



Bebauungsplan Nr. 60/2017

„Industriegebiet an der Gewerbestraße Germendorf“

in der Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Bärenklau

Begründung der Satzung
gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

Erarbeitet durch:

Plan und Praxis GbR
Manteuffelstraße 111
10997 Berlin



Inhalt	Seite
I. GEGENSTAND DER PLANUNG	7
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	7
2. Beschreibung des Plangebiets	8
2.1 Gesamtstädtische Einordnung	8
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	10
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	10
2.4 Geltendes Planungsrecht	13
2.5 Verkehrserschließung	15
2.6 Technische Infrastruktur	16
2.7 Denkmalschutz	16
3. Planerische Ausgangssituation	16
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	16
3.2 Flächennutzungsplan	18
3.3 Landschaftsplan	19
3.4 Lärmaktionsplanung zum Umgebungslärm	19
4. Begründung der Festsetzungen	20
4.1 Art der baulichen Nutzung	20
4.2 Maß der baulichen Nutzung	22
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	23
4.4 Regelungen zum Immissionsschutz	23
4.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	25
4.6 Nachrichtliche Übernahmen	25
4.7 Hinweise zur Planung	25
4.7.1 Bodendenkmalpflege	25
4.7.2 Munitionsbelastung	26
II. UMWELTBELANGE NACH § 1 ABS. 6 NR. 7 BAUGB	27
1. Einleitung	27
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans	27
1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben	27
1.3 Bedarf an Grund und Boden	27
1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	28
1.4.1 Fachgesetze	28
1.4.1.1 Bauplanungsrecht	28
1.4.1.2 Naturschutzrecht	29
1.4.1.3 Bodenschutzrecht	31
1.4.1.4 Wasserrecht	31
1.4.1.5 Immissionsschutzrecht	32
1.4.2 Fachpläne	33
1.4.2.1 Landschaftsplan	33
1.4.3 Übergeordnete Planungen	33
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	33
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	33



2.1.1	Schutzgut Tiere	34
2.1.2	Schutzgut Pflanzen	35
2.1.3	Schutzgut Fläche	36
2.1.4	Schutzgut Boden	36
2.1.5	Schutzgut Wasser	36
2.1.6	Schutzgut Luft	36
2.1.7	Schutzgut Klima	37
2.1.8	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	37
2.1.9	Biologische Vielfalt	37
2.1.10	Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete	37
2.1.11	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	37
2.1.12	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	38
2.1.13	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	38
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	38
2.2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	38
2.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen	39
2.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	40
2.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	40
2.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	40
2.2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	41
2.2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	41
2.2.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	42
2.2.9	Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt	42
2.2.10	Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete	42
2.2.11	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	42
2.2.12	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	43
2.2.13	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	43
2.2.14	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	44
2.2.15	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	44
2.2.16	Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	44
2.2.17	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	44
2.2.18	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	44
2.2.19	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	44
2.2.20	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	45
2.2.21	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	45
2.2.22	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	45
2.2.23	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	45
2.3	Artenschutzrechtliche Betrachtung	45
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)	46
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	46
2.4.2	Planungsrechtliche Eingriffsbeurteilung	46
2.4.3	Eingriffsermittlung	46
2.4.4	Ausgleichsentscheidung	46
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	48
2.6	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	48
3.	Zusätzliche Angaben	48



3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	48
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	48
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	48
III.	ABWÄGUNG	50
1.	Öffentliche Belange	50
1.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	50
1.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	50
1.3	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	50
1.4	Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	51
1.5	Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	51
1.6	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)	51
1.7	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)	51
1.8	Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)	51
1.9	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB)	51
1.10	Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB)	52
1.11	Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie, einschließlich der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e) BauGB)	52
1.12	Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	52
1.13	Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	52
2.	Private Belange	52
2.1	Eigentums- und Eigentümerrechte	52
2.2	Interessen von Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzern und den privaten Belangen der Nachbarn im Umfeld	52
2.3	Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung	52
IV.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	53
1.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	53
2.	Verkehrliche Auswirkungen	53
3.	Haushaltsmäßige Auswirkungen	53
V.	VERFAHREN	53
1.	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	53
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	53
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	53
4.	Änderungen nach den frühzeitigen Beteiligungen	54
5.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	54
6.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	55
7.	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	56
8.	Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belang gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	56
9.	Änderungen nach den Beteiligungen	57



10.	Zweite erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und betroffenen Träger öffentlicher Belang gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	57
11.	Auswirkungen des Bebauungsplans	58
11.1	Auswirkungen auf das Gemeinwohl und die Wirtschaft	58
11.2	Haushaltsmäßige Auswirkungen	58
12.	Rechtsgrundlagen	59
13.	Anlagen	61
13.1	Textliche Festsetzungen	61
13.2	Nachrichtliche Übernahmen	62
13.3	Hinweise	62

Abbildungsverzeichnis

	Seite
ABBILDUNG 1: GENEHMIGTE UND AUSGEÜBTE NUTZUNGEN	7
ABBILDUNG 2: GEPLANTER GELTUNGSBEREICH	8
ABBILDUNG 3: DAS PLANGEBIET IN OBERKRÄMER	9
ABBILDUNG 4: ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETS	10
ABBILDUNG 5: EINGANGSBEREICH WILHELM-BAUSTOFF GMBH MIT WAAGE	11
ABBILDUNG 6: WILHELM-BAUSTOFF GMBH LAGERFLÄCHEN	11
ABBILDUNG 7: WILHELM-BAUSTOFF GMBH BAUSTOFFRÜCKGEWINNUNG	11
ABBILDUNG 8: PRIVATE ERSCHLIEßUNGSSTRAßE	11
ABBILDUNG 9: SPEDITION & BAUTRANSPORTE HUSTAN	11
ABBILDUNG 10: HUSTAN HAUPTZUFAHRT	11
ABBILDUNG 11: ZUFAHRT M-ASPHALT	12
ABBILDUNG 12: LAGERFLÄCHEN M-ASPHALT	12
ABBILDUNG 13: LAGERFLÄCHEN M-ASPHALT	13
ABBILDUNG 14: ERSCHLIEßUNG M-ASPHALT	13
ABBILDUNG 15: ANGRENZENDE GEWERBEBETRIEBE	13
ABBILDUNG 16: ANGRENZENDE INDUSTRIEBETRIEBE	13
ABBILDUNG 17: VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN SÜDLICHER BEREICH IN DER GEMARKUNG OBERKRÄMER	14
ABBILDUNG 18: VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NÖRDLICHER BEREICH IN DER GEMARKUNG ORANIENBURG	14
ABBILDUNG 19: AUSSCHNITT AUS DEM LEP	17
ABBILDUNG 20: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE OBERKRÄMER	18
ABBILDUNG 21: AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ORANIENBURG	18
ABBILDUNG 22: ABSTANDSFLÄCHEN GIE ZUM ORT LEEGEBRUCH	20
ABBILDUNG 23: GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIETE IN DER GEMEINDE OBERKRÄMER	22
ABBILDUNG 24: PEGELWERTE, IMMISSIONSORTE UND RICHTUNGSSEKTOREN MIT ZUSATZKONTINGENTEN	24
ABBILDUNG 25: FLÄCHENBILANZ	27
ABBILDUNG 26: GEHÖLZSTREIFEN AM VERSICKERUNGSGRABEN	34
ABBILDUNG 27: BIOTOPTYPENKARTIERUNG	35
ABBILDUNG 28: SCHUTZGEBIETE IN DER WEITEREN UMGEBUNG	37



I. Gegenstand der Planung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Das Unternehmen M-Asphalt Oranienburg beabsichtigt am Standort Gewerbestraße Germendorf in der Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Bärenklau die Errichtung einer Anlage zur Lagerung von Mineralstoffen, Ausbausphal, Fräsasphalt, Asphaltgranulat und zum Betrieb eines mobilen Granulators. Für das Vorhaben ist eine Genehmigung nach § 15 bzw. § 16 BImSchG erforderlich. Das Vorhaben ist nach geltendem Baurecht des § 35 BauGB im Außenbereich nicht genehmigungsfähig. Die Vornutzung des ca. 2,5 Hektar großen Geländes als Lagerplatz und Betriebshof der Fa. Konkel & Sohn wurde auf der Grundlage des planreifen Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 33 BauGB) i. V. m. einer Genehmigung nach dem BImSchG errichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplans „Industriegebiet Veltener Straße“ wurde nie als Satzung beschlossen und ist aufgrund der veränderten Rechts- und Sachlage obsolet. Zwischenzeitlich wurde auf dem Gelände die Lagerung von Fräsgut genutzt. Der Betrieb der Asphaltmischanlage wurde zum 31.12.2014 eingestellt, die immissionsschutzrechtliche Genehmigung zum Betrieb der Anlage erlosch rechtskräftig zum 31.12.2017. Das Luftbild vom Sommer 2016 zeigt das Gelände in der genehmigten und ausgeübten Nutzung als Lagerfläche. Zur Sicherung des industriellen Standortes sowie der geplanten Vorhaben ist gemäß § 1 (3) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Abbildung 1: Genehmigte und ausgeübte Nutzungen



Quelle: Google Earth, Bildaufnahme 28.03.2017

Das Unternehmen Wilhelm-Baustoff GmbH, das sich südlich an das Grundstück des Unternehmens M-Asphalt anschließt, betreibt dort eine Baustoffrückgewinnung. Auch dieses gewerblich-industriell genutzte Grundstück wurde auf der Grundlage des planreifen Vorhaben- und Erschließungsplans zugelassen. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan obsolet ist, besteht auch für dieses ca. 22.350 qm große Grundstück im Außenbereich keine Rechts- und Investitionssicherheit.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat am 29.06.2017 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60/2017 „Industriegebiet an der Gewerbestraße Germendorf“, OT



Bärenklau in der Gemarkung Bärenklau der Flur 1, für die Flurstücke 4/29, 4/30, 4/31, 4/32, 4/33, 4/34, 4/35, 4/36, 4/37, 4/38 – im Standardverfahren mit Umweltprüfung gefasst.

Abbildung 2: Geplanter Geltungsbereich



Quelle: Google Earth, Bildaufnahme 28.03.2017

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Gesamtstädtische Einordnung

Die Gemeinde Oberkrämer liegt im nordwestlichen Umland der Bundeshauptstadt Berlin und im Südwesten des Landkreises Oberhavel und ist damit Teil des „Ländlichen Verflechtungsraums Berlin“. Nach dem Zentrale-Orte-System der Landesplanung, festgelegt im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg von 2009, wurden die Orte des Landes Brandenburg flächendeckend und hierarchisch nach ihrer Funktion für das jeweilige Umland in Metropole, Ober- und Mittelzentren sowie Mittelzentren in Funktionsteilung eingeteilt. Die Grundversorgung der Bevölkerung wird über die übrigen Gemeinden und Ämter abgedeckt, da diese nach dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg 2009 seit der Gemeindegebietsreform für diesen Zweck ausreichend leistungsfähig sind. Oberkrämer ist eine Gemeinde, die diese Grundversorgung übernimmt. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die benachbarten Orte Hennigsdorf und Oranienburg; die Funktionen des Oberzentrums werden durch die Metropole Berlin übernommen.

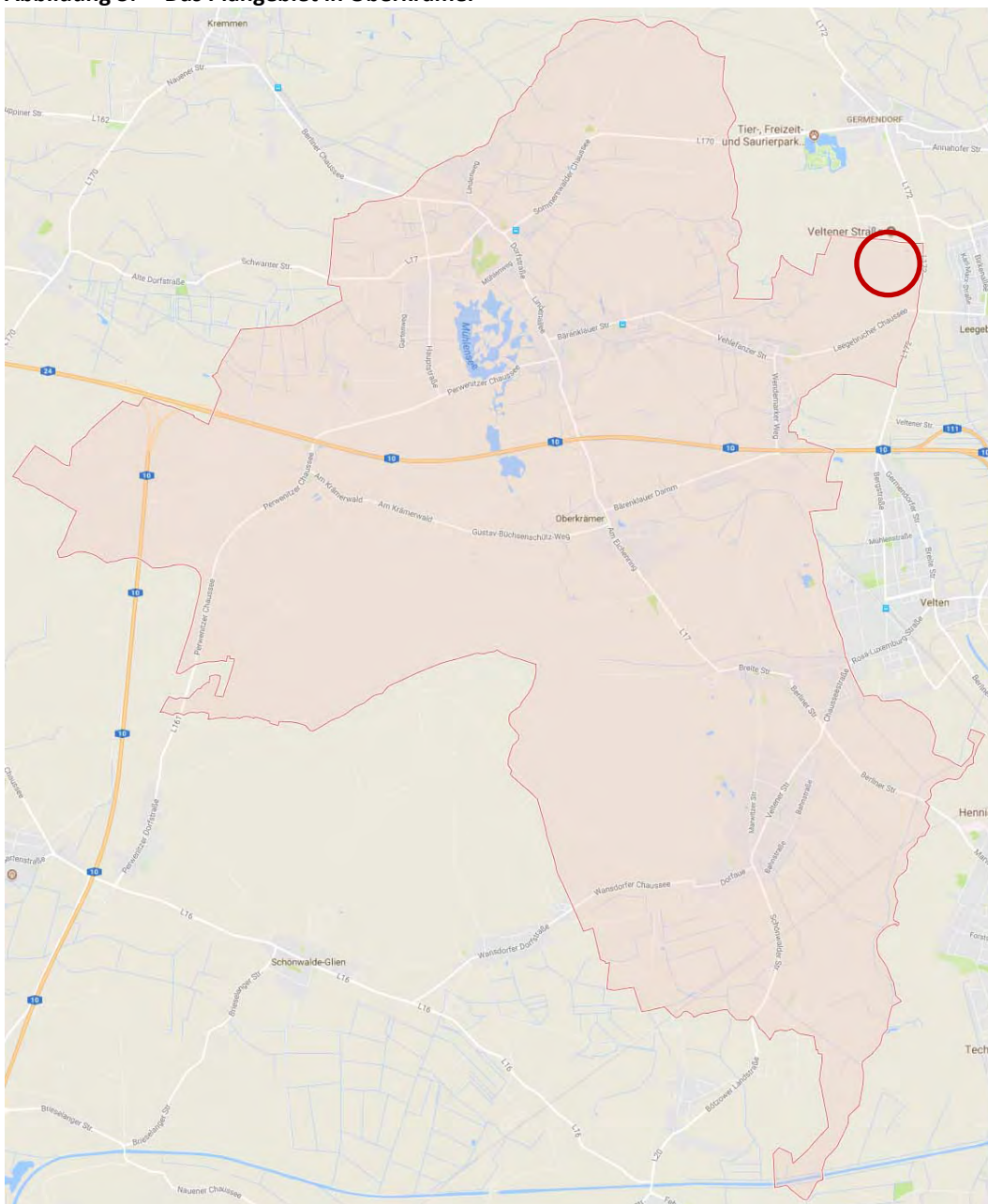
Die Gemeinde Oberkrämer entstand am 31.12.2001 aus dem Zusammenschluss der amtsangehörigen Gemeinden Bärenklau, Bötzwow, Marwitz, Oberkrämer und Schwante. Die Gemeinde Oberkrämer ist dabei bereits 1998 aus den Gemeinden Eichstädt, Neu-Vehlefanze und Vehlefanze entstanden. Ende 2015 hatte das 10.367 ha große Gemeindegebiet eine Einwohnerzahl von 11.469; eine Zahl, die in den vergangenen Jahren relativ konstant geblieben ist, nachdem sie sich im Zeitraum von 1990 bis 2002 von etwa 5.000 Einwohnern durch Eingemeindungen fast verdoppelt hatte.



Die nächste Autobahnauffahrt (A 10/ A 111) ist über die Bundesstraße B 96 in südöstlicher Richtung in ca. 7 km zu erreichen. Die nächsten Haltepunkte der Bahn sind Hennigsdorf und Oranienburg, jeweils ca. 7 bzw. sechs Kilometer entfernt. Die sonstige ÖPNV-Anbindung erfolgt mit den Bussen der OVG (Oberhavel Verkehrsgesellschaft).

Das Plangebiet befindet sich an der nordöstlichen Grenze des Gemeindegebietes und grenzt direkt an ein Industriegebiet der Stadt Oranienburg an. Östlich des Plangebiets, in einer Entfernung von mindestens ca. 610 m, liegt die Gemeinde Leegebruch. Im Süden und Westen grenzen Waldflächen an das Plangebiet an. Die überörtliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die Veltener Straße und die Walter-Bothe-Straße, die die Verbindung zur Bundesstraße 96 herstellt und das Plangebiet verkehrstechnisch gut anbindet. Die Landesstraße L 172 verbindet das Plangebiet mit der Stadt Velten und dem westlichen Ortsteil Germendorf der Stadt Oranienburg.

