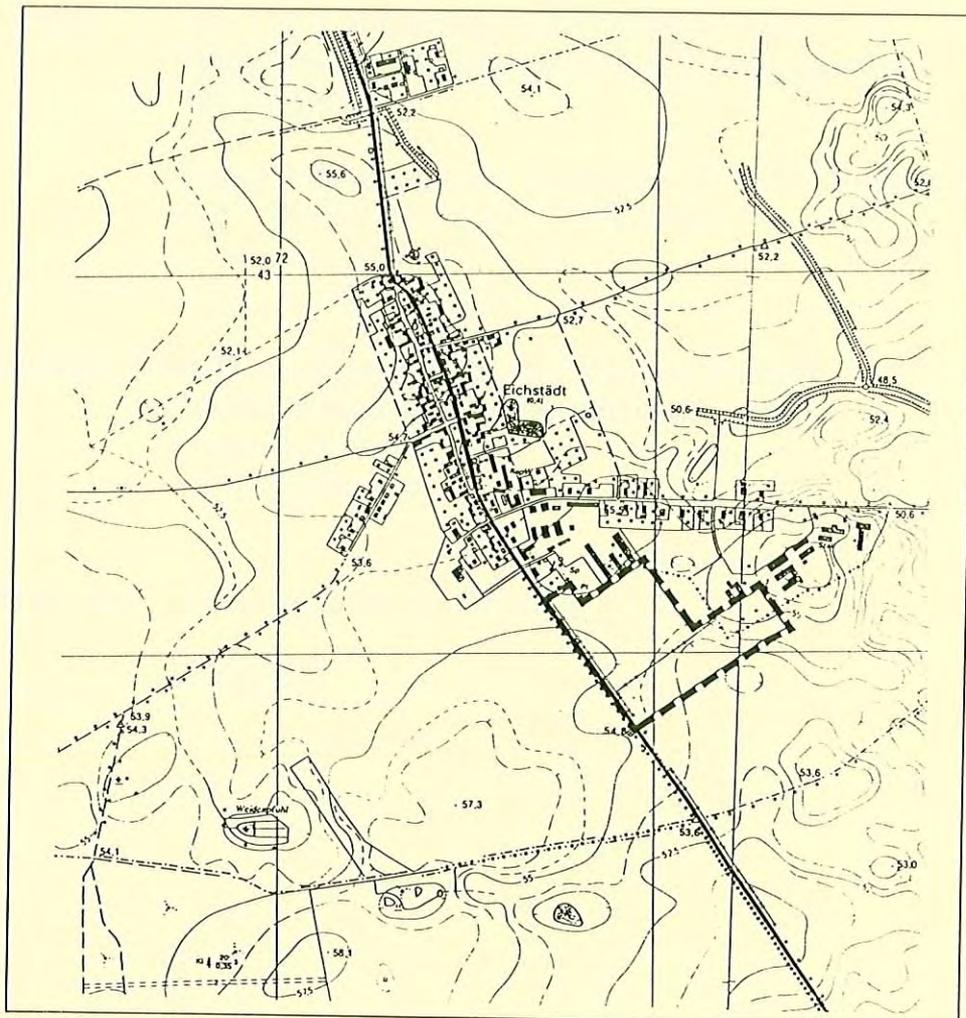


AMT OBERKRÄMER
BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE OBERKRÄMER
OT EICHSTÄDT

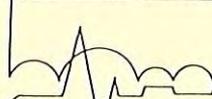
GEWERBEBEGBIET „EICHSTÄDT SÜD“



Änderungsplanung
Satzung

Begründung, Textliche Festsetzungen, Planzeichnung
02.07.2001

PLANUNGSBÜRO



LUDEWIG

**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE OBERKRÄMER
GEWERBEGEBIET „EICHSTÄDT SÜD“**

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektin
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer,
BA 1232-91-1-A

Grünordnung Dipl. Ing. Ralf Ludewig, Landschaftsarchitekt
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer,
BA 1329-91-1-L

