzelbäume auf Privatgrundstücken:

Winter-Linde, Gemeine Esche, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche (Mindestqualität Hochstämme (H)) oder Stammbüsche (Stbu.) Stammumfang 12 cm (StU 12-20)

Gehölze in Trenn-, Begleit- und Abstandsgrünstreifen bzw. als Unterholz im Straßenraum

Hochstämme und Heister:

Winter-Linde, Gemeine Esche, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Schwarz-Erle, Gemeine Esche, Feld-Ahorn, Hänge-Birke, Feld-Ulme, Zitter-Pappel, Eberesche, Vogel-Kirsche, Hochstämme (H), Stammumfang 8 cm (StU 8-12); Heister (Hei.), Höhe 125 cm

Sträucher:

Ohr-Weide, Sal-Weide, Mandel-Weide, Lavendel-Weide, Europäisches Pfaffenhütchen, Sanddorn, Kornelkirsche, Gemeine Hasel, Weißdorn, Schwarzdorn, Gewöhnliche Traubenkirsche, Holz-Apfel, Purpier-Kreuzdorn, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Faulbaum, Holzbirne, Hunds-Rose, Wilde Brombeere (Sträucher (Str.) Höhe 60 cm (60-150 h))

- II. Obstgehölze für Streuobstwiesen und Pflanzungen in der freien Landschaft**
 Kultur Apfel, Kultur Birne, Echte Quitt, Zwetsche, Kirsch Pflaume, Eberesche, Echte Walnuss, Sanddorn, Weißdorn, Weiße und Schwarze Maulbeere als Stammholz: Hoch- oder Halbstamm (StU) Höhe 120 cm, Stammumfang ab 6cm (StU 6); Als Heister: Heister (Hei.) Höhe 150cm, als Strauch: Strauch (Str.) Höhe 60 cm
- III. Hoch- und Niedergehölze für Pflanzungen in wechselfeuchten bzw. gewässernahen Bereichen**
 Silber-Weide, Bruch-Weide, Purpur-Weide, Mandel-Weide, Korb-Weide, Sal-Weide, Spitz-Ahorn, Gemeine Esche, Zitter-Pappel, Gewöhnliche Traubenkirsche, Hänge-Birke, Moor-Birke, Schwarz-Erle, Faulbaum, Eingrifflicher Weißdorn, Europäisches Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Heister (Hei.) Höhe 125 cm, Sträucher (Str.) Höhe 60cm
- IV. Wasser- und Sumpfpflanzen**
 Gemeines Schilf, Schlank-Segge, Flatter-Binse, Breitblättriger Rohrkolben, Wurzelnde Simse, Wasser-Schwaden, Astiger Igelkolben, Pfeilkraut, gemeiner Froschlöffel, Sumpf-Schwertlilie, Schwanenblume
- V. Naturhecken**
 Hainbuche, Rot-Buche, Feld-Ahorn, Schlehe, Weißdorn als Heckenware: Höhe 80cm, als Heister: Höhe 60cm, als Sträucher: Höhe 60cm
- VI. Dachbegrünung auf Netteflächen**
 Gräser (Blauschwingel, Blaugras, Blaugrüne Segge, Erdsegge, Finger-Segge, Schillergras), Sukkulente (Dachwurz, Scharfer Mauerpfeffer, Milder Mauerpfeffer), Kräuter (Frühlings-Fingerkraut, Kleines Habichtskraut, Rundblättrige Glockenblume, Blutorter, Storchschnabel, Knack-Erdbeere, Jasione, Gemeines Katzenpfötchen, Sand-Beifuß, Sand-Strohblume), Gehölze (Färber-Ginster, Purpur-Weide)
- VII. Kletterer an Gebäudefassaden**
 Winden, Knöterich, Efeu, Weinrebe, Wilder Wein, Echtes Geißblatt, Deutsches Geißblatt (Wildformen)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (nach Brandenburgische Bauordnung (BbgBO))