Abbildung 3: Das Plangebiet in Oberkrämer



Quelle: Google Maps, Zugriff Juli 2017



2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine ca. 5,2 ha große gewerblich genutzte Fläche im äußersten Osten des Gemeindegebiets von Oberkrämer. Das Plangebiet erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung zwischen den westlich und südlich angrenzenden Waldflächen der Gemeinde Oberkrämer sowie östlich und nördlich angrenzenden gewerblich genutzten Fläche der Stadt Oranienburg. Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 4/29, 4/30, 4/31, 4/32, 4/33, 4/34, 4/35, 4/36, 4/37, 4/38 der Flur 1 der Gemarkung Bärenklau.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Abbildung 4: Erschließung des Plangebiets



Foto: Plan und Praxis



Foto: Plan und Praxis

Das Unternehmen Wilhelm-Baustoff GmbH, dessen Betriebsflächen im südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, betreibt eine Baustoffrückgewinnung. Wirtschaftliche Basis des Unternehmens ist die Annahme von Altbaustoffen als Sekundär-Rohstoff. Altbaustoffe sind Straßenaufbruch, Altschotter aus dem Bahnbau, Betonbruch aus dem Hoch- und Tiefbau sowie Bauschutt mit geringem Fremdstoff-Anteil (wie z. B. Holz, Papier, Plastik etc.). Die Altbaustoffe dürfen keine schädlichen Bestandteile (Kontaminierung) enthalten. Die Altbaustoffe werden mit einer mobilen Brech- und Sieb-Anlage durch Sortieren, Zerkleinern und Klassieren zu entsprechend dem Ausgangsmaterial geeigneten Baustoffen für den Hoch- und Tiefbau verarbeitet.

Produktpalette der RG-Baustoffe (Rück-Gewinnungs-Baustoffe) umfasst:

Bezeichnung	Verwendung
Straßenschotter	Straßenbefestigung, Filterschicht
Tragschicht (ZTVT)	Straßenunterbau
Frostschutz (RGMin)	Straßenunterbau
Mineral-Gemisch	Straßen- und Wegebau
Füllboden frostsicher	Unterbau, Auffüllmaterial

Es werden jährlich ca. 100.000 t Brecher- und Siebprodukte hergestellt. Die Güteüberwachung von Bauphysik und Analytik erfolgt durch Kontrollen in einem Fachlabor, die Fremdüberwachung von einem dafür zugelassenen Institut. Bei einer typisierenden Betrachtung der Realnutzung in den Kategorien der BauNVO ist die ausgeübte Nutzung einem Industriegebiet zuzuordnen.



Auch das östlich angrenzende Grundstück des großen Speditions- und Baustoffunternehmens Hustan entspricht von seiner Art der Nutzung weitgehend einem Industriegebiet. Der Bebauungsplan „Ehemalige Heinkelwerke Süd“ setzt als Nutzung für die Fläche im Westen ein eingeschränktes Industriegebiet und im Osten ein Gewerbegebiet fest. Zudem wird die Nutzung des Plangebiets durch eine Festsetzung zu zulässigen Betriebsarten nach Abstandsleitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung von 1995 geregelt. Die Erschließung des Unternehmens Wilhelm-Baustoff GmbH ist vertraglich über die Privatstraße auf dem Grundstück des Unternehmens Hustan gesichert. Die so gesicherte Erschließung bedarf keiner weiteren planungsrechtlichen Sicherung durch den Bebauungsplan.

Abbildung 5: Eingangsbereich Wilhelm-Baustoff GmbH mit Waage



Foto: Plan und Praxis

Abbildung 6: Wilhelm-Baustoff GmbH Lagerflächen



Foto: Plan und Praxis

Abbildung 7 Wilhelm-Baustoff GmbH Baustoffrückgewinnung



Foto: Plan und Praxis

Abbildung 8: Private Erschließungsstraße



Foto: Plan und Praxis

Abbildung 9: Spedition & Bautransporte Hustan



Foto: Plan und Praxis

Abbildung 10: Hustan Hauptzufahrt



Foto: Plan und Praxis



Das Unternehmen M-Asphalt Oranienburg hat befristet bis zum 30.12.2017 die Lagerung von Fräsgut betrieben. Als Nachfolgenutzung ist am Standort die Errichtung einer Anlage zur Lagerung von Mineralstoffen, Ausbauasphalt, Fräsasphalt, Asphaltgranulat und der Betrieb eines mobilen Granulators geplant, für das eine Genehmigung nach § 15 bzw. § 16 BImSchG erforderlich ist.

Lager Mineralstoffe Nr. 9.11.1 der 4. BImSchV

Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen, ausgenommen Anlagen die von Nummer 9.3 erfasst werden zum Be- oder Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, durch Kippen von Wagen oder Behältern oder unter Verwendung von Baggern, Schaufelladegeräten, Greifern, Saughebern oder ähnlichen Einrichtungen, soweit 400 Tonnen Schüttgüter oder mehr je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zum Be- oder Entladen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt, sowie Anlagen zur Erfassung von Getreide, Ölsaaten oder Hülsenfrüchten.

Lager für Ausbauasphalt, Fräsasphalt und Recyclingasphalt Nr. 8.12.2 der 4. BImSchV

Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen (ausgenommen von nach § 2 Absatz 2 Nummer 12 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes von der Geltung dieses Gesetzes ausgeschlossenen Abfällen), auch soweit es sich um Schlämme handelt, ausgenommen die zeitweilige Lagerung bis zum Einsammeln auf dem Gelände der Entstehung der Abfälle und Anlagen, die durch Nummer 8. 14 erfasst werden bei nicht gefährlichen Abfällen mit einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr.

Mobiler Granulator Nr. 8.11.2.4 der 4. BImSchV

Anlagen zur sonstigen Behandlung, ausgenommen Anlagen, die durch Nummer 8.1 bis 8.10 erfasst werden, mit einer Durchsatzkapazität von nicht gefährlichen Abfällen, soweit nicht durch die Nummer 8. 11.2.3 erfasst, von 10 Tonnen oder mehr je Tag.

Die Betriebszeiten der Anlage sind werktags von 06:00 bis 22:00 Uhr geplant. Die Anlieferung der Mineralstoffe und des Recycling-Asphalts (Ausbauasphalt, Fräsgut, Granulat) erfolgen per LKW. Die Lagerkapazität für Gesteinskörnungen beträgt 20 000 t. Die Lagerkapazität von Recyclingasphalt (Ausbauasphalt/Fräsgut/Asphaltgranulat) soll insgesamt im Freilager auf Halde ca. 100 000 t betragen.

Das Vorhaben ist nach geltendem Baurecht des § 35 BauGB im Außenbereich nicht genehmigungsfähig. Die auf der Grundlage eines planreifen Vorhaben- und Erschließungsplans betriebene Asphaltmischanlage wurde im Jahr 2014 eingestellt. Zur Sicherung und Entwicklung des Standortes und der geplanten Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung als Industriegebiet erforderlich.

Abbildung 11: Zufahrt M-Asphalt



Foto: Plan und Praxis

Abbildung 12: Lagerflächen M-Asphalt

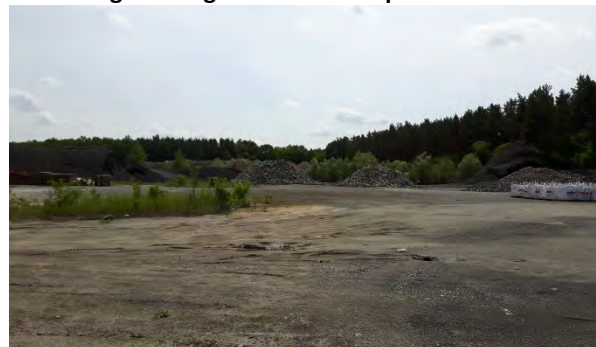


Foto: Plan und Praxis



Abbildung 13: Lagerflächen M-Asphalt



Foto: Plan und Praxis

Abbildung 14: Erschließung M-Asphalt



Foto: Plan und Praxis

Auf den nördlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen der Stadt Oranienburg haben sich typische gewerblich-industrielle Nutzungen angesiedelt, die in einem Industriegebiet zulässig sind. Die dort ausgeübten Nutzungen sind vom Störgrad mit den Nutzungen auf dem Gemeindegebiet Oberkrämer vereinbar. Sowohl die Nutzungen in der Gemarkung Oberkrämer als auch der in Oranienburg sind gewerblich-industrielle Nutzungen, die vom Störgrad einem Industriegebiet entsprechen und zur Standortsicherung und Entwicklung der Festsetzung eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO bedürfen. Die nach § 50 BImSchG gebotene Zuordnung unterschiedlich schutzwürdiger Nutzungen zur Verhinderung von Immissionskonflikten ist aufgrund der Entfernung zur schutzwürdigen Bebauung in Leegebrauch mit ca. 610 m gewährleistet. Auch die überörtliche Erschließung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert und erzeugt aufgrund ihrer Linienführung keine grundsätzlichen Immissionskonflikte.

Abbildung 15: angrenzende Gewerbebetriebe



Foto: Plan und Praxis

Abbildung 16: angrenzende Industriebetriebe



Foto: Plan und Praxis

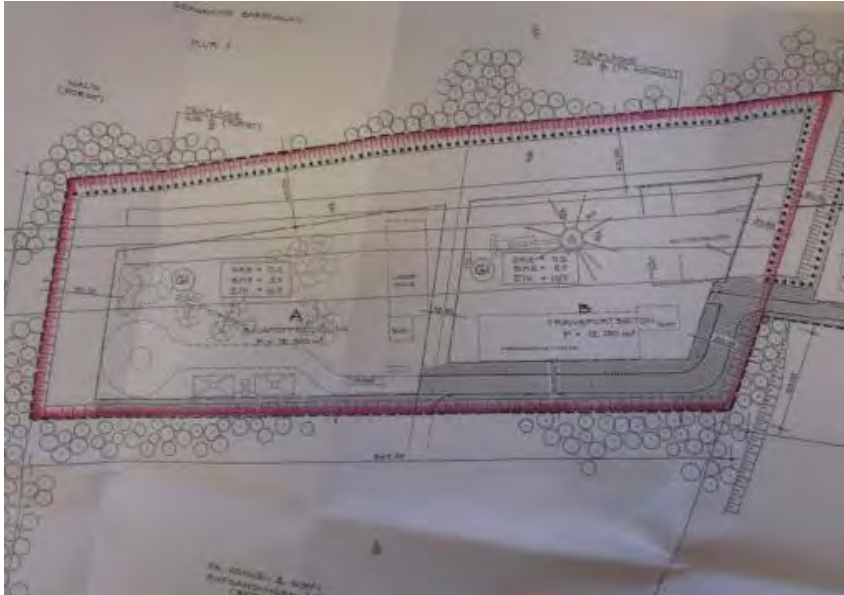
2.4 Geltendes Planungsrecht

Der Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahr 1993 ist obsolet. Für den südlichen Teil des Geltungsbereichs auf der Gemarkung Bärenklau sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan die Festsetzung eines GI-Gebietes mit den Nutzungen Baustoffrecycling und Transportbeton mit einer GRZ von 0,6, einer BMZ von 2,0 und einer Höhe der baulichen Anlagen von $Z = II$ bzw. $H = 10,00$ m vor. Darüber hinaus werden nicht vorhabenbezogen weitere gewerbliche Nutzungen zugelassen. Der nördliche Teil auf der Gemarkung Oranienburg sieht ebenfalls ein Industriegebiet mit der Nutzung Sand- und Kiesgruben und Baustoffhandel und weitere nicht vorhabenbezogene gewerbliche Nutzungen vor. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Industriegebiet Veltener Straße“ wurde durch die damals eigenständige Gemeinde Germendorf am 06.03.1995 als Satzung beschlossen, am 05.09.1995 durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt und war für die Gemarkung Germendorf rechtskräftig. Da der



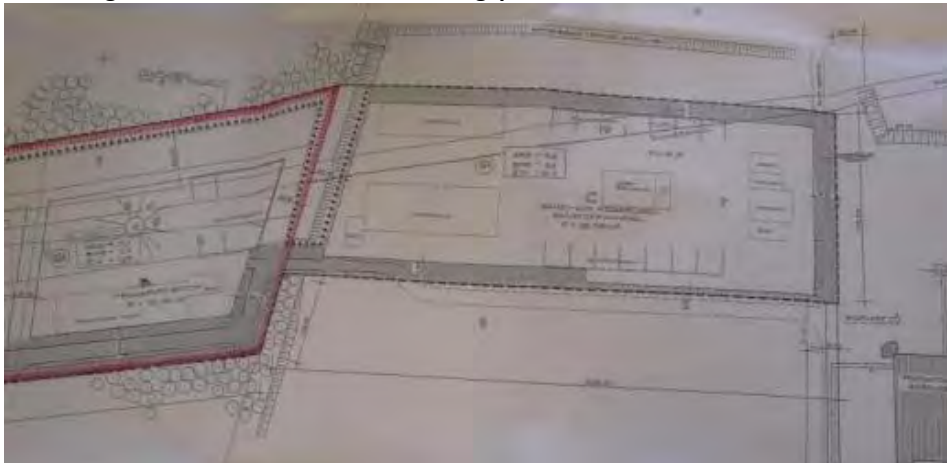
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Industriegebiet Veltener Straße“ jedoch nicht von der Gemeinde Oberkrämer als Satzung beschlossen und bekannt gemacht wurde, ist der Plan für die Gemarkung Bärenklau obsolet und kann nicht als Grundlage für die Zulassung von Vorhaben herangezogen werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Entwurf) ist auch nicht erneut in ein Bauleitplanverfahren aufzunehmen, da seine nicht vorhabenbezogenen Festsetzungen den Anforderungen der Rechtsprechung des BVerwG nicht genügen.

Abbildung 17: Vorhaben- und Erschließungsplan südlicher Bereich in der Gemarkung Oberkrämer



Quelle: Gemeinde Oberkrämer

Abbildung 18: Vorhaben- und Erschließungsplan nördlicher Bereich in der Gemarkung Oranienburg



Quelle: Gemeinde Oberkrämer

Folglich gilt § 35 BauGB. Nach § 35 BauGB handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben zur Errichtung einer Anlage zur Lagerung von Mineralstoffen, Ausbausphal, Fräsasphal und Asphaltgranulat sowie der Sicherung und Entwicklung der Baustoffrückgewinnung nicht um privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben scheidet wegen entgegenstehender öffentlicher Belange aus. Insofern ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.



2.5 Verkehrserschließung

Die interne Erschließung des faktischen Industriegebietes erfolgt über die Veltener Straße auf dem Gebiet der Stadt Oranienburg und über eine Privatstraße auf dem Gebiet der Gemeinde Oberkrämer.

Die Einbeziehung der das Gebiet erschließenden Straßenverkehrsflächen ist folglich nicht geboten. Dies gilt auch für die Privatstraße, die den südlichen Teil des Industriegebietes erschließt und deren Sicherung im Jahr 2013 vertraglich erfolgt ist.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Auswirkungen der Verkehrslärmemissionen im Bereich des Bärenklauer Weg in der Gemeinde Leegebruch untersucht. Es wird davon ausgegangen, dass alle ins Plangebiet hinein und wieder herausfahrenden Kfz über die Verbindungsstraße zwischen L172 und B96 (Bärenklauer Weg) fahren.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke 200 Kfz/24h betragen wird. Tagsüber ist im Schnitt mit 10 Kfz/h (davon 50 % Schwerlastanteil) und nachts mit 5 Kfz/h (davon 60 % Schwerlastanteil) zu rechnen. Für die Verbindungsstraße zwischen L172 und B96 (Bärenklauer Weg) werden tagsüber 577 Kfz/h (davon Schwerlastanteil 10,7 %) und nachts 109 Kfz/h (davon Schwerlastanteil 5,6 %) prognostiziert. Im Bestand sind es 567 Kfz/h tagsüber und 104 Kfz/h nachts.

Anhand der prognostizierten Verkehrsstärken ist davon auszugehen, dass sich die Beurteilungspegel im Bereich der beiden als maßgebend zu bezeichnenden Immissionsorte Bärenklauer Weg 1 und Bärenklauer Weg 27a gegenüber dem Bestand nur geringfügig erhöhen werden und die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Tabelle 1: Beurteilungspegel und Immissionsgrenzwerte an ausgewählten Immissionsorten

Immissionsort	Beurteilungspegel in dB(A)				Immissionsgrenzwerte in dB(A)	
	Bestand		Planfall			
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
Bärenklauer Weg 1, Gemeinde Leegebruch	55,7	45,8	56,0	47,1	59	49
Bärenklauer Weg 27a, Gemeinde Leegebruch	55,7	45,8	56,0	47,2	59	49
Wiesenweg 87, Gemeinde Leegebruch	50,8	41,3	51,0	42,3	59	49
Wiesenweg 47, Gemeinde Leegebruch	47,4	38,2	47,5	38,8	59	49
Birkenwäldchen 17, Stadt Oranienburg	44,7	35,9	44,7	36,0	59	49

Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte zwischen B96 und Plangebiet durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60/2017 ist nicht zu erwarten.