Planungsbüro Ludewig, Lindenallee 6, 16547 Birkenwerder
Tel.: 03303/502916; Fax 03303/502917

Plangrundlage: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Thomas Jacubeit
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Freimuthstraße 40
14612 Falkensee

Planungsphase: Änderungsplanung - Satzung -

Datum: 02.07.2001

INHALT

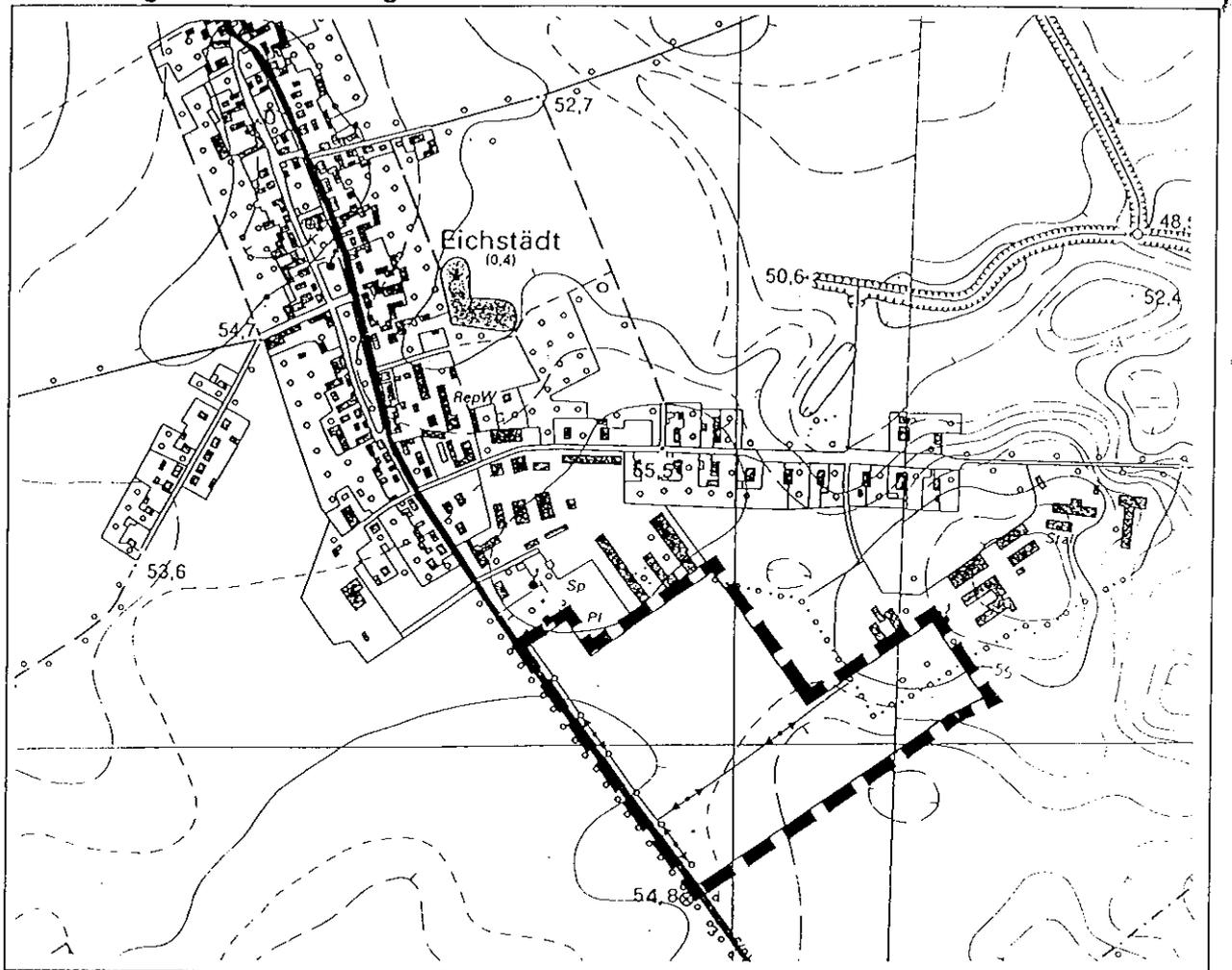
Begründung	3
1 Lage des Plangebietes	3
1.1 Lage im Gemeindegebiet	3
1.2 Geltungsbereich des Änderungsplanes des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Eichstädt Süd“, Gemeinde Oberkrämer, OT Eichstädt	4
2 Grund für die Änderung der Bebauungsplanes - Ziel und Zweck der Planung	5
2.1 Aktualisierung und Bereinigung des bisherigen Bebauungsplanes	5
2.2 Änderungen gegenüber dem bisherigen Planinhalt	5
2.2.1 Änderungen auf den Flurstücken 200/1, 200/2(teilw.), 197/4 (teilw.), 196/19, 196/14, 197/3	5
2.2.2 Einbeziehung der Flurstücke 56 und 57, Flur 5, Gemarkung Eichstädt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
3 Geltendes Recht und übergeordnete Planung	8
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
3.1.1 Darstellung des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin	8
3.2 Regionalplanung	9
3.3 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	9
3.4 Flächennutzungsplan	9
3.5 Grünordnung	9
3.6 Trinkwasserschutz	10
3.7 Bergrecht	10
4 Städtebauliche Kennwerte	10
5 Art der baulichen Nutzung	11
6 Maß der baulichen Nutzung	11
7 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
8 Erschließung	13
8.1 Äußere Erschließung	13
8.2 Innere Erschließung	13
8.3 Ver- und Entsorgung	14
8.3.1 Abwasser	14
8.3.2 Strom, Wasser, Gas	14
8.3.3 Regenwasser	14
9 Öffentlicher Personennahverkehr	15