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

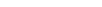
- 3.1.1 Die Fassaden sind nicht im Rohbauzustand zu belassen. Als Fassadenelemente sind verputzte Mauerwerksfassaden, Sichtmauerwerksfassaden und Fertigteilefassaden (Stahlbeton- bzw. Trapezblechelemente) zulässig.**
- 3.1.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen 30% der Fassadenansichtsfläche nicht überschreiten. Bewegtes und wechselndes Licht ist unzulässig.
 Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 20 m bezogen auf die Höhe des nächstgelegenen Punktes der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Plangebiet nicht überschreiten.
- 3.1.3 Zentrale Lagerflächen für Haus- und Gewerbemüll sind nicht zulässig. Plätze für Müllbehälter und Container sind auf den Flächen der Baugebiete anzuordnen und gegen Einsicht abzuschirmen.**
- 3.2. Herstellung notwendiger Stellplätze (§81(4) BbgBO)
 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß der „Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer“ auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen. Die gemäß Satzung erforderliche Zahl der Stellplätze darf **mit Ausnahme von Speditionsbetrieben** um maximal 10% überschritten werden. Darüber hinaus ist die Herstellung weiterer Stellplätze nicht zulässig.

Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefanz“ bisherige Planzeichnung

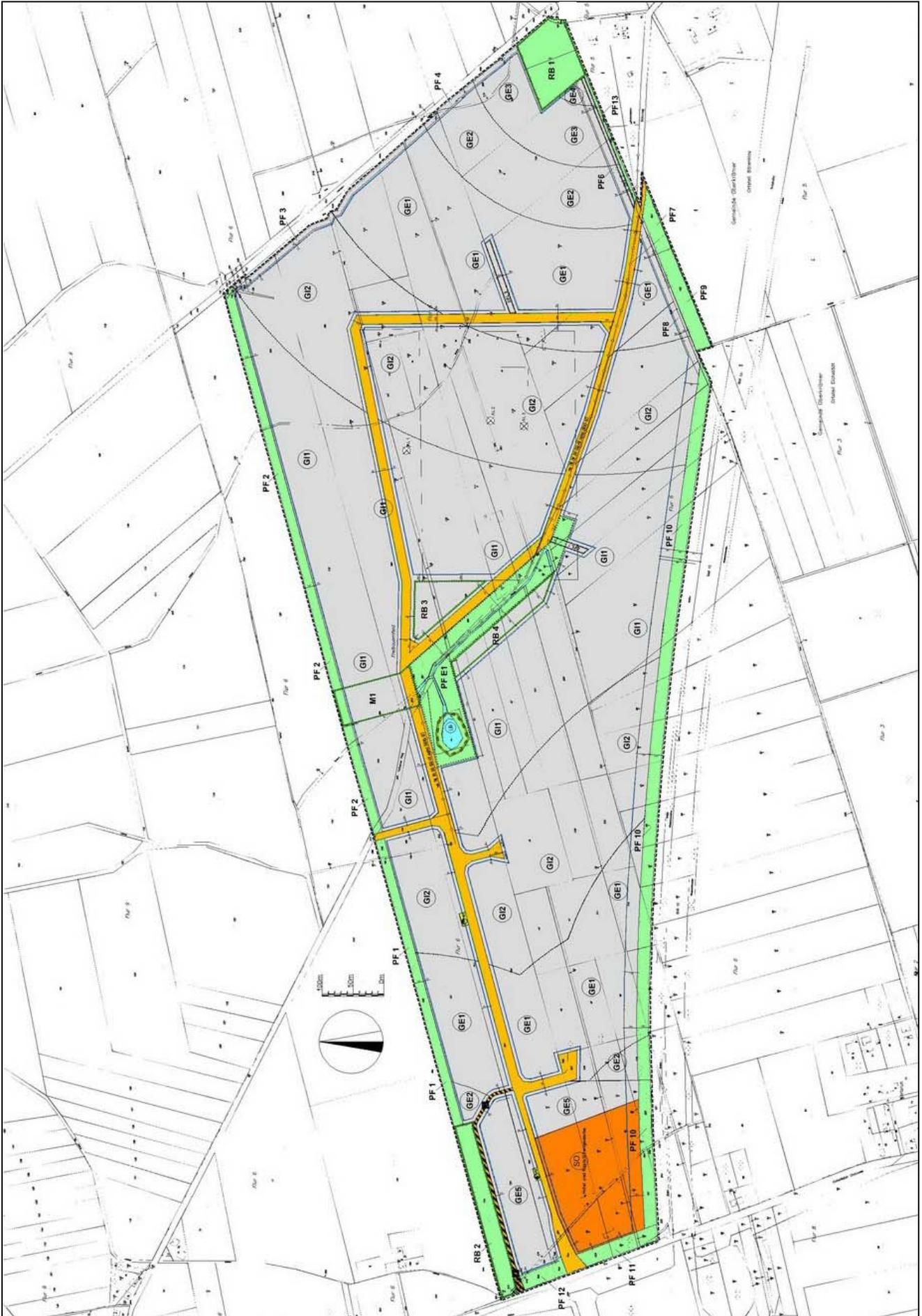


Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ bisherige Legende

Planzeichenerklärung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG			7. WASSERFLÄCHEN
	1.1 Gewerbegebiete (A)		7.1 Wasserflächen
	1.2 Industriegebiete (A)		8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
	1.3 Sondergebiet " Hotel und Raststättengewerbe " (A)		8.1 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			8.2 Trafostation
0,8	2.1 Grundflächenzahl (GRZ)		8.3 Abwasserpumpwerk
	2.2 Geschosflächenzahl (GFZ)		9. FLÄCHEN DIE MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastflächen 1-3)
3, 4, 5	2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Z)		10. SONSTIGE PLANZEICHEN
9,12,18	2.4 Gebäudehöhe (GH)		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN			Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
o	3.1 offene Bauweise (W)		Nutzungsschablone
a	3.2 abweichende Bauweise (W)		Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Zweckbindung Autobahnerweiterungsfläche
	3.3 Baugrenze		vorh. Gebäude
4. VERKEHRSFLÄCHEN			Gemarkungsgrenze
	4.1 Straßenverkehrsflächen		Flurgrenze
	4.2 Straßenbegrenzungslinie		Flurstücksgrenze (vorhanden)
	4.3 vorgeschlagene Trennung zwischen Fahrbahn und sonstigen Verkehrsflächen		Flurbezeichnung
	4.4 Bahnanlagen		Flurstücke - Nr.