2.6 Technische Infrastruktur

Die Grundstücke sind an die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Veltener Straße angeschlossen. Auch die Versorgung mit Strom und sonstigen Medien ist gewährleistet.

2.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet und befinden sich keine bekannten Bau- und Bodendenkmale. Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im gemeinsamen Landesentwicklungsplan, Bekanntmachung vom 29.4.2019 (LEP HR) sowie im gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm von 2007 (LEPro) der Länder Brandenburg und Berlin werden die Ziele und Grundsätze bezüglich der räumlichen Entwicklung des Landes aufgestellt. Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- § 5 Siedlungsentwicklung - Grundsatz der Raumordnung (G)
 - (1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.
- G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung
 - Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.
- G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung
 - (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
 - (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine landesplanerische Anfrage an die gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin gestellt. Der geplante Bebauungsplan ist an die Ziele der Landesplanung gemäß § 1 (4) BauGB angepasst.

Da der Geltungsbereich bereits als faktisches Industriegebiet besteht und an das besiedelte Industriegebiet der Stadt Oranienburg anschließt, bestehen keine Konflikte zu den Zielen und Grundsätzen des LEP HR und dem LEPro 2007.

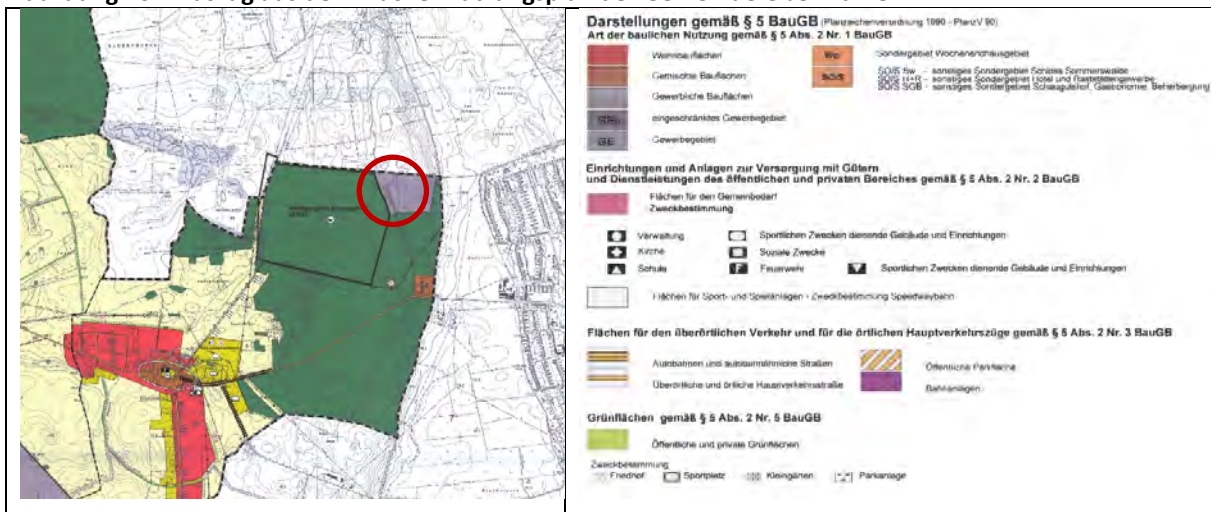
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer, der an die Ziele der Landes- und Regionalplanung angepasst ist, ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aus dieser Darstellung ist



3.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickelt. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Oberkrämer stellt das Plangebiet sowie das unmittelbar östlich angrenzende Gewerbegrundstück als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Die weiter östlich sowie die südlich und westlich angrenzenden Flächen sind im FNP als Wald dargestellt.

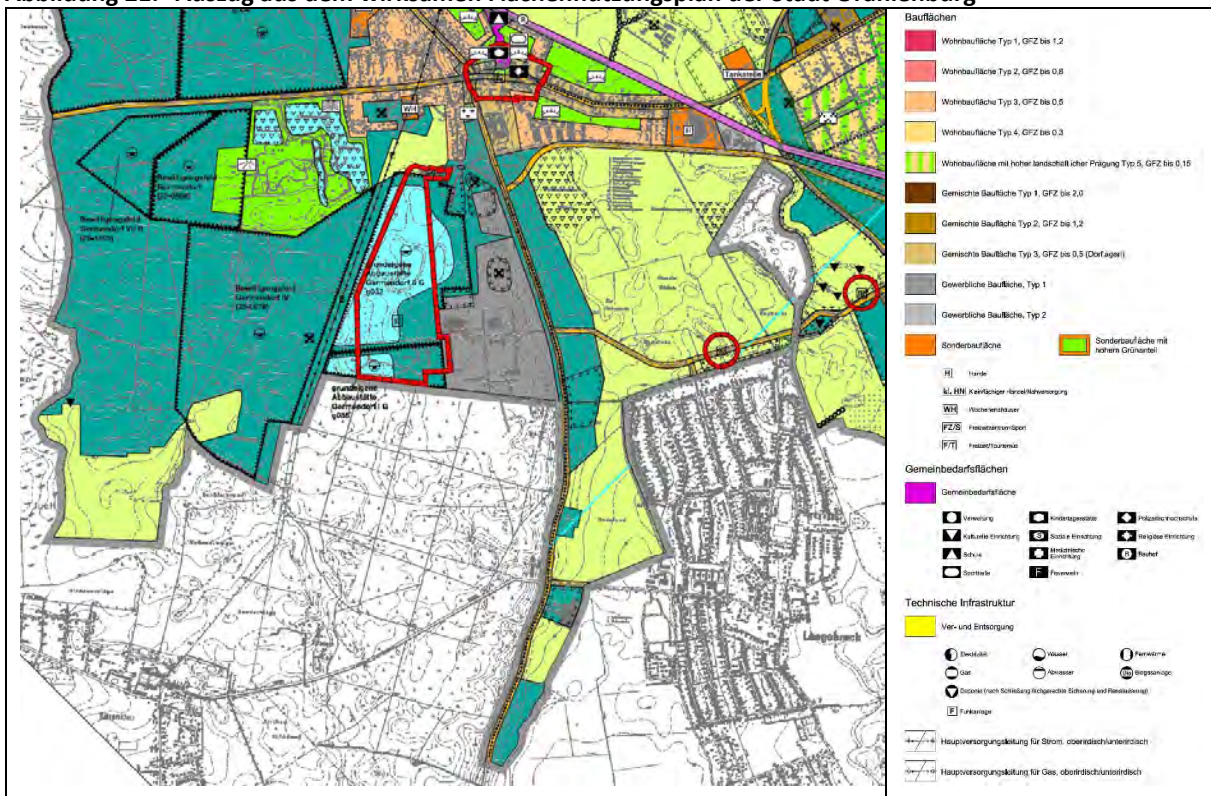
Abbildung 20: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer



Quelle: Gemeinde Oberkrämer

Im Norden grenzt die gewerbliche Baufläche an das Stadtgebiet Oranienburg. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oranienburg ist die angrenzende Fläche als gewerbliche Baufläche Typ 1 dargestellt, aus der in einem Bebauungsplan ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO entwickelbar ist.

Abbildung 21: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oranienburg



Quelle: Stadt Oranienburg



Nach den Zielen der Flächennutzungspläne der Gemeinde Oberkrämer und der Stadt Oranienburg ist aufgrund der Lage und der geringen Schutzwürdigkeit angrenzender Nutzungen sowohl eine Gewerbe- als auch ein Industriegebiet entwickelbar. Die nächstgelegene schutzwürdige Wohnnutzung in der Gemeinde Leegebruch liegt ca. 610 m von der östlichen Grenze des Plangeltungsbereichs entfernt. Dieser Bereich wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Leegebruch als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Um Immissionskonflikte auszuschließen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schallschutztechnische Untersuchung erarbeitet und auf Grundlage dieses Gutachtens entsprechende Festsetzungen getroffen.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan nimmt in seinen Aussagen Bezug auf das Plangebiet des Flächennutzungsplans. Die gemäß § 11 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für das ganze Gemeindegebiet aufzustellenden Landschaftspläne werden in Brandenburg von den Gemeinden gemäß § 5 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) als Selbstverwaltungsaufgabe aufgestellt. Inhaltlich sind sie aus den Landschaftsrahmenplänen zu entwickeln. Sie sind Grundlage vorsorgenden Handelns bei der räumlichen Entwicklung der Gemeinde. Die Inhalte der Landschaftspläne sind gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen und können als Darstellungen in die Flächennutzungspläne aufgenommen werden.

Landschaftspläne stellen die örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes dar. Dabei dienen sie wie die Landschaftsrahmenpläne der nachhaltigen Sicherung der biologischen Vielfalt und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter. Sie sind eine wichtige Grundlage für die Umweltprüfung der Bauleitpläne aber auch für die Strategische Umweltprüfung anderer Pläne und Programme Dritter. Für die Gemeinde Oberkrämer liegt der Landschaftsplan aus dem Jahr 1999 vor.

Aufgrund der vollständigen anthropogenen Überformung des Plangebiets und dessen gewerbliche Nutzung, erfolgt im Landschaftsplan für diesen Bereich keine Festlegung von Schutzziele.

3.4 Lärmaktionsplanung zum Umgebungslärm

Die Umgebungslärmkartierung 2017 für das Land Brandenburg enthält für das Plangebiet und dessen nähere Umgebung keine Aussagen zu Lärmquellen des Straßenverkehrs.



4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle1 und Gle2) festgesetzt. Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung des faktischen Industriegebietes sowohl für die Sicherung als auch die Entwicklung der vorhandenen Betriebe. Der Standort ist aufgrund seiner Lage und Erschließung in hohem Maße für die Ansiedlung von industriellen Nutzungen geeignet. Der räumliche Abstand zum Ort Leegebruch beträgt ca. 610 m. Dieser Abstand und der visuelle Schutz des Ortes durch vorhandene Waldflächen sichert auch unter Immissionsschutzgesichtspunkten ein verträgliches Nebeneinander unterschiedlich schutzwürdiger Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG. § 50 BImSchG verlangt eine Zuordnung unterschiedlicher schutzwürdiger Nutzungen zueinander, die die betriebsbedingten schädlichen Umweltauswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermeidet. Im vorliegenden Fall liegt zwischen dem emittierenden Industriegebiet und dem schutzbedürftigen Wohnort Leegebruch eine größere Fläche des Außenbereichs mit Wald- und Ackerflächen, die einen Abstand von 610 m zueinander aufweisen. Die Nutzungszuordnung ist folglich auch unter den Aspekten des § 50 BImSchG immissionsschutzrechtlich verträglich.

Abbildung 22: Abstandsflächen Gle zum Ort Leegebruch



Quelle Google Earth, Bildaufnahme 28.03.2017

Die ausgeübten und geplanten Nutzungen im Industriegebiet sind nach § 1 der 4. BImSchV genehmigungsbedürftige Anlagen nach

- Nr. 9 für Vorhaben zur Lagerung, Be- und Entladen von Stoffen und Gemischen,
- nach Nr. 8.12.2 für Anlagen mit nicht gefährlichen Abfällen mit einer Gesamtkapazität von 100 Tonnen oder mehr sowie
- nach Nr. 8.11.2.4 für Anlagen mit nicht gefährlichen Abfällen, soweit nicht durch die Nummer 8.11.2.3 erfasst, von 10 Tonnen oder mehr je Tag.

Nach dem Abstandserlass NRW sind derartige Anlagen in der Abstandsklasse IV bis 500 m für offene Anlagen zum Umschlagen von Abfällen mit einer Leistung von 100 Tonnen oder mehr je Tag zulässig. Zur Sicherung der genehmigten, ausgeübten und geplanten Nutzungen sowie unter Berücksichtigung von Belangen des vorbeugenden Immissionsschutzes setzt der Bebauungsplan gemäß § 1 (4) BauNVO i.V.m. § 9 BauNVO ein eingeschränktes Industriegebiet fest, in dem gemäß Abstandserlass des Landes



Nordrhein-Westfalen vom 12.10.2007 bestimmte ausgewählte gewerbliche und industrielle Nutzungen zulässig sind. Die Gliederung des Industriegebietes erfolgt auf der Grundlage des Abstandserlasses des Landes NRW, wobei zur Sicherung des Vollzuges der Festsetzung die zulässigen Nutzungen konkret und abschließend aufgeführt werden. Die festgesetzten zulässigen Nutzungen eröffnen den Bestandsbetrieben einerseits Entwicklungsmöglichkeiten, beschränken andererseits das Entwicklungspotential des Standortes, um unverträgliche Nutzungen zum Schutz des Ortsteils Leegebruchs zu verhindern.

Textliche Festsetzung 1:

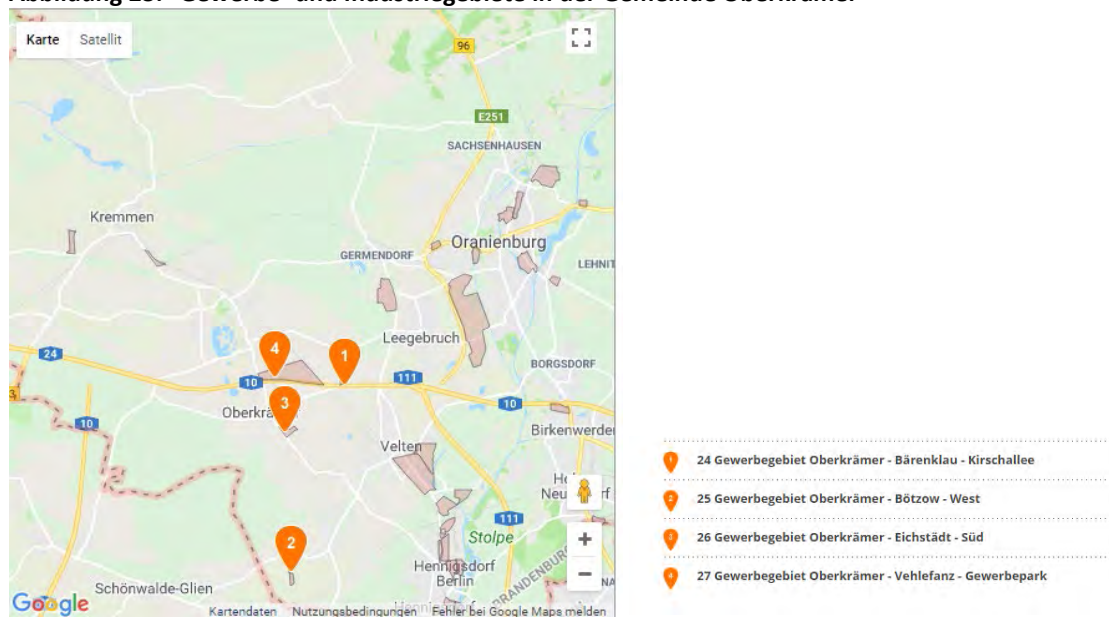
Im eingeschränkten Industriegebiet (Gle1 und Gle2) sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO analog des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen (veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen [MBI.NW.] Nr. 29 vom 12.10.2007) ausschließlich nachfolgende Betriebsarten der Abstandsklasse IV-VII zulässig:

- *Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement (Lfd. Nr. 43)*
- *Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- und Entladen von Schuttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, soweit 400 Tonnen Schuttgüter oder mehr je Tag bewegt werden; dies gilt auch für saisonal genutzte Getreideannahmestellen. Anlagen zum Be- und Entladen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt, ist ausgenommen (Lfd. Nr. 77)*
- *Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen mit einer Produktionsleistung bis weniger als 200 t je Stunde (Lfd. Nr. 91)*
- *Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein, ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies (Lfd. Nr. 86)*
- *Oberirdische Deponien für Inert- und Mineralstoffe (Lfd. Nr. 144)*
- *Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm (Lfd. Nr. 146)*
- *Bauhöfe (Lfd. Nr. 218)*

Bei der Gliederung gemäß § 1 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO handelt es sich um eine Gliederung mehrerer Gewerbe- bzw. Industriegebiete in der Gemeinde im Verhältnis zueinander.