10	Altlasten, Munitionsbergung	15
10.1	Altlasten	15
10.2	Munitionsbergung	15
11.	Immissionsschutz	15
11.1	Lärm	15
11.2	Abstandsleitlinie	17
11.3	Weitere Hinweise	18
12.	Gestalterische Festsetzungen	18
13	Denkmalschutz und Denkmalpflege	18
14.	Abfallentsorgung	19
15.	Auswirkungen des Bebauungsplanes für die Gemeinde	19
16.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft	20
16.1	Übernahme der bisherigen Festsetzungen des Grünordnungsplanes	20
16.2	Bewertung des ökologischen Eingriffes, der durch die Einbeziehung der Flurstücke 56 und 57 verursacht wird	21
16.2.1	Flora	21
16.2.2	Fauna	22
16.2.3	Landschaftsbildbewertung	22
16.3	Zusammenfassung	22
16.4	Begründung der Festsetzungen zur Realisierung des Eingriffsausgleiches	23
	Rechtliche Grundlagen	24
	Weitere Quellen	24
	Textliche Festsetzungen	25
	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9(1) BauGB und BauNV0)	25
	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§89 BbgB0)	30
	Planzeichnung	
	Original M 1: 1.000, Verkleinerung M 1:2.000	
	Anlage	
	Planzeichnung in der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes	

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „EICHSTÄDT SÜD“ DER GEMEINDE OBERKRÄMER BEGRÜNDUNG GEM: §9(8) BauGB ZUM ÄNDERUNGSPLAN