5. GRÜNFLÄCHEN			Böschung
	5.1 öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün)		Bemaßung
	5.2 öffentliche Grünflächen (mit Nummerierung)		Geländehöhe
	5.3 Verkehrsgrün		
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft			
	6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
	6.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen		
	6.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung auf öffentlichen Grünflächen (mit Nummerierung)		
	Pflanzflächen auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen		
	6.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern in öffentlichen Grünflächen (mit Nummerierung)		
	6.5 Regenrückhalte- und Versickerungsbiotop		
	6.6 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts		

Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefanz“ geänderte Planzeichnung (Verkleinerung)



Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ geänderte Legende

Planzeichenerklärung

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

 **Gewerbegebiete §8 BauNVO**
GE1 bis **GE5** Bezeichnung der Teilflächen

 **Industriegebiete §9 BauNVO**
GI1 bis **GI2** Bezeichnung der Teilflächen

 **sonstige Sondergebiete §11 BauNVO**
SO Bezeichnung des Sondergebietes

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche §9(1)2. BauGB

 Baugrenze §23(1)und(3) BauNVO

Verkehrsflächen §9(1) Nr.11. BauGB

 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung §9 (1) Nr.12 BauGB

 Zweckbestimmung Elektrizität

 Zweckbestimmung Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9(1) Nr.13 BauGB)

 unterirdische Haupt-Trinkwasserleitung

Grünflächen §9(1) Nr.15 BauGB

 öffentliche Grünfläche

Wasserflächen §9(1) Nr.16 BauGB



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9(1) Nr.20, 25. BauGB

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1) Nr.20 BauGB)

RB1 bis **RB4, M1** Bezeichnung der Maßnahme

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9(1) Nr. 25a BauGB

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern §9 (1) Nr.25b BauGB

PF 1 bis **PF 13** Bezeichnung der Maßnahme

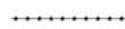
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes §9 (6) BauGB

 Geschützter Landschaftsbestandteil

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9(7) BauGB

 Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind §9 (5) Nr.3 BauGB AL1-3 Bezeichnung der Flächen

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen §16(5) BauNVO

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9(1) Nr.21 BauGB

GFL 1 GFL 2 GFL 3 Teilflächen

Hinweisliche Darstellung

 Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage

 vorhandene Flurstücksgrenze

 vorhandene Flurstücksnummer

 vorhandenes Gebäude