Abbildung 23: Gewerbe- und Industriegebiete in der Gemeinde Oberkrämer



Quelle: Gemeinde Oberkrämer

In Industriegebieten sind selbstständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nicht zulässig. Als Bestandteil eines gewerblichen Unternehmens sind sie jedoch zulässig, weil kaum ein Betrieb ohne Büro- und Verwaltungsgebäude auskommt, wozu nicht nur die eigentliche Geschäftsleitung mit Personalwesen und Buchhaltung gehört, sondern auch technische Büros, Werbung und dergleichen. Als dem Gewerbebetrieb zugehörig, kommt es auf die Qualifizierung als untergeordnete Nebenanlage nicht an, gleichfalls nicht auf die Zulassungsvoraussetzungen des § 15 (1) BauNVO¹.

Von den gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Ziel dieses Ausschlusses von Ausnahmen ist die Sicherung des Gebietscharakters als Industriegebiet.

Textliche Festsetzung 2:

Im eingeschränkten Industriegebiet (Gle1 und Gle2) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die zulässigen Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sowie nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bestimmt. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sieht gemäß § 17 Abs. 1 eine Höchstgrenze der GRZ für Industriegebiete von 0,8 vor. Im § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eröffnet. Zu diesen Anlagen zählen Garagen und

¹ Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung: Kommentar, 10 Auflage 2002, § 9 Rd.-Nr. 8, Kohlhammer



Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird. Die Überschreitung kann – um bis zu 50 %, bis maximal zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden, sodass der maximale Wert bereits mit der festgesetzten GRZ ausgeschöpft ist. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine flächenmäßige Festsetzung festgesetzt, die das gesamte Industriegebiet umfasst und damit der Stellung der Baukörper keine Vorgaben macht. Um der baulichen Entwicklung im Industriegebiet maximale Entwicklungsspielräume zu eröffnen, wird die Höhe der baulichen Angaben bis 20,00 m (68,00 m über NHN im System DHHN2016) festgesetzt. Die festgesetzte Höhe orientiert sich an dem Baustoffwerk Havelland im angrenzenden Industriegebiet in Oranienburg. Durch den das Plangebiet umgebenden Wald sind visuelle Auswirkungen der bis zu 20 m hohen baulichen Anlagen weitgehend ausgeschlossen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise sichert die für die genehmigte und ausgeübte Nutzung größtmögliche Flexibilität. Durch die abweichende Bauweise, festgesetzt als offene Bauweise und die Zulässigkeit von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge besteht die Möglichkeit, individuell auf die Bedürfnisse der ausgeübten Nutzung einzugehen.

Textliche Festsetzung 3:

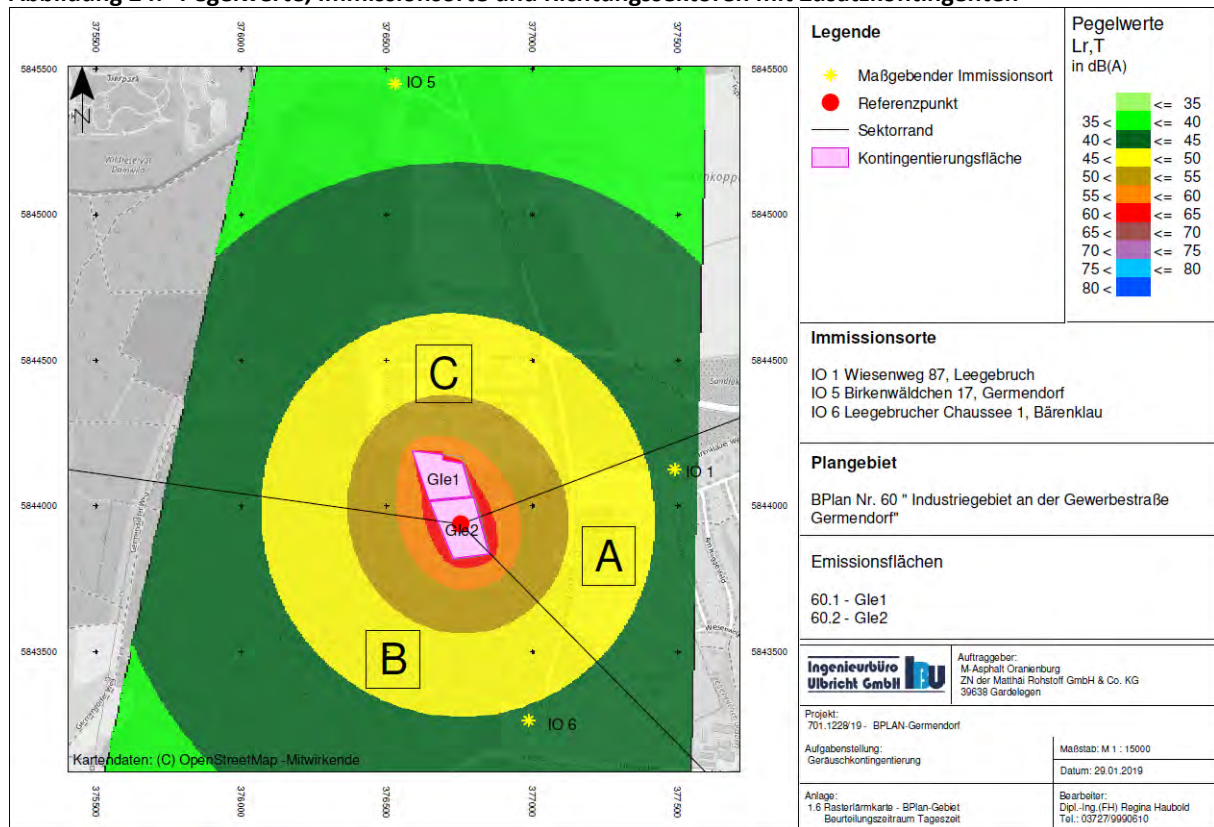
Im eingeschränkten Industriegebiet (Gle1 und Gle2) gilt die abweichende Bauweise. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind in der abweichenden Bauweise Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4.4 Regelungen zum Immissionsschutz

In diesem Bebauungsplan werden Emissionskontingente festgesetzt. Durch die Festsetzung dieser Werte soll sichergestellt werden, dass die Immissionswerte der schutzbedürftigen Bebauung (hier: Wohnbebauung) in der Umgebung des Plangebiets nicht durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans überschritten werden. Dazu wurde im Januar 2019 durch das Ingenieurbüro Ulbricht GmbH ein schallschutztechnisches Gutachten erarbeitet. Dabei wurden die Lärmimmissionen an sechs Punkten außerhalb des Plangebiets untersucht. Es wurde festgestellt, dass durch die bestehenden Industrie- und Gewerbebetriebe außerhalb des Plangebiets die Immissionsrichtwerte der DIN 18005, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) für ein Allgemeines Wohngebiet am Immissionsort Wiesenweg 87 in der Gemeinde Leegebruch nahezu ausgeschöpft sind. Die Vorbelastung liegt hier tagsüber bei 54,6 dB(A), die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet liegen tagsüber bei 55 dB(A).



Abbildung 24: Pegelwerte, Immissionsorte und Richtungssektoren mit Zusatzkontingenten



Quelle: Ingenieurbüro Ulbricht GmbH: Schallschutztechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 60/2017 „Industriegebiet an der Gewerbestraße Germendorf“ der Gemeinde Oberkrämer, Januar 2019

Die Vorbelastung an diesem Immissionsort ist bei der Bestimmung der Emissionskontingente für das Plangebiet als maßgebend zu betrachten. Gemäß den Empfehlungen des Gutachtens werden für das eingeschränkte Industriegebiet Gle1 und Gle2 Emissionskontingente festgesetzt.

Textliche Festsetzung 4:

Im eingeschränkten Industriegebiet Gle1 sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusch das Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 von 63 dB(A)/m² in der Zeit von 06.00 – 22.00 Uhr und 53 dB(A)/m² in der Zeit von 22.00 – 06.00 Uhr nicht überschreitet. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Textliche Festsetzung 5:

Im eingeschränkten Industriegebiet Gle2 sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusch das Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 von 67 dB(A)/m² in der Zeit von 06.00 – 22.00 Uhr und 57 dB(A)/m² in der Zeit von 22.00 – 06.00 Uhr nicht überschreitet. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Zur besseren Nutzung des eingeschränkten Industriegebiets wurde das Plangebiet von einem Referenzpunkt (UTM ETRS89-Koordinaten: Rechtswert 33376755, Hochwert 5843938) in die Richtungssektoren A, B und C unterteilt. Für die Sektoren B und C wurden zusätzliche Lärmkontingente ermittelt. Im Richtungssektor A (vom Referenzpunkt Richtung Wohnbebauung im Osten des Plangebiets) werden keine zusätzlichen Emissionskontingente festgesetzt.

Mit den ermittelten Emissionskontingenten werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1, eingehalten und gleichzeitig das Plangebiet bestmöglich ausgenutzt.



Textliche Festsetzung 6:

Innerhalb der im Plan gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauGB festgesetzten Richtungssektoren B und C erhöht sich das Emissionskontingent L_{EK} in den eingeschränkten Industriegebieten Gle1 und Gle2 um die folgenden Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Winkel in Grad		Zusatzkontingent in dB(A)/m ²	
	Anfang	Ende	L_{EK} zusätzlich 06.00 – 22.00 Uhr	L_{EK} zusätzlich 22.00 – 06.00 Uhr
A	69,2	135,4	0	0
B	135,4	277,9	15	10
C	277,9	69,2	14	10

4.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Die bepflanzten Flächen zwischen den Betrieben sowie zu den Erschließungsflächen bilden einen Sichtschutz und schützen zusätzlich vor möglichen Staubimmissionen. Zur Gliederung des Industriegebietes sowie zur visuellen Einbindung werden die vorhandenen bepflanzten Flächen gesichert.

Textliche Festsetzung 7:

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB, unter Einbeziehung der vorhandenen Pflanzen standortgerechte großkronige Laubbäume der Pflanzqualität 18/20 und standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind so anzulegen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Randgrüns entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

4.6 Nachrichtliche Übernahmen

Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Oberkrämer über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen, die nachrichtlich übernommen wird.

Nachrichtliche Übernahme 1:

Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Oberkrämer über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen in der Fassung vom 01. September 2005.

Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Oberkrämer zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung), die nachrichtlich übernommen wird.

Nachrichtliche Übernahme 2:

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer – Baumschutzsatzung – in der Fassung vom 30. September 2010.

4.7 Hinweise zur Planung

Zur Verbesserung des Planvollzuges im Baugenehmigungsverfahren werden ergänzend folgende Hinweise zur Planung in der Planzeichnung aufgenommen.

4.7.1 Bodendenkmalpflege

Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet vorhanden.



Nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) bestehen folgende Verpflichtungen:

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

2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

4.7.2 Munitionsbelastung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 4/29 bis 4/38 der Flur 1. Die Flurstücke 4/29 bis 4/36 sind nicht als Altlastenverdachtsflächen registriert. Die Flurstücke 4/37 und 4/38 sind Teil einer Konversionsfläche (ehem. NVA-Schießplatz „Germendorf“, ALKAT-Nr.: 0336651975 im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel). Wegen der militärischen Vornutzung des Geländes ist bei Bodeneingriffen das Auffinden von punktuellen Kontaminationen nicht auszuschließen.

Da mögliche Kontaminationen auf dem Flurstück 4/38 aufgrund der Vornutzung als Schießplatz nicht auszuschließen sind, erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan.

Die Flurstücke 4/37 und 4/38 sind Teil einer Konversionsfläche (ehem. NVA-Schießplatz „Germendorf“, ALKAT-Nr.: 0336651975 im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel). Wegen der militärischen Vornutzung des Geländes ist bei Bodeneingriffen das Auffinden von punktuellen Kontaminationen nicht auszuschließen.



II. Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

1. Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sind und nach § 2a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist dabei nach Anlage 1 zum BauGB zu erstellen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB nach durchgeführter frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem nachfolgenden Umweltbericht dokumentiert. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird in den Umweltbericht integriert.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. 60/2017 „Industriegebiet an der Gewerbestraße Germendorf“ wird ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle) zur Sicherung der genehmigten, ausgeübten und geplanten Nutzungen festgesetzt.

1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet befindet sich an der nordöstlichen Grenze des Gemeindegebietes und grenzt direkt an ein Industriegebiet der Stadt Oranienburg an. Östlich des Plangebiets, in einer Entfernung von mindestens ca. 610 m, liegt die Gemeinde Leegebruch. Im Süden und Westen grenzen Waldflächen an das Plangebiet an.

Der Bebauungsplan setzt ein Industriegebiet mit einer Bebauungsdichte von GRZ mit 0,8 in abweichender Bauweise und Gebäudehöhen bis 20 m fest. Weitergehende Festsetzungen zum vorsorgenden Immissionsschutz werden durch die Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebiets getroffen. Da das Plangebiet im Norden und Osten an bestehende Industriegebiete und es im Westen und Süden an Waldflächen angrenzt, sind keine Festsetzungen zur landschaftsplanerischen Einbindung des Gebietes erforderlich.

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Abbildung 25: Flächenbilanz

Art der Nutzung	Bauflächen / überbaubare Flächen (m ²)
Industriegebiet	51.856
davon überbaubar (GRZ-bezogen)	41.485
Unversiegelte Flächen (davon Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen)	10.371 (1.694)
Größe des Geltungsbereichs	51.856

Eigene Darstellung



1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

1.4.1 Fachgesetze

1.4.1.1 Bauplanungsrecht

Laut § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden 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“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a des Baugesetzbuchs ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Ziele zum schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sind mit der Inanspruchnahme bereits genutzter Flächen (faktisch bestehendes Industriegebiet) berücksichtigt, da



sämtliche Bauflächen, Nutzflächen und öffentliche Verkehrsflächen bereits im Bestand vorhanden sind. Die rechtlichen Vorgaben nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden dahingehend berücksichtigt, dass eine grünordnerische Festsetzung zur Begrünung nicht überbaubarer bzw. nicht versiegelbarer Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen ist. Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nach den Hinweisen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Brandenburg (HVE). Grundlage der Eingriffsbilanz bildet die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung des Plangebiets.

1.4.1.2 Naturschutzrecht

Allgemeine Ziele

Nach §1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Im Gesetz Brandenburgischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchG) vom 25.01.2016 werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des BNatSchG ergänzt. Definiert werden insbesondere die Verfahrensvorschriften der Schutzgebietsverordnungen und Landschaftsplanung, die Regelungen der Zuständigkeiten und der Institutionen des Naturschutzes. Ergänzende Regelungen werden zu den gesetzlich geschützten Biotopen, dem Ökokonto, den Duldungspflichten oder den Mitwirkungsbefugnissen der Naturschutzverbände getroffen.

Eingriffsregelung

Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien, wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In Absatz 5 wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Ar-



ten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolge dessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 18 BbgNatSchAG den gesetzlichen Biotopschutz auch auf folgende Biotope aus:

- Feuchtwiesen,
- Lesesteinhaufen,
- Streuobstbestände,
- Moorwälder,
- Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.

Baumschutzsatzung

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer vom 30. September 2010, dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Bäume mit einem Stammumfang ab 60 cm (gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden) sowie Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen einschließlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder als Ersatzpflanzung gepflanzt wurden, sind gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer geschützt. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben. Die Satzung findet keine Anwendung auf Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung bis zu zwei Wohneinheiten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Rotbuchen, die in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen einen Stammumfang von mehr als 190 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 60 Zentimetern) aufweisen; Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs; Bäume, die aufgrund eines Eingriffs gemäß § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gefällt werden und der nach § 17 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes zugelassen worden ist; gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Gartenbaubetrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung; Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage i. S. des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes; Wald i. S. des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.



Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz insbesondere durch die Inanspruchnahme eines bereits bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes welches bereits erheblich und nachhaltig anthropogen überformte Flächen aufweist. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind als Grünfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Berücksichtigung der Ziele des Bauplanungsrechts). Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nach den Hinweisen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Brandenburg (HVE). Die artenschutzrechtlichen Belange werden auf Grundlage eines faktisch bestehenden Industriegebiets bewertet. Die Belange des Artenschutzes werden nicht berührt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete von Natur und Landschaft gemäß §§ 21-29 BNatSchG. Es kommen keine gesetzlich geschützten Biotope im Geltungsbereich vor.

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand wird in einer Fläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

1.4.1.3 Bodenschutzrecht

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 31. August 2015 ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden- Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan „Industriegebiet an der Gewerbestraße Germendorf“ werden die Ziele des Bodenschutzes umgesetzt. Die zukünftige Nutzung erfolgt hier auf bereits stark anthropogen überformten Bodenflächen. Beeinträchtigungen natürlicher Funktionen des Bodens werden damit vermieden werden. Im Rahmen der geplanten Nachnutzung ist ein sparsamer Umgang mit dem Boden somit sichergestellt (vgl. Berücksichtigung der Ziele des Bauplanungsrechts).