1 Lage des Plangebietes

1.1 Lage im Gemeindegebiet

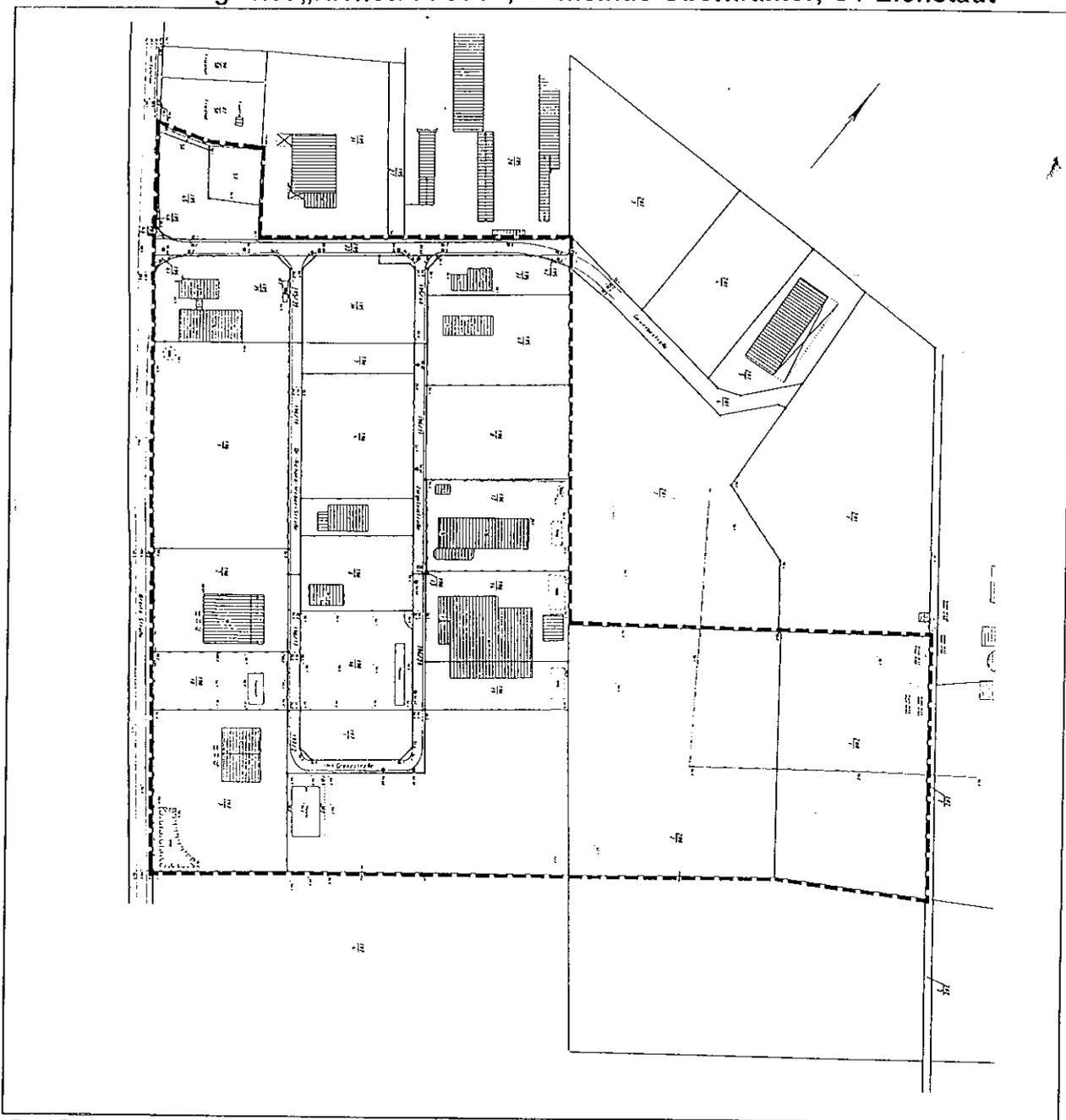


M 1:10.000

Das Plangebiet bildet den südöstlichen Abschluß des OT Eichstädt der Gemeinde Oberkrämer.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Landesstraße L 17 (Breite Straße) im Südwesten, den Gemeindefriedhof Eichstädt sowie vorhandene gewerblich genutzte Bauflächen im Nordwesten und Norden, ein landwirtschaftliches Betriebsgelände mit Stallungen im Osten und landwirtschaftlicher Nutzfläche im Südosten.