1.4.1.4 Wasserrecht

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern. In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt. Im Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) vom 2. März 2012 werden die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Nach § 54 des BbgWG darf die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Insbesondere sind Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Belange des Wohls der Allgemeinheit etwas Anderes erfordern. Weiterhin ist Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers



nicht zu befürchten ist bzw. sonstige signifikante nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten sind.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Im Plangebiet stehen grundsätzlich unversiegelte Freiflächen für eine dezentrale Niederschlagsversickerung zur Verfügung. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zum Erhalt vorhandener Bepflanzungen werden die Voraussetzungen für die Umsetzung der gesetzlichen Vorschriften zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung geschaffen.

1.4.1.5 Immissionsschutzrecht

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013, das zuletzt durch Gesetz vom 18. Juli 2017 geändert wurde, ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sieht insbesondere eine Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete vor und fordert in der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) den Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.

Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhaltende Grenzwerte für eine Reihe von Luftschadstoffen. Unter anderem sind hier die Regelungen für Feinstaub (PM10, PM2,5 und NO2) festgesetzt. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität. Für gewerbliche Anlagen sind die TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) maßgebend.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Zielsetzungen. Auf den nördlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen der Stadt Oranienburg haben sich typische gewerblich-industrielle Nutzungen angesiedelt, die in einem Industriegebiet zulässig sind. Die dort ausgeübten Nutzungen sind vom Störgrad mit den Nutzungen auf dem Gemeindegebiet Oberkrämer vereinbar und umgekehrt. Die nach § 50 BImSchG gebotene Zuordnung unterschiedlich schutzwürdiger Nutzungen zur Verhinderung von Immissionskonflikten ist aufgrund der Entfernung zur schutzwürdigen Bebauung in Leegebrauch mit ca. 610 m gewährleistet. Der Bebauungsplan regelt in Analogie zur „Abstandsliste 2007“ des Landes Nordrhein-Westfalen vom 12.10.2007, dass ausschließlich im Einzelnen benannten Betriebsarten zulässig sind (Betriebe, die in einem Abstand von mehr als 600 m zu einer schutzwürdigen Bebauung nicht errichtet werden sind unzulässig). Auch die überörtliche Erschließung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert und erzeugt aufgrund ihrer Linienführung keine grundsätzlichen Immissionskonflikte. Ergänzend wurden auf der Grundlage eines Schallschutzgutachten Emissionskontingente für die beiden eingeschränkten Industriegebiete festgesetzt.



Zur Bestandsanalyse und zur Bewertung der Luftqualität liegen für das Bebauungsplanverfahren keine lufthygienische Untersuchung vor. Aufgrund der Lage des Plangebiets außerhalb relevanter Luftleitbahnen, Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten sowie einem ausreichenden Abstand zur nächsten Wohnbebauung sind keine Maßnahmen zur Minderung von Luftschadstoffimmissionen im Bebauungsplan erforderlich.

1.4.2 Fachpläne

1.4.2.1 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Oberkrämer liegt der Landschaftsplan aus dem Jahr 1999 vor. Aufgrund der vollständigen anthropogenen Überformung des Plangebiets und dessen gewerbliche Nutzung, erfolgt im Landschaftsplan für diesen Bereich keine Festlegung von Schutzziele.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Für den Bebauungsplan bestehen keine zu berücksichtigenden Zielsetzungen aus dem Landschaftsplan.

1.4.3 Übergeordnete Planungen

Zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine landesplanerische Anfrage an die gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin gestellt. Der geplante Bebauungsplan ist an die Ziele der Landesplanung gemäß § 1 (4) BauGB angepasst. In der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan vorgebracht, da dieser den Festlegungen des rechtswirksamen LEP B-B nicht entgegensteht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der gebilligte Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, der sich in Aufstellung befindet, noch nicht zur Anwendung kommt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer, der an die Ziele der Landes- und Regionalplanung angepasst ist, ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Durch die Sicherung des faktischen Industriegebietes als eingeschränktes Industriegebiet wird eine Inanspruchnahme von Freiraum vermieden. Landesplanerische Belange des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) oder gemeindliche Belange aus dem FNP stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet. Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme (zusätzlich zur örtlichen Erfassung) sind u. a. der, der Geodatenkatalog des Landes Brandenburg sowie das Landwirtschafts- und Umweltinformationssystem Brandenburg (LUIS BB). Mit beiden werden wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereitgestellt. Darüber hinaus wurden örtliche Begehungen zu den Themen Biotope, Bäume sowie Fauna durchgeführt.



2.1.1 Schutzgut Tiere

Für das Plangebiet erfolgte im Sommer/Herbst 2017 eine Ortsbegehung zum Schutzgut Tiere.

Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung ist das Plangebiet weder als Lebens- noch als Nahrungsraum für die Fauna geeignet. Beide gewerblich genutzten Teilflächen sind mit Ausnahme des naturfernen Grabens frei von Bewuchs.

Aufgrund der Biotopausstattung sowie der Nutzung kann das Vorkommen folgender streng geschützter bzw. planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden:

- Fledermäuse

Das Plangebiet weist keinen Lebensraum für Fledermäuse auf. Es fehlen Altbäume mit geeigneten Höhlen und Spalten für Fledermausquartiere. Grundsätzlich können die Grenzbereiche zu der westlich und südlich angrenzenden Waldfläche als Jagdrevier für Fledermäuse von Belang sein.

- an Gewässer gebundene Arten (Fischotter, Biber, Fische, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln, Amphibien)

Der zur Versickerung von Niederschlagswasser vorhandene Graben führt nur temporär Wasser und weist keine Unterwasservegetation auf. Im Rahmen des Baubetriebs kommt es regelmäßig zu Störungen (Einträge von Baustoffen)

- Reptilien (Zauneidechse)

Das Plangebiet weist keinen Lebensraum für Reptilien auf, da es vollständig in Nutzung steht. Für die Zauneidechse geeignete Strukturen wie der Übergangsbereich mit Böschungen zum Wald werden im Betrieb regelmäßig durch Aufschüttungen und Veränderungen dieser in Anspruch genommen.

- streng geschützte xylobionte Insekten (Heldbock, Eremit)

Das Plangebiet weist keinen Lebensraum für Holz bewohnende Käfer auf, da es keinen entsprechenden Altbaumbestand im Plangebiet gibt.

Für den Entwässerungsgraben (im Sommer teilweise trockenfallend) und seine umgebenden Gehölze wurden bei Ortsbegehungen in 2017 keine Brutvögel nachgewiesen. Die grabenbegleitenden Gehölze eignen sich nur bedingt als Brutstätte für Freibrüter, da durch den laufenden Baubetrieb regelmäßige Störungen auftreten.

Abbildung 26: Gehölzstreifen am Versickerungsgraben



Foto: Plan und Praxis



2.1.2 Schutzgut Pflanzen

Das gesamte Plangebiet entspricht dem Biotoptyp 12312 Industrie- und Gewerbefläche in Betrieb, mit geringem Grünanteil und wird im südlichen Teilbereich wesentlich durch Aufschüttungen (Biotoptyp 12720 Aufschüttungen und Abgrabungen) gekennzeichnet.

Die nördliche Teilfläche hat den Charakter eines Lagerplatzes (12740 Lagerflächen).

Die gewerblich genutzten Flächen werden durch einen naturfernen Entwässerungsgraben zur Niederschlagsentwässerung, der beidseitig mit Pioniergehölzen (Weide, Robinie, Birke) bewachsen ist, entwässert. Der Graben kann hilfswise dem Biotoptyp 011332 weitgehend naturferner Graben, ohne Verbauung, verschattet zugeordnet werden, auch wenn er nicht an ein Wasser abführendes Grabensystem angeschlossen ist. Der Entwässerungsgraben weist keine Unterwasservegetation auf. Im nördlichen Teilbereich reicht eine Anpflanzung mit Sträuchern (Biotoptyp 10272) zu einem kleinen Teil in den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Westen und Süden grenzen unmittelbar Forstflächen mit Kiefern an das Plangebiet an. Diese liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG konnten nicht festgestellt werden.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich kein nach der Brandenburgischer Baumschutzverordnung geschützter Baumbestand und geschützten keine Alleen nach § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG.

Abbildung 27: Biotoptypenkartierung





2.1.3 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 5,2 ha ein.

Im Jahr 2017 erfolgte auf Grundlage der Planunterlage für das Plangebiet eine Geländebegehung, bei der unter anderem auch der tatsächlich vorhandene Versiegelungsgrad ermittelt wurde. Danach beläuft sich der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereichs auf ca. 97% (rd. 50.000 m²). In den jeweiligen Eingangsbereichen befinden sich kleinere Bürocontainer sowie versiegelte Flächen. Aktuell sind von den 51.856 m² Gesamtfläche 147 m² überbaut, 1.020 m² versiegelt und 49.088 m² sind überschüttet und stark verdichtete Bodenflächen.

Beim gesamten Geltungsbereich handelt es sich um anthropogen stark vorbelastete Flächen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans vollständig einer Nutzung unterlagen.

2.1.4 Schutzgut Boden

Der Boden in den beiden gewerblich genutzten Teilbereichen ist vollständig anthropogen überformt: die natürlich anstehenden podsoligen Braunerden mit einem hohen Rückhaltevermögen für Sickerwasser, einer guten Puffer- und Filterfunktion sind durch Recyclingmaterialien soweit überschüttet und verdichtet, dass ihre natürlichen Bodenfunktionen als zu vernachlässigend einzustufen sind. Eine Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften kann aufgrund der Vorbelastung und der Nutzung der Fläche ausgeschlossen werden.

Im Mittel wird die Leistungsfähigkeit des Bodens somit als zu vernachlässigend bewertet.

Im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel liegen folgende Informationen vor:

Die Flurstücke 4/37 und 4/38 sind Teil einer Konversionsfläche (ehemaliger NVA-Schießplatz „Germendorf“, ALKAT-Nr. 0336651975). Wegen militärischer Vornutzung des Geländes ist bei Bodeneingriffen das Auffinden von punktuellen Kontaminationen nicht auszuschließen.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Im langjährigen Mittel liegen Niederschläge mit 653mm/Jahr für die Gemeinde Oberkrämer vor, wobei sich Brandenburg weit eine Tendenz zu sinkenden jährlichen Niederschlagsmengen abzeichnet.

Die Hydrogeologische Karte des LBGR Brandenburg weist ein hohes Rückhaltevermögen für Niederschlags/Sickerwasser auf. Der bedeckte Grundwasserleiterkomplex 1 ist durch eine Verweildauer des Sickerwassers in den natürlich anstehenden Böden von > 10 bis 25 Jahre geschützt.

Der vorhandene Entwässerungsgraben ist kein natürliches Oberflächengewässer, zählt nicht zu den Gewässern 2. Ordnung und wird nicht bewirtschaftet.

Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet Hennigsdorf-Marwitz liegt mit seiner TWZ III in ca. 800 m südlicher Entfernung.

2.1.6 Schutzgut Luft

Die bioklimatische Belastung (Staub) ist entsprechend der gewerblichen Nutzung (es werden hauptsächlich Altbaustoffe mit einer mobilen Brech- und Siebanlage sortiert, zerkleinert und zwischengelagert) und dem damit verbundenen internen Fahrverkehr sowie Anlieferverkehr vergleichsweise hoch.

Auf der nördlichen Teilfläche wurde bis 31.12.2017 die Lagerung von Fräsgut betrieben. Auch hiermit waren entsprechende bioklimatische Belastungen (Staubbildung) verbunden. Es liegen jedoch keine konkreten Daten zu Luftqualität und Staubbelastung im Plangebiet vor.



2.1.7 Schutzgut Klima

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. In den Sommermonaten überwiegt der ozeanische Einfluss mit West- bis Südwestwinden. Der Winter hingegen ist durch das Vorherrschen von Ost- bis Südostwinden und durch osteuropäische Hochdruckgebiete gekennzeichnet.

Das Plangebiet weist keinen für das Klima relevanten Bewuchs auf, sondern ist als stark anthropogen vorbelasteter Standort einzustufen.

2.1.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Straßenseitig steht das Plangebiet im Zusammenhang mit weiteren gewerblich bzw. industriell genutzten Grundstücken. Westlich und südlich des Plangebiets folgen um 2-3 m höher gelegene Kiefernforste. Aufgrund der Lage im Außenbereich stellt ein Industriegebiet grundsätzlich eine Beeinträchtigung für das Landschaftsbild dar. Aufgrund der bereits erfolgten Belastung besteht jedoch gegenüber einer Fortführung der bestehenden Nutzung nunmehr eine entsprechend geringe Empfindlichkeit.

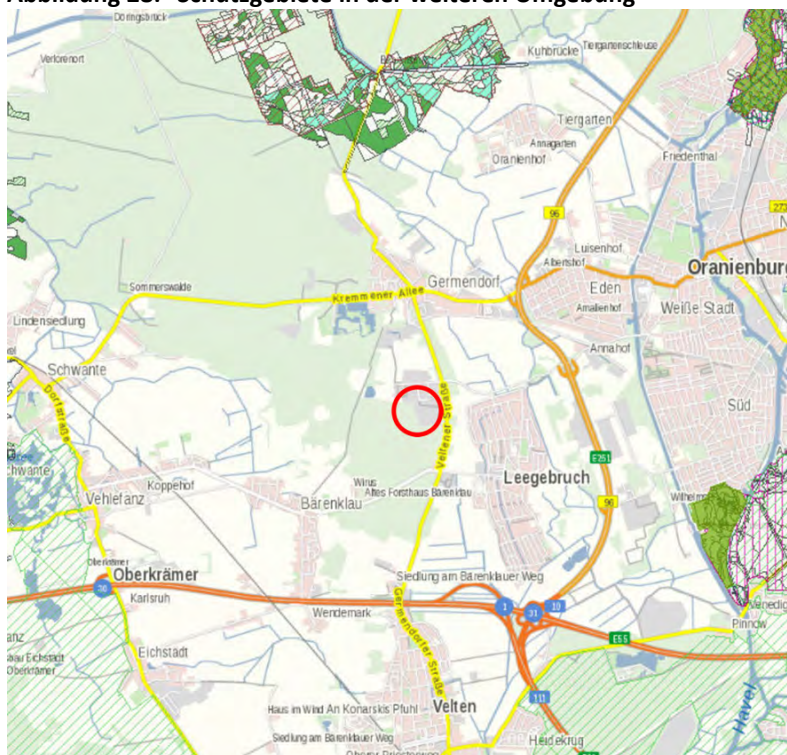
2.1.9 Biologische Vielfalt

Infolge der gewerblich-industriellen Flächennutzung und dem damit verbundenen fehlenden Lebensraum für Flora und Fauna ist das Plangebiet für den Erhalt von biologischer Vielfalt ohne Bedeutung.

2.1.10 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie in unmittelbarer und weiterer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete von Natur und Landschaft gemäß §§ 21-29 BNatSchG.

Abbildung 28: Schutzgebiete in der weiteren Umgebung



Quelle: LUIS-BB - Landwirtschafts- und Umweltinformationssystem Brandenburg

2.1.11 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Themen, Erholung und Gesundheit von Belang.



Für ein Industriegebiet sind als direkte Belastungen für die Anlieger Emissionen durch die Produktionsstandorte selbst und durch das Verkehrsaufkommen zu nennen. Luftschadstoffe wie Abgase oder Feinstaub spielen hierbei ebenso eine Rolle wie Lärmbelastungen.

Die nächstgelegene Wohnsiedlung in einer Entfernung von mindestens 610 m ist die Gemeinde Leegebruch.

Für die Erholungsnutzung ist das Plangebiet ohne Belang.

2.1.12 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung bekannt.

2.1.13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird aufgrund des Status nach § 35 BauGB auf dem nördlichen Teilbereich eine Sukzessionsfläche entstehen. Aufgrund der Aufschüttung und Verdichtung würde es einen vergleichsweise langen Zeitraum brauchen, um über erste Pionierstadien mit Einjährigen über mehrjährige Gras- und Staudenfluren zur Gehölzentwicklung zu gelangen.

Die südliche Fläche würde weiter als Betriebsfläche für die Baustoffrückgewinnung im Rahmen der bestehenden Genehmigung genutzt werden.

Der mit Gehölzen bewachsene Graben würde auf Dauer trockenfallen und verbuschen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

In den folgenden Kapiteln werden die voraussichtlich erheblichen direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen, langfristigen, ständigen und vorübergehenden, positiven und negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung dargestellt. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans für ein faktisch bestehendes Industrie- und Gewerbegebiet.