1.2 Geltungsbereich des Änderungsplanes des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Eichstädt Süd“, Gemeinde Oberkrämer, OT Eichstädt



Der Bebauungsplan umfaßt die hier dargestellten Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Eichstädt und hat eine Größe von 14 ha. Die Flurstücke 56 und 57 mit einer Gesamtgröße von ca. 1.200 m² wurden erst im Rahmen der hier vorliegenden Änderungsplanung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.¹

¹ In der bisherigen Planfassung war von einer Größe des Plangebietes von 13,52 ha ausgegangen worden. Die Ursache für die Differenz liegt darin, daß das Gebiet bisher nicht vermessen worden war. Der bisherige Plan war auf der Grundlage einer maßlich ungenauen Katasterkarte erstellt worden.

2 Grund für die Änderung des Bebauungsplanes, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Aktualisierung und Bereinigung des bisherigen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan und der Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet „Eichstädt Süd“ waren durch die damalige Gemeinde Eichstädt aufgestellt und mit Bescheid vom 07.11.1995 durch die zuständige Landesbehörde (LBBW) genehmigt worden.

Planverfasser für beide Pläne war die Brandenburgische Landgesellschaft (BLG).

Der Bebauungsplan und der Grünordnungsplan sind durch Bekanntmachung inkraftgetreten. Zwischenzeitlich wurden die Erschließungsanlagen und die Bebauung der Grundstücke überwiegend realisiert.

Im Zuge der Umsetzung der Planung waren mehrere einfache Änderungen des Bebauungsplanes beschlossen worden, die in der nun vorliegenden Änderungsplanung Berücksichtigung fanden.

Zuvor war keine Planfassung ausgefertigt worden, die alle beschlossenen Änderungen enthielt und somit den aktuellen Stand darstellte.

Zudem basierte der Bebauungsplan einschließlich des Grünordnungsplanes bisher nicht auf einer vermessenen Plangrundlage, woraus sich Unstimmigkeiten bei der Umsetzung der Planung ergaben.

Dem soll durch die Erstellung einer neuen Planfassung auf der Grundlage eines aktuellen Vermessungsplanes abgeholfen werden.

In diesem Zusammenhang soll das Planwerk mit dem gegenwärtig geltenden Recht in Übereinstimmung gebracht werden. Die Pflanzfestsetzungen des bisher separaten Grünordnungsplanes werden hierbei in den Änderungsplan integriert, soweit sie hinreichend konkret sind.

2. 2. Änderungen gegenüber dem bisherigen Planinhalt

2. 2.1 Änderungen auf den Flurstücken 200/1, 200/2(teilw.), 197/4 (teilw.), 196/19, 196/14, 197/3

Entwurf vom 01.03.2000

Für die Flurstücke 200/1 und 200/2, die bisher als Gewerbegebiet und Erschließungsfläche festgesetzt waren, hatte der bisherige Nutzer, ein landwirtschaftlicher Betrieb, die Absicht bekundet, diese Fläche dauerhaft landwirtschaftlich zu nutzen.

Er hatte darauf verwiesen, daß sich hier genutzte Stallanlagen befänden. Nach Vermessung des Geländes stellte sich jedoch heraus, daß die Stallanlagen außerhalb des Plangebietes liegen. Die Grundstücke sind gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.

Da das Flurstück 200/1 bisher nicht gewerblich genutzt worden war und noch ausreichende Reserveflächen für gewerbliche Nutzung in diesem und anderen Plangebieten vorhanden waren, war im Entwurf der Änderungsplanung vom 01.03. 2000 hier Fläche für die Landwirtschaft dargestellt worden.

Damit war vorerst dem Belang der landwirtschaftlichen Nutzung für dieses Flurstück der Vorrang eingeräumt worden.

Die Erschließungsfläche im Planwerk wurde entsprechend reduziert und endete nun auf dem Flurstück 200/2, sodaß eine Zufahrt auf die Landwirtschaftsfläche von hier aus möglich gewesen wäre.