In der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose erfolgt soweit möglich auch die Prüfung der Auswirkungen während des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant auch der Auswirkungen der Abrissmaßnahmen. Zusätzlich werden die Auswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen berücksichtigt wird, geprüft.

2.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Bau/-abrissbedingte Auswirkungen

Ein Abriss / Abtransport der Bürocontainer sowie ein Neubau von gewerblich genutzten Gebäuden hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, da keine als Lebensraum geeigneten Gebäude und Vegetationsstrukturen beeinträchtigt werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Fortführung der Industrie- und Gewerbenutzung hat keine Auswirkungen auf die Fauna. Der als Lebensraum / Trittstein bedingt geeignete Graben mit seinem Bewuchs bleibt vollständig erhalten.



Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Fortführung der Industrie- und Gewerbenutzung hat keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Fauna. Die nach Bebauungsplan zulässigen Nutzungen entsprechen weitestgehend dem Status Quo. Mit der Fortführung der bestehenden Nutzungen (Baustoffrecycling) sind keine zusätzlichen Störungen für die Tierwelt über das bereits bestehende Maß hinaus verbunden.

Artenschutzrechtliche Bewertung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein faktisches Industriegebiet handelt, geht kein für die Tierwelt geeigneter Lebensraum durch die Planung verloren. Weder wird in die umgebenden Waldbestände eingegriffen, noch gehen die wenigen im Plangebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen verloren. Letztere werden mit dem Bebauungsplan festgesetzt und sind für die Zukunft als Fläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern zu erhalten.

Vermeidung von Verbotstatbeständen

Der Schutz von Fortpflanzungsstätten der Avifauna (ein Nest oder ein System aus abwechselnd genutzten Nestern) der Brutvogelarten erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode bzw. führt eine Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit i.d.R. nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Der Verbotstatbestand greift jedoch (auch außerhalb der Brutzeit) grundsätzlich immer, wenn ganze, regelmäßig genutzte Reviere beseitigt werden.

Im Plangebiet werden die vorhandenen Gehölzbestände in ihrem Bestand festgesetzt. Damit werden potenzielle Fortpflanzungsstätten erhalten und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden. Feste Niststätten (Höhlungen) sind weder vorhanden, noch werden sie beeinträchtigt.

Auch Störungen über das bereits bestehende Maß hinaus können ausgeschlossen werden, da der Bebauungsplan die bereits vorhandenen Betriebe und deren Nutzung bestätigt und damit weitergehende Störungen z.B. für die Tierwelt der angrenzenden Waldflächen vermieden werden.

Durch die Umsetzung der Planungen des Bebauungsplans Nr. 60/2017 wird keine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich.

2.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Bau/-abrissbedingte Auswirkungen

Ein Abriss / Abtransport der Bürocontainer sowie ein Neubau von gewerblich genutzten Gebäuden hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Fortführung der Industrie- und Gewerbenutzung hat keine Auswirkungen auf die Flora. Der als Lebensraum / Trittstein bedingt geeignete Graben mit seinem Bewuchs bleibt vollständig erhalten. Es gehen keine mit Pflanzen bewachsenen Flächen durch die Planung verloren.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Fortführung der Industrie- und Gewerbenutzung hat keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Flora. Die nach Bebauungsplan zulässigen Nutzungen auf den beiden Teilbereichen entsprechen weitestgehend dem Status Quo.

Weitere Aussagen sind aufgrund des Planungsstandes (Angebotsbebauungsplan) nicht möglich.



2.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Bau/-abrissbedingte Auswirkungen

Ein Abriss / Abtransport der Bürocontainer bzw. ein Gewerbeneubau hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche, da es sich um ein faktisch bestehendes Industrie- und Gewerbegebiet handelt. Im Rahmen der Bau-/Abrissmaßnahmen werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen (z.B. durch Baustelleneinrichtung, An- und Abtransport etc.).

Anlagebedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Fläche sind keine anlagebedingten Auswirkungen zu erwarten, da es sich um ein faktisch bestehendes Industrie- und Gewerbegebiet handelt. Es erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme von naturnahen o.ä. Flächen durch bauliche Anlagen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Fläche sind keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten, da es sich um ein faktisch bestehendes Industrie- und Gewerbegebiet handelt und die bestehenden Nutzungen im Grundsatz fortgeführt werden.

Durch Nutzung bereits d genutzter Flächen kann somit die Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen vermieden werden.

Da im Vergleich zur Bestandsnutzung die Flächeninanspruchnahme durch die Realisierung der Planung insgesamt nicht ansteigt, ist von keinen erheblichen Auswirkungen (Im Sinne von Flächenverbrauch) für das Schutzgut Fläche auszugehen.

2.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Bau/-abrissbedingte Auswirkungen

Abrissbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da lediglich die Einfahrten versiegelt sind und die bestehenden Gebäude aus Containern bestehen. Auch sind keine baubedingten Auswirkungen zu erwarten, da das Plangebiet bereits vollständig überprägt und mit Recyclingmaterial aufgeschüttet und verdichtet ist.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Ausweisung von Bauflächen kann es im Rahmen der Realisierung der Planung zu Versiegelungen auf derzeit un bebauten Flächen im Plangebiet kommen. Durch die zulässigen Gebäude und Erschließungsflächen kann dabei eine Vollversiegelung auf 80% der Fläche erreicht werden. Bodenfunktionen wie z. B. Lebensraum- oder Filter- und Pufferfunktionen sind jedoch bereits im Status Quo nicht mehr vorhanden, so dass keine durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bestehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Von zusätzlichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist nicht auszugehen, da bezogen auf die zulässigen Betriebsarten keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem Status Quo über den Bebauungsplan festgesetzt werden.

2.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Der Entwässerungsgraben als einziges Oberflächengewässer im Plangebiet ist durch die Realisierung der Planungsziele nicht betroffen, da dieser im Bebauungsplan festgesetzt wird.



Bau/-abrissbedingte Auswirkungen

Abriss- oder baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits vollständig überprägt und mit Recyclingmaterial aufgeschüttet ist. Das Grundwasser ist aufgrund des bedeckten GW-Leiters sowie des anstehenden Bodens unter dem Recycling geschützt.

Anlagebedingte Auswirkungen

Bei Umsetzung der Planung können anlagebedingt 80% der Gesamtfläche überbaut bzw. versiegelt werden. Da die natürlich anstehenden Böden bereits überschüttet sind und die Aufschüttungen eine hohe Verdichtung aufweisen, sind bezogen auf die Wasserhaushaltsfunktionen keine erheblichen anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Bereits im Status Quo wird oberflächlich ablaufendes Niederschlagswasser in einem Graben gesammelt und versickert. Dieser ist über eine Festsetzung des Bebauungsplans dauerhaft zu erhalten. Sollte der Anteil an versiegelten Flächen im Plangebiet erheblich ansteigen, wird eine höhere Versickerungsrate des Niederschlagswassers über den Graben (Muldenversickerung) erforderlich. Diese Maßnahmen sind aufgrund der Wasserleitfähigkeit des Bodens sowie des Abstands zum 1. gedeckten Grundwasserleiter umsetzbar.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Von zusätzlichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (hier Grundwasser) ist nicht auszugehen, da bezogen auf die zulässigen Betriebsarten keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem Status Quo über den Bebauungsplan festgesetzt werden.

2.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Bau/-abrissbedingte Auswirkungen

Die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen lassen keine erheblichen lufthygienischen Belastungen erwarten. Ein Abriss / Abtransport der Bürocontainer bzw. ein Gewerbeneubau hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Luft(hygiene).

Anlagebedingte Auswirkungen

Die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen lassen keine erheblichen lufthygienischen Belastungen erwarten. Die planungsrechtlichen Festsetzungen beschränken die zulässigen baulichen Anlagen auf Grundlage der bereits bestehenden Nutzung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt ist mit keinen erheblich erhöhten Luftschadstoff-Emissionen infolge der zulässigen Betriebe gegenüber dem Status Quo zu rechnen.

Aufgrund der zulässigen Nutzung z. B. eines Bauhofes könnte es zu geringfügigen Erhöhungen des betriebsbedingten Verkehrs (z. B. Kundenverkehr) kommen, mit denen unwesentliche Erhöhungen der Luftschadstoff-Emissionen verbunden sein könnte.

2.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Bau/-abrissbedingte Auswirkungen

Ein Abriss / Abtransport der Bürocontainer bzw. Gewerbeneubau hat auf einer faktischen Gewerbe- und Industriegebietsfläche keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Es gehen keine klimatisch relevanten Strukturen verloren.



Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der Planungsziele gehen keine klimatisch relevanten Strukturen verloren. Die positiven mikroklimatischen Strukturen im Plangebiet (Entwässerungsgraben mit Bewuchs) werden vollständig erhalten. Auswirkungen auf das Mikroklima sind auch bei einem höheren Anteil an versiegelten Flächen nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Von der Umsetzung der Planungsziele gehen keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima aus. Auswirkungen auf das Mikroklima sind auch bei Fortführung der zulässigen Betriebsarten nicht zu erwarten.

2.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bau/-abrissbedingte Auswirkungen

Ein Abriss / Abtransport der Bürocontainer bzw. ein Gewerbeneubau hat auf einer faktischen Gewerbe- und Industriegebietsfläche welche durch Aufschüttungen von Bau- und Recyclingmaterialien geprägt ist keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Festsetzungen (insbesondere der zulässigen Betriebsarten) erfolgt keine grundlegende Neugestaltung der räumlichen Situation. Auch ein Gewerbeneubau verändert anlagebedingt das durch Aufschüttungen von Bau- und Recyclingmaterialien geprägte Orts- und Landschaftsbild nicht nachhaltig. Der für die Örtlichkeit begrenzt prägende Graben mit seinen Gehölzen wird durch die Festsetzung mit Bindung zum Erhalt dauerhaft gesichert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Von der Umsetzung der Planungsziele sind keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten, die nicht bereits bestehen. Optische Beeinträchtigungen durch wechselnde Aufschüttungen bestehen bereits.

2.2.9 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt

Durch den Bebauungsplan werden keine Lebensräume von Tieren und Pflanzen durch andere Nutzungen überplant. Der für die biologische Vielfalt eingeschränkt relevante Entwässerungsgraben mit seinen Gehölzen wird mit der Sicherung als Fläche mit Bindung zum Erhalt dauerhaft erhalten werden. Die Umsetzung der Planungsziele wird keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt des Plangebiets hervorrufen.

2.2.10 Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete gemäß nationaler oder internationaler Richtlinien, Gesetze oder Verordnungen befinden sich nicht im Untersuchungsraum. Negative Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

2.2.11 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bau/-abrissbedingte Auswirkungen

Ein Abriss / Abtransport der Bürocontainer bzw. ein Gewerbeneubau hat auf einer faktischen Gewerbe- und Industriegebietsfläche welche durch Bau- und Recyclingbetriebe genutzt wird keine Auswirkungen auf das Schutzgut die Gesundheit der Bevölkerung der weiteren Umgebung.



Anlagebedingte Auswirkungen

Das Fortführen der Nutzung durch Bau- und Recyclingbetriebe auf einer faktischen Gewerbe- und Industriegebietsfläche welche bereits als solche genutzt wird, hat keine Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung der weiteren Umgebung.

Die Plangebietsfläche dient aktuell wie auch in der Zukunft nicht der Erholungsvorsorge.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Das Fortführen der Nutzung durch Bau- und Recyclingbetriebe, auch bei Errichtung eines Gewerbenubaus hat auf einer faktischen Gewerbe- und Industriegebietsfläche welche bereits durch Bau- und Recyclingbetriebe genutzt wird keine Auswirkungen auf das die Gesundheit der Bevölkerung der weiteren Umgebung, da die Plangebietsfläche nicht der Erholungsvorsorge dient und auch die unmittelbare Umgebung (Waldflächen) nicht über das bereits bestehende Maß hinaus durch Immissionen wie z.B. Lärm belastet wird.

Weitere Aussagen sind aufgrund des Planungsstandes (Angebotsbebauungsplan) nicht möglich.

2.2.12 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter gemäß nationaler oder internationaler Richtlinien, Gesetze oder Verordnungen befinden sich nicht im Untersuchungsraum. Negative Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

2.2.13 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser), anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen/ Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbilds, Vernetzung, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz), Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima/Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbilds abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden, anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken



Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder potenzieren der Wirkungen auftreten werden, da es sich um ein faktisch bestehendes Industrie- und Gewerbegebiet handelt dessen Nutzung durch die Planungsziele des Bebauungsplans nicht wesentlich verändert werden. Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Bereich des Plangebiets.

2.2.14 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Möglichkeit der Vermeidung von schädlichen Emissionen muss in der dem Bebauungsplanverfahren folgenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigung sichergestellt werden, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

2.2.15 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bestehenden rechtlichen Regelungen sind hierzu ausreichend.

2.2.16 Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor.

2.2.17 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass erheblich negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten und zu Grenzwertüberschreitungen führen. Weitere Aussagen sind aufgrund des Planungsstandes (Angebotsbebauungsplan) nicht möglich.

2.2.18 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebiets werden verkehrsbedingte Stoff- und Lärmemissionen hervorgerufen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Staub, Lärm, Erschütterungen) zu erwarten sind. Die Möglichkeit der Vermeidung und Minderung von schädlichen Emissionen muss in der dem Bebauungsplanverfahren folgenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigung sichergestellt werden, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

2.2.19 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans können Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht dargestellt werden.

Entstehende Haushaltsabfälle werden im Zuge der üblichen Hausmüllentsorgung beseitigt bzw. verwertet.



Gemäß der Gewerbeabfallverordnung gilt für gewerbliche Siedlungsabfälle der folgenden Abfallfraktionen die getrennte Sammlung und Beförderung: Papier, Pappe und Karton mit Ausnahme von Hygienepapier, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien und Bioabfälle.

2.2.20 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die Nutzung im Plangebiet Einfluss haben könnten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

2.2.21 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich östlich und nördlich des Plangebiets gewerblich-industriell genutzte Flächen in einem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet. Da es sich bei den geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans um eine Fortführung bereits bestehender Nutzungen handelt, ergeben sich keine Summationseffekte über den Status Quo hinaus. Das betrifft auch die verkehrlichen Auswirkungen.

2.2.22 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung - die weitestgehend dem Status Quo entspricht - sind keine hohen Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

2.2.23 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Bei der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzung (Industrie- und Gewerbegebiet mit Betriebsart des Herstellens und Recycling von Bau(zuschlags)stoffen) werden voraussichtlich keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen.

Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

2.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Jahr 2017 eine faunistische Begehung durchgeführt. Es konnten keine Brutvogelarten in den Graben begleitenden Gehölzen festgestellt werden. Auch Amphibien wurden nicht festgestellt. Der Entwässerungsgraben führt schwankende Wasserstände in Abhängigkeit der Niederschlagsereignisse und steht häufig trocken.

Von der Realisierung der Planungsziele sind keine Brutreviere von Freibrütern oder feste Niststätten betroffen. Die den Graben begleitenden Gehölze werden wie auch der Entwässerungsgraben selbst vollständig erhalten und festgesetzt. Die Anlage oder Sicherung von Ersatzlebensräumen ist nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Vollziehbarkeit des Bebauungsplans nicht entgegen.



2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind nach § 1 Abs. 3 BauGB in die Abwägung einzustellen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Von der Eingriffsregelung erfasst werden die Schutzgüter des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt) sowie das Landschaftsbild.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen entsprochen wird. Dabei wird berücksichtigt, dass Eingriffe vorrangig zu vermeiden sind, kein Ausgleichserfordernis für Eingriffe besteht, die nach bisher geltendem Planungsrecht bereits zulässig waren und eine Abwägung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich mit anderen Belangen möglich ist.

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist die Inanspruchnahme bereits industriell-gewerblich genutzter, anthropogen stark vorbelasteter Flächen. Weiterhin wird die für Flora und Fauna relevante Fläche gesichert, so dass Eingriffe und Beeinträchtigungen in den (wenigen) Lebensraum des Plangebiets vermieden werden.

Eine Minimierung stellt die Versickerung des Niederschlagswassers über den Entwässerungsgraben dar.

2.4.2 Planungsrechtliche Eingriffsbeurteilung

Für die Beurteilung, ob durch den Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft zugelassen wird, ist die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende planungsrechtliche Situation maßgebend. Der Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahr 1993 ist obsolet.

Folglich gilt § 35 BauGB. Die Planung bedingt die Zulässigkeit von Vorhaben wie Anlagen zur Lagerung von Mineralstoffen, Ausbuaasphalt, Fräsasphalt und Asphaltgranulat sowie zur Sicherung und Entwicklung der Baustoffrückgewinnung (vgl. Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplans) bei welchen es sich nicht um privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 bzw. teilprivilegierte Vorhaben nach § 35 (4) BauGB handelt. Eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben scheidet wegen entgegenstehender öffentlicher Belange aus. Insofern ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2.4.3 Eingriffsermittlung

Mit den Festsetzungen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die durch die oben dargestellten Maßnahmen nicht vollständig vermieden werden können. Dies betrifft entsprechend der Prognose über die Entwicklung des Plangebiets bei Umsetzung der Planung insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen durch die künftig zulässigen Neuversiegelungen sowie die Beseitigung vorhandener Vegetationsbestände.

Bei der Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs ist zu berücksichtigen, dass für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Festlegung des Bebauungsplans erfolgt sind, gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich ist.

2.4.4 Ausgleichsentscheidung

Für die Beurteilung des Eingriffsumfangs ist die in Kapitel I 2.4 (geltendes Planungsrecht) dargestellte planungsrechtliche Ausgangssituation (Status Quo) maßgebend.



Auf dieser Grundlage wird im Hinblick auf § 1a Abs. 3 BauGB von bereits vorhandener Versiegelung nach geltendem Planungsrecht ausgegangen:

	Bestand	%	Planung	%
Überbaut/ überbaubar	147 m ²	0 %	41.485 m ²	80%
Versiegelt	1.020 m ²	2 %	/	/
Überschüttet und verdichtet	49.088 m ²	95%	/	/
Offener Boden	1.061 m ²	3%	10.371 m ²	20%
Gesamtfläche	51.857 m ²	100%	51.857 m ²	100%

Die Gegenüberstellung der Flächenentsiegelung und Neuversiegelung ergibt einen Verlust von 49.088 m² überschütteter und verdichteter Bodenfläche, die mit dem Faktor 0,3 (30%) Boden bzw. Wasserhaushalt wirksamer Funktionen bzw. einem Versiegelungsäquivalent von 70% in die Bilanz eingestellt wird sowie einen Zugewinn an offener Bodenfläche von 9.310 m².

Bestand Versiegelung			Planung Versiegelung			Bilanz	
Überbaut / versiegelt	1.167 m ²	2 %	Überbaubar / versiegelt	41.485 m ²	80%	+ 40.318 m ²	78%
Überschüttet/verdichtet	49.088 m ²	95%	/	/		- 49.088 m ²	- 95%
offen	1.061 m ²	3%	offen	10.371 m ²	20%	+9.310 m ²	17%
Gesamtfläche	51.857 m ²	100 %		51.857 m ²	100 %		

Bei Umrechnung von überschüttetem und stark verdichteten Boden in Vollversiegelung ergibt sich folgende Versiegelung im Bestand:

Bestand		Faktor	Vollversiegelung/Äquivalent
Überbaut/ versiegelt	1.167 m ²	1	1.167 m ²
Überschüttet und verdichtet	49.088 m ²	0,7	34.362 m ²
			35.529 m ²

Damit ergibt sich eine aus der Planung resultierende zusätzliche Versiegelung von 5.956 m². Aus dem Zugewinn offener, zu begrünender Bodenfläche von 9.310 m² aus bislang überschüttetem, stark verdichteten Boden ergibt sich nach entsprechenden Boden verbessernden Maßnahmen das folgende Entsiegelungsäquivalent

$$9.310 \text{ m}^2 \times 1,3 = 12.103 \text{ m}^2$$



Damit werden unter der Voraussetzung von Boden verbessernden Maßnahmen sowie anschließender Begrünung der Fläche keine Kompensationsmaßnahmen für eine zusätzliche Versiegelung von 5.956 m² auf dem Grundstück oder auf einem anderen durch den Vorhabenträger rechtlich gesicherten Grundstück erforderlich.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Bestandssituation gibt es mit Ausnahme der Nullvariante keine Planungsalternativen.

2.6 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Auf der Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung (Industriegebiet für Betriebe zur Baustoffherstellung) Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

Die Einschränkung der zulässigen Betriebe im Plangebiet lassen keine Betriebe, die der sog. „Seveso-III- Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) unterliegen zu.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt nach Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung des Landes Brandenburg (April 2009). Grundlage der Eingriffsbilanz bilden die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung sowie die Situationsanalyse des Biotopbestands.

Weiterhin wurden die Informationen des Landwirtschafts- und Umweltinformationssystems Brandenburg (LUIS BB) genutzt.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die gesetzlichen Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB verpflichten den Plangeber, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand des Monitorings ist dabei nicht die Prüfung, ob beispielsweise Regelungen zum Immissionsschutz bei der Errichtung von Gebäuden hinreichend umgesetzt worden sind. Dies obliegt nachfolgenden Genehmigungsverfahren bzw. entsprechenden bauaufsichtlichen Prüfungen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Das Planungsziel ist die dauerhafte Sicherung einer dem Standort entsprechenden industriellen Nutzung. Das bereits bestehende Industrie- und Gewerbegebiet mit dem Schwerpunkt der Herstellung von Baustoffen durch Recycling wird rechtlich gesichert. Darüber hinaus sind keine weiteren Betriebsarten zulässig.

Bestand



Das Plangebiet liegt am Rand eines größeren Gewerbegebiets und grenzt an zwei Seiten an eine Waldfläche an. Die beiden Teilflächen des Geltungsbereichs sind durch Aufschüttungen und stark verdichtete Flächen aus Recyclingmaterial gekennzeichnet.

Einziges „Grünfläche“ ist ein Graben der der Versickerung von Niederschlagswasser dient und der beidseitig unregelmäßig mit Gehölzen bewachsen ist.

Umweltprüfung

Innerhalb des Plangebiets kommen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder -objekte vor. Einziger Lebensraum für Flora und Fauna ist der Entwässerungsgraben mit seinem Bewuchs, der sich auf lediglich 3% der Gesamtfläche erstreckt. Alle übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind durch vormalige und aktuelle Nutzungen stark anthropogen geprägt. Auf 97% der Fläche sind alle abiotischen und biotischen Schutzgüter in ihren Funktionen bereits im Status Quo erheblich und nachhaltig eingeschränkt.

Im Industriegebiet werden die zulässigen Betriebe anhand der „Abstandsliste 2007“ des Landes Nordrhein-Westfalen geregelt. Damit werden die aus der planbedingten Nutzung zu erwartenden Beeinträchtigungen auf das bereits bestehende Maß beschränkt.

Naturschutzrechtlicher Eingriff

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs, bei der die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung des Geltungsbereichs berücksichtigt wurde, ergab für das Baugebiet, dass kein kompensationspflichtiger Eingriff besteht, da sich die künftig zulässige Neuversiegelung im Vergleich zur bereits bestehenden Bestandsversiegelung reduziert und somit keine naturschutzrechtlichen Eingriffe für das Schutzgut Boden vorbereitet werden. Der einzige vorhandene Lebensraum für Flora und Fauna wird erhalten und muss künftig um weitere offene Bodenflächen mit Bewuchs ergänzt werden.



III. Abwägung

1. Öffentliche Belange

1.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Voraussetzungen zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Geltungsbereich und in dessen unmittelbarem Umfeld geschaffen werden.

Das Fortführen der Nutzung durch Bau- und Recyclingbetriebe, auch bei Errichtung eines Gewerbenubaus, hat auf einer faktischen Gewerbe- und Industriegebietsfläche, welche bereits durch Bau- und Recyclingbetriebe genutzt wird, keine Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung der weiteren Umgebung, da die unmittelbare Umgebung (Waldflächen) nicht über das bereits bestehende Maß hinaus durch Immissionen wie z.B. Lärm belastet wird.

Durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan werden nur ausgewählte Betriebe in Analogie zur „Abstandsliste 2007“ des Landes Nordrhein-Westfalen Abstände zugelassen. Die Einhaltung des erforderlichen Abstands zur nächstgelegenen Wohnsiedlung in der der Gemeinde Leegebruch (in 610 m Entfernung) ist somit gewährleistet. Darüber hinaus wurden Lärmkontingente für das Plangebiet festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte im Bereich der Wohnsiedlung in Leegebruch eingehalten werden.

1.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich bzw. westlich an eine Fläche, die durch gewerbliche und industrielle Nutzungen geprägt ist. Wohnnutzungen wären daher an diesem Standort aufgrund der Vorprägung der umgebenden Nutzungen nicht verträglich. Die Festsetzung eines Wohngebiets würde gegen den Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) verstoßen. Auch auf die Festsetzung eines Mischgebiets mit einem Wohnanteil von 50 Prozent wird hier ebenfalls verzichtet, da auf dem südlichen Grundstück bereits eine ausgeübte und genehmigte Nutzung (Baustoffrecycling) besteht und daher auf dem nördlichen Grundstück kein Spielraum mehr für eine ausreichend von den umliegenden Nutzungen abgeschirmte Wohnnutzung verbleiben würde. Der Sicherung der am Standort etablierten industriell-gewerblichen Nutzungen wird im Rahmen der Abwägung der Vorrang von der Schaffung von neuem Wohnraum gegeben.

1.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich in einer vergleichsweise isolierten Lage innerhalb des Gemeindegebiets. Die nächstgelegene Wohnstandort befinden sich in einer Entfernung von mehr als 600 m. Der Standort ist daher nur bedingt für die Unterbringung von sozialen, kulturellen oder sportlichen Einrichtungen geeignet. Der Etablierung solcher Nutzungen steht darüber hinaus die industriell-gewerbliche Vorprägung der umliegenden Grundstücke entgegen, die auch auf das Plangebiet selbst einwirken. Das Plangebiet diente bisher nicht der Erholungsvorsorge, so dass eine Beeinträchtigung der Belange der Freizeit und der Erholung durch die geplanten Recyclingbetriebe ausgeschlossen werden kann.



1.4 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Das Plangebiet liegt außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile in einer räumlich isolierten Lage innerhalb des Gemeindegebiets. Ausgedehnte Waldflächen im Süden und Westen trennen das Plangebiet von dem übrigen Gemeindegebiet. Die unmittelbar nördlich angrenzenden Flächen liegen innerhalb des Ortsteils Germendorf der Stadt Oranienburg. Die Planung dient der Sicherung bereits ausgeübter industriell-gewerblicher Nutzungen, ohne hierdurch eine künftige Ortsteileigenschaft (auf dem Gemeindegebiet Oberkrämer) zu begründen.

1.5 Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Festsetzungen wird keine grundlegende Neugestaltung der räumlichen Situation begründet. Auch die Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet verändert das durch Aufschüttungen von Bau- und Recyclingmaterialien geprägte Orts- und Landschaftsbild nicht nachhaltig. Der für die Örtlichkeit begrenzt prägende Graben mit seinen Gehölzen wird durch die Festsetzung mit Bindung zum Erhalt dauerhaft gesichert. Optische Beeinträchtigungen durch wechselnde Aufschüttungen bestehen bereits.

1.6 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Es ergibt sich eine planbedingte zusätzliche Versiegelung von 5.956 m². Unter der Voraussetzung von Boden verbessernden Maßnahmen sowie einer anschließenden Begrünung der Fläche sind jedoch keine Kompensationsmaßnahmen für die planbedingte zusätzliche Versiegelung auf dem Grundstück oder auf einem anderen durch den Vorhabenträger rechtlich gesicherten Grundstück erforderlich.

1.7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Durch die Planung wird die Fortführung der Nutzung bereits ansässiger Betriebe planungsrechtlich gesichert. Hierdurch kann deren Inanspruchnahme alternativer Standorte – die eine vergleichsweise geringere Vorbelastung aufweisen – im Zuge von Betriebsverlagerungen vermieden und ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden. Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung i. S. v. § 17 Abs. 2 BauNVO von 0,8 für Industriegebiete werden eingehalten.

1.8 Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Die Erfordernisse des Klimaschutzes finden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Erhaltungsbindungen (Bäume und Sträucher) Berücksichtigung.

1.9 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB)

Den Belangen der Wirtschaft wird durch die Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebiets Gle Rechnung getragen. Die Einschränkung der zulässigen Industrie- und Gewerbebetriebe auf Betriebsarten insbesondere des Baustoffrecyclings sowie Deponien für Inert- und Mineralstoffen und Bauhöfe wird damit begründet, dass durch die Planung im Wesentlichen eine Standortsicherung betrieben werden soll. Das Spektrum der zulässigen Nutzungen soll den bereits ausgeübten Nutzungen weitestgehend entsprechen.



1.10 Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB)

Durch die Planung werden bereits ausgeübte Nutzungen (Baustoff- und Asphaltrecycling) und die damit verbundenen industriellen Arbeitsplätze gesichert.

1.11 Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie, einschließlich der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e) BauGB)

Die Planung steht den Belangen der Versorgung, insbesondere mit Energie einschließlich der Versorgungssicherheit nicht entgegen.

1.12 Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Durch den Bebauungsplan bleibt die verkehrliche Erschließungssituation der Grundstücke unverändert. Mit einer wesentlichen planbedingten Verkehrszunahme ist nicht zu rechnen.

1.13 Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die beabsichtigten Festsetzungen sind sowohl aus den landesplanerischen Regelungen (LEPro 2007, LEP B-B, Regionalplan), als auch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar und mit den Inhalten des Landschaftsplans vereinbar.

2. Private Belange

2.1 Eigentums- und Eigentümerrechte

Durch die Planung erfolgt die planungsrechtliche Sicherung bisher ausgeübter Nutzungen (Baustoff- und Asphaltrecycling) im Sinne der Grundstückseigentümer.

2.2 Interessen von Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzern und den privaten Belangen der Nachbarn im Umfeld

Belange von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern sind nicht betroffen.

Bei den in der Nachbarschaft auf dem Gemeindegebiet von Oberkrämer und der Stadt Oranienburg ansässigen Betrieben handelt es sich um lager- und transportaffine Nutzungen mit dem Schwerpunkt Baustoffe und Recycling. Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen können diesem Cluster zugeordnet werden. Die zulässigen Nutzungen sind daher hinsichtlich sowohl ihres Störgrades als auch ihrer Schutzwürdigkeit mit den umgebenden Nutzungen vergleichbar. Eine Beeinträchtigung der Belange der Nachbarn im Umfeld ist daher nicht zu erwarten. Bereits ausgeübte Nutzungen sollen lediglich fortgeführt werden.

2.3 Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung

Mit der Planung sind keine wesentlichen Änderungen der Nutzung und somit auch keine Änderung der Eigentümerstruktur (z. B. Schaffung von Eigenheimen oder kleinteiligen gewerblichen Nutzungen) verbunden. Die Schaffung kleinteiliger Formen des Eigentums – die sich in der Nachbarschaft auch nur bedingt einfügen würden – wird durch die Sicherung bereits ausgeübter industrieller Nutzungen (Baustoff- und Asphaltrecycling) nicht eingeschränkt.



IV. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die genehmigte und ausgeübte Nutzung im Plangebiet planungsrechtlich gesichert.

2. Verkehrliche Auswirkungen

Mit einer wesentlichen planbedingten Verkehrszunahme ist nicht zu rechnen. Bei Nichtdurchführung der Planung würden die auf dem nördlichen Grundstück erzeugten Verkehre entfallen. Die zusätzlich erzeugten Verkehre (insbesondere An- und Abtransporte) fallen im Vergleich zur Gesamtbelastung der Industrie- und Gewerbenutzungen auf den östlich und nördlich angrenzenden Gewerbegrundstücken, die sich mehrheitlich auf dem Gemeindegebiet der Stadt Oranienburg befinden, gering aus.

Es ist davon auszugehen, dass regionale und überregionale Transportwege der im Plangebiet zulässigen Betriebe vom Gewerbegebiet direkt auf die Bundesstraße B 96 geführt werden können, ohne dabei innerörtliche Straßen passieren zu müssen.

Regelungsbedarfe hinsichtlich der Herstellung der Erschließungsqualität sowie hinsichtlich des Verkehrsablaufes oder der Verkehrssicherheit bestehen nicht.

3. Haushaltmäßige Auswirkungen

Die Beauftragung der Erstellung des Bebauungsplanes erfolgt durch den Vorhabenträger und wird in Abstimmung mit der Gemeinde durchgeführt. Der Vorhabenträger übernimmt die Planungskosten. Daher hat die Erstellung des Bebauungsplanes keine haushaltmäßigen Auswirkungen.

V. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 29. Juni 2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 60/2017 „Industriegebiet an der Gewerbestraße Germendorf“ Beschluss-Nr. B-233/2017 – beschlossen und am 14. Juli 2017 im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer Ausgabe Nr. 5 bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich am 6. November 2017 im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Entwicklung und Tourismus über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im der Gemeinde Oberkrämer, Eichstädt, Perwenitzer Weg 2, 16727 Oberkrämer zu informieren. Es bestand die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Hinweise zur Planung eingegangen.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die 52 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 07.11.2017 um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.



Es gingen von insgesamt 52 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden 35 Stellungnahmen ein, von denen 21 keine Einwendungen hatten, 11 Hinweise und 3 Anregungen gaben. Die Anregungen und Hinweise haben keinen Einfluss auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen gingen in die Abwägung ein. Sie führten zu keiner Änderung der Planungsziele des Bebauungsplans, wohl aber zu einer Modifizierung der textlichen Festsetzung zum eingeschränkten Industriegebiete sowie einer umfangreichen Ergänzung der Begründung des Bebauungsplans, insbesondere des Umweltberichts.

Stellungnahmen mit wesentlichen Anregungen und Hinweisen

Der Hinweis des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe hinsichtlich der bestehenden Bewilligung für das Feld Germendorf zur Aufsuchung und Gewinnung von Quarz- und Spezialsanden zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbeton und Silika-Mörtel wurden zur Kenntnis genommen. Da die Bewilligung allein noch keine konkreten Gewinnungsmaßnahmen gestattet und das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe keine Einwendungen, noch eigene Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans verfolgt, bestehen keine Zielkonflikte zwischen der Bergbauberechtigung und dem Bebauungsplan. Unabhängig davon wird im weiteren Verfahren festgesetzt, dass Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm im Plangebiet zulässig sind.

Der Hinweis des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe auf das westlich des Plangebiets befindliche Vorranggebiet Rohstoffsicherung (hier Kiessande) wird zur Kenntnis genommen. Da das Vorranggebiet Rohstoffsicherung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt und der Bebauungsplan mit der Festsetzung eines GI-Gebietes eine sehr belastbare Nutzung darstellt, sind Zielkonflikte zwischen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans und der Rohstoffsicherung ausgeschlossen.

Die Anmerkungen des Landkreises Oberhavel, Bereich Planung zur textlichen Festsetzung Nr. 3 (Pflanzbindung) werden berücksichtigt. Die Formulierung „zu begrünen“ wird ersetzt durch „zu bepflanzen“. Die Festsetzung zur Erhaltung der Anpflanzungen bezieht sich nach dem Sinn und dem Wortlaut sowohl auf den Bestand als auch auf die Neuanpflanzungen. Die Pflanzqualitäten, differenziert nach Bestand und Planung werden mit der Fortschreibung des Umweltberichtes konkretisiert.

Zum vorbeugenden Immissionsschutz wird anstelle eines Industriegebietes ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt, dessen zulässige Nutzungen sich weitgehend am Bestand orientieren und weitere Nutzungen nach der Abstandsliste des Nordrhein-westfälischen Abstandserlasses zulassen.

Die Hinweise zum Umweltbericht wurden vollständig übernommen und nach den Anforderungen des Anlage 1 zum BauGB 2017 abgearbeitet.

4. Änderungen nach den frühzeitigen Beteiligungen

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung wurden in folgenden Punkten überarbeitet:

Festsetzung zur Art der Nutzung als eingeschränktes Industriegebiet analog des Abstandserlasses NRW.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Planung zu äußern. Das Planbild und die Begründung lagen in der Zeit vom 22. Mai bis 25. Juni 2018 in der Gemeindeverwaltung Oberkrämer, Ortsteil Eichstädt, Perwenitzer Weg 2, 16727 Oberkrämer aus.



Zusammenfassung der wesentlichen Anregungen der Stellungnahmen:

Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger betrafen überwiegend die grundsätzliche Absicht der Gemeinde Oberkrämer, ein Industriegebiet im Plangebiet festzusetzen. Begründet wird dies mit einer erwarteten Lärm- und Staubimmission und einer damit einhergehenden Verschlechterung der Lebensqualität im Bereich der Wohnbebauung Leegebruch. Eine Beeinträchtigung erwarten die Bewohner Leegebruchs auch durch den erwarteten Verkehr aus dem und zu dem Plangebiet.

Zudem wurde mehrfach hervorgebracht, dass die geplante Festsetzung eines Industriegebiets den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Oberkrämer entgegenstehen würde.

Mehrere Bürgerinnen und Bürger haben darauf hingewiesen, dass der Abstand zwischen Industriegebiet und Wohnbebauung circa 400 Meter und nicht 610 Meter beträgt, da das östlich des Plangebiets gelegene Grundstück der Firma Hustan in die Betrachtung einzubeziehen sei.

Der Gemeinde Oberkrämer wird in mehreren Stellungnahmen vorgeworfen, ausschließlich wirtschaftliche Belange zu berücksichtigen und die Belange der Anwohner nicht in die Bewertung einzubeziehen.

6. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die 48 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 25.07.2018 um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Es gingen von insgesamt 48 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden 35 Stellungnahmen ein, von denen 25 keine Einwendungen hatten, 5 Hinweise und 6 Anregungen gaben. Die Anregungen und Hinweise haben keinen Einfluss auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen gingen in die Abwägung ein. Sie führten zu keiner Änderung der Planungsziele des Bebauungsplans, wohl aber zur Festsetzung von Lärmkontingenten im eingeschränkten Industriegebiet, zur Modifizierung der textlichen Festsetzung zur Pflanzbindung und

Stellungnahmen mit wesentlichen Anregungen und Hinweisen:

Der Landkreis Oberhavel hat auf die korrekte Ausweisung der Angaben zur Höhen baulicher Anlagen entsprechend dem System des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN2016) hingewiesen. Zudem hat der Landkreis Oberhavel angeregt, die textliche Festsetzung Nr. 7 zur Pflanzbindung zu qualifizieren und zu quantifizieren.

Die Gemeinde Leegebruch hat angeregt, im Bebauungsplan Regelungen hinsichtlich des Lärmschutzes durch die Festsetzung von Lärmkontingenten nach DIN 45691 unter Beachtung der bereits bestehenden Anlagen zu treffen. Zudem hat die Gemeinde angeregt, die Verkehrs- und Verkehrslärmbelastung in der Begründung zu behandeln. Des Weiteren wird angeregt, die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter Luft und Wasser zu untersuchen und den Geltungsbereich des Bebauungsplans um das östlich angrenzende Grundstück der Firma Hustan zu erweitern.

Die Stadt Oranienburg hat angeregt, Untersuchungen zum Immissionschutz vorzunehmen und dabei die Emissionen der benachbarten Nutzungen zu berücksichtigen. Ferner wird angeregt, Aussagen über das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu ergänzen.

Das Landesamt für Umwelt hat ebenfalls angeregt eine Lärmkontingentierung festzusetzen und dabei die Vorbelastungen durch angrenzende Nutzungen entsprechend zu berücksichtigen. Zudem hat das



Landesamt für Umweltschutz angeregt, die Bewertung der Erheblichkeit des Eingriffs in Bezug auf das Schutzgut Boden anders zu bewerten und die Fläche im derzeitigen Zustand als unversiegelte Fläche zu bewerten.

7. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Planung zu äußern. Das Planbild, die Begründung und das Schallschutzgutachten lagen in der Zeit vom 7. Oktober bis 30. Oktober 2019 in der Gemeindeverwaltung Oberkrämer, Ortsteil Eichstädt, Perwenitzer Weg 2, 16727 Oberkrämer aus. Gemäß § 4a BauGB wurden der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung sowie die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung in das Internet eingestellt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine Stellungnahme zur Planung eingegangen. Den Hinweisen konnte nicht gefolgt werden, weil die vorgetragenen Argumente durch die Schallschutzgutachten widerlegt wurden.

Eine weitere Eingabe betraf den Verzicht auf die Zulässigkeit einer Asphaltmischanlage. Die gleiche Forderung wurde von der Gemeinde Leegebruch eingebracht. Die Forderung wurde nach nochmaliger Beteiligung der betroffenen Eigentümer und des Landesamts für Umwelt gefolgt.

Die Anregungen und Hinweise der Bürger haben zu einen Änderungen der Planung geführt.

Geänderte textliche Festsetzung 1:

Im eingeschränkten Industriegebiet (Gle1 und Gle2) sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO analog des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen (veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen [MBI.NW.] Nr. 29 vom 12.10.2007) ausschließlich nachfolgende Betriebsarten der Abstandsklasse IV-VII zulässig:

- Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement (Lfd. Nr. 43)
- Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- und Entladen von Schuttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, soweit 400 Tonnen Schuttgüter oder mehr je Tag bewegt werden; dies gilt auch für saisonal genutzte Getreideannahmestellen. Anlagen zum Be- und Entladen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt, ist ausgenommen (Lfd. Nr. 77)
- Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen mit einer Produktionsleistung bis weniger als 200 t je Stunde (Lfd. Nr. 91)
- Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichen Gestein, ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies (Lfd. Nr. 86)
- Oberirdische Deponien für Inert- und Mineralstoffe (Lfd. Nr. 144)
- Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm (Lfd. Nr. 146)
- Bauhöfe (Lfd. Nr. 218)

8. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belang gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die 48 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 01.10.2019 um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Es gingen von insgesamt 48 Behörden und



Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind sowie Nachbargemeinden 28 Stellungnahmen ein, von denen 25 keine Einwendungen hatten, 3 Hinweise und 3 Anregungen gaben. Die Anregungen und Hinweise haben keinen Einfluss auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. In der textliche Festsetzung Nr. 7 wurde die Pflanzqualität und Pflanzdichte in Form einer redaktionellen Klarstellung vorgenommen. Für die vorliegende Abwägung sind das Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Ulrich GmbH aus dem Jahr 2019, das Gegengutachten der Gemeinde Legebruch, erstellt vom Umweltnetzwerk - Büro für Umweltfragen - aus Hamburg sowie die Erwiderung zur Gegengutachten durch das Ingenieurbüros Ulrich GmbH maßgeblich. Die vorliegende Abwägung zum Immissionsschutz basiert auf diesen Gutachten.

Die Auswertung des ergänzenden Verfahrens gemäß § 4 (3) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 60/2017 zur erneuten Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden führt zu keiner Änderung des Entwurfs.

9. Änderungen nach den Beteiligungen

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung wurden in folgenden Punkten überarbeitet:

Die Planung wurde um drei textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz ergänzt. Durch die Festsetzung von Lärmkontingenten wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte im Bereich der Wohnbebauung in der Gemeinde Legebruch nicht überschritten werden. Zur besseren Nutzung des eingeschränkten Industriegebiets wurden für den nördlichen Teilbereich (Gle1) und den südlichen Teilbereich (Gle2) unterschiedliche Lärmkontingente festgesetzt, sowie Richtungssektoren definiert, in denen zusätzliche Emissionskontingente festgesetzt werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 zur Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wurde dahingehend ergänzt, dass die Fläche unter Einbeziehung der vorhandenen Pflanzen mit standortgerechten großkronigen Laubbäumen und mit standortgerechten Sträuchern in einer definierten Pflanzqualität zu bepflanzen ist.

Die Begründung wurde im Kapitel 2.5 Verkehrserschließung durch die Erkenntnisse aus der schalltechnischen Untersuchung ergänzt.

Die Begründung wurde dahingehend überarbeitet, dass das vorhandene Planungsrecht auf der östlich angrenzenden Fläche beschrieben wurde um deutlich zu machen, dass es kein Erfordernis gibt, die Fläche in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans einzubeziehen.

Das Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wurde dahingehend korrigiert, dass das System des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN2016) korrekt angewendet wird.

In der Begründung wurden das geltende Baurecht um die Ziele und Grundsätze des LEP HR ergänzt.

10. Zweite erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und betroffenen Träger öffentlicher Belang gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

In der Zeit vom 3.2. bis 17.2.2020 wurden die betroffenen Eigentümer Wilhelm Baustoffe und M Asphalt und das Landesamt für Umwelt zur Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1 zum Ausschluss von Asphaltmischanlagen beteiligt. Die Änderung wurde mitgetragen.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 27.2.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60/2017, bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB in der



Fassung von Februar 2020 als Satzung beschlossen. Die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

11. Auswirkungen des Bebauungsplans

11.1 Auswirkungen auf das Gemeinwohl und die Wirtschaft

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die genehmigte und ausgeübte Nutzung im Plangebiet sowie deren Entwicklung am Standort erstmals planungsrechtlich gesichert. Hierdurch erhalten die Betriebe die notwendige Rechts- und Investitionssicherheit.

11.2 Haushaltmäßige Auswirkungen

Die Beauftragung der Erstellung des Bebauungsplanes erfolgt durch den Grundstückseigentümer und wird in Abstimmung mit der Gemeinde durchgeführt. Der Grundstückseigentümer übernimmt die Planungskosten. Daher hat die Erstellung des Bebauungsplanes keine haushaltmäßigen Auswirkungen.



12. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017

(BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert wurde.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 5]).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2013 (BGBl. I S. 734), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert.

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 25]).

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S.215).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440).

Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 10. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2244) geändert worden ist.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBL Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

Landwirtschafts- und Umweltinformationssystem Brandenburg (LUIS BB): Internetzugriff September 2017-März 2018.



Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG)

vom 6. Juni 1997, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer – Baumschutzsatzung – vom 08. Oktober 2010.

Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer vom 07. Oktober 2005.

Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer Stand 1999



13. Anlagen

13.1 Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 1:

Im eingeschränkten Industriegebiet (Gle1 und Gle2) sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO analog des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen (veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen [MBI.NW.] Nr. 29 vom 12.10.2007) ausschließlich nachfolgende Betriebsarten der Abstandsklasse IV-VII zulässig:

- Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement (Lfd. Nr. 43)
- Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- und Entladen von Schuttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, soweit 400 Tonnen Schuttgüter oder mehr je Tag bewegt werden; dies gilt auch für saisonal genutzte Getreideannahmestellen. Anlagen zum Be- und Entladen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt, ist ausgenommen (Lfd. Nr. 77)
- Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen mit einer Produktionsleistung bis weniger als 200 t je Stunde (Lfd. Nr. 91)
- Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichen Gestein, ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies (Lfd. Nr. 86)
- Oberirdische Deponien für Inert- und Mineralstoffe (Lfd. Nr. 144)
- Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm (Lfd. Nr. 146)
- Bauhöfe (Lfd. Nr. 218)

Textliche Festsetzung 2:

Im eingeschränkten Industriegebiet (Gle1 und Gle2) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die zulässigen Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sowie nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

Textliche Festsetzung 3:

Im eingeschränkten Industriegebiet (Gle1 und Gle2) gilt die abweichende Bauweise. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind in der abweichenden Bauweise Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Textliche Festsetzung 4:

Im eingeschränkten Industriegebiet Gle1 sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusch das Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 von 63 dB(A)/m² in der Zeit von 06.00 – 22.00 Uhr und 53 dB(A)/m² in der Zeit von 22.00 – 06.00 Uhr nicht überschreitet. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Textliche Festsetzung 5:

Im eingeschränkten Industriegebiet Gle2 sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusch das Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 von 67



dB(A)/m² in der Zeit von 06.00 – 22.00 Uhr und 57 dB(A)/m² in der Zeit von 22.00 – 06.00 Uhr nicht überschreitet. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Textliche Festsetzung 6:

Innerhalb der im Plan gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauGB festgesetzten Richtungssektoren B und C erhöht sich das Emissionskontingent L_{EK} in den eingeschränkten Industriegebieten Gle1 und Gle2 um die folgenden Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Winkel in Grad		Zusatzkontingent in dB(A)/m ²	
	Anfang	Ende	L _{EK} zusätzlich 06.00 – 22.00 Uhr	L _{EK} zusätzlich 22.00 – 06.00 Uhr
A	69,2	135,4	0	0
B	135,4	277,9	15	10
C	277,9	69,2	14	10

Textliche Festsetzung 7:

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB, unter Einbeziehung der vorhandenen Pflanzen standortgerechte großkronige Laubbäume der Pflanzqualität 18/20 und standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind so anzulegen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Randgrüns entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

13.2 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahme 1

Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Oberkrämer über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen in der Fassung vom 01. September 2005.

Nachrichtliche Übernahme 2

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer – Baumschutzsatzung – in der Fassung vom 30. September 2010.

13.3 Hinweise

1. Nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl. Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) bestehen folgende Verpflichtungen:

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



2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

2. Die Flurstücke 4/37 und 4/38 sind Teil einer Konversionsfläche (ehem. NVA-Schießplatz „Germendorf“, ALKAT-Nr.: 0336651975 im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel). Wegen der militärischen Vornutzung des Geländes ist bei Bodeneingriffen das Auffinden von punktuellen Kontaminationen nicht auszuschließen.