Für den Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft war eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf dem Flurstück 200/2 südöstlich des geplanten Erschließungsweges vorgesehen worden. Hier sollten neben der Regenwasserretention am tiefsten Punkt des Geländes Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern erfolgen.

Diese Fläche schaffte einen Übergang zwischen dem Gewerbegebiet und dem benachbarten Landschaftsraum.

Die Bepflanzung sollte die Entstehung eines wirksamen Ortsrandes unterstützen.

Nordwestlich des geplanten Erschließungsweges sollte auf einer Teilfläche des Flurstückes 200/2 die bisher festgesetzte gewerbliche Nutzbarkeit erhalten bleiben. Die am Nordwestrand dieser Fläche vorgesehene Pflanzbindungsfläche konnte nun entfallen, da sie durch die vorgenannte Maßnahmenfläche ersetzt wurde. Da sich im hier angrenzenden Bereich ebenfalls eine gewerbliche Nutzung entwickelt hatte, war diese Pflanzbindung nicht mehr sinnfällig.

Änderung des Entwurfes der Änderungsplanung vom 30.05.2001

Zwischenzeitlich wurde ein Belang aus der Entwicklung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes im produzierenden Bereich bekannt, das eine erneute Änderung des Bebauungsplanentwurfes erforderlich machte.

Die Fa. ZellWerk, Hiper-Gruppe beabsichtigt, ihre Produktionsstätten und Betriebsgebäude zu erweitern. Um ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes am Standort zu schaffen, waren insbesondere:

- der Wegfall einer Verkehrsfläche,
- die Erweiterung eines gewerblichen Baufeldes und
- die Verschiebung der Flächen für den ökologischen Ausgleich erforderlich.

Das Belang der gewerblichen Entwicklung und der Schaffung von Arbeitsplätzen überwiegt wegen der prekären Situation auf dem Arbeitsmarkt gegenüber dem Belang der landwirtschaftlichen Nutzung des Flurstückes 200/1 der Flur 5, Gemarkung Eichstädt, dem im Entwurf des Änderungsplanes vom 01.03.2000 noch Priorität eingeräumt worden war.

Hieraus ergaben sich folgende Änderungen des Entwurfes der Änderungsplanung:

- Die noch nicht realisierte öffentliche Verkehrsfläche auf den Flurstücken 147/4, 200/2 und 200/1 ist entfallen. Die Tatsache, dass die betroffenen Grundstücksflächen nun nicht mehr direkt durch eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen sind, ist unerheblich, da diese zukünftig gemeinsam genutzt werden sollen. Hierzu wird mit der Fa. ZellWerk, Hiper-Gruppe, die Erwerber dieser Flurstücke ist, eine entsprechende Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag getroffen, sofern dies nicht durch Zusammenlegung der betroffenen Grundstücksteile bereits überflüssig geworden ist.
- Die im bisherigen Änderungsplan dargestellte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs (§9(1)25.a)), bisher bezeichnet mit ③, wird Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9(1)20. BauGB, nun bezeichnet mit **M2**, um hier zusätzlich zu den Pflanzbindungen auch Regenwasserretentionsflächen festsetzen zu können. Die bisherige vorgesehene Fläche gemäß §9(1)20 BauGB wird vom Flurstück 200/2 teilweise auf Flurstück 200/1 verschoben. Die Pflanzbindungen werden analog der bisherigen Planintention festgesetzt. Darüber hinaus dient auch diese Fläche der Regenwasserretention.
- Das Flurstück 200/1 wird nicht mehr, wie bisher im Änderungsplan vom 01.03.2000 vorgesehen, als Fläche für die Landwirtschaft, sondern als Gewerbegebiet und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan sah hier ebenfalls eine gewerbliche Nutzung vor.
- Die Baugrenze wird der veränderten Situation angepaßt. Auch das vorhandene Gebäude in der Nähe der nordöstlichen Grundstücksgrenze auf dem Flurstück 196/14 wird in das Baufeld einbezogen.

2.2.2 Einbeziehung der Flurstücke 56 und 57, Flur 5, Gemarkung Eichstädt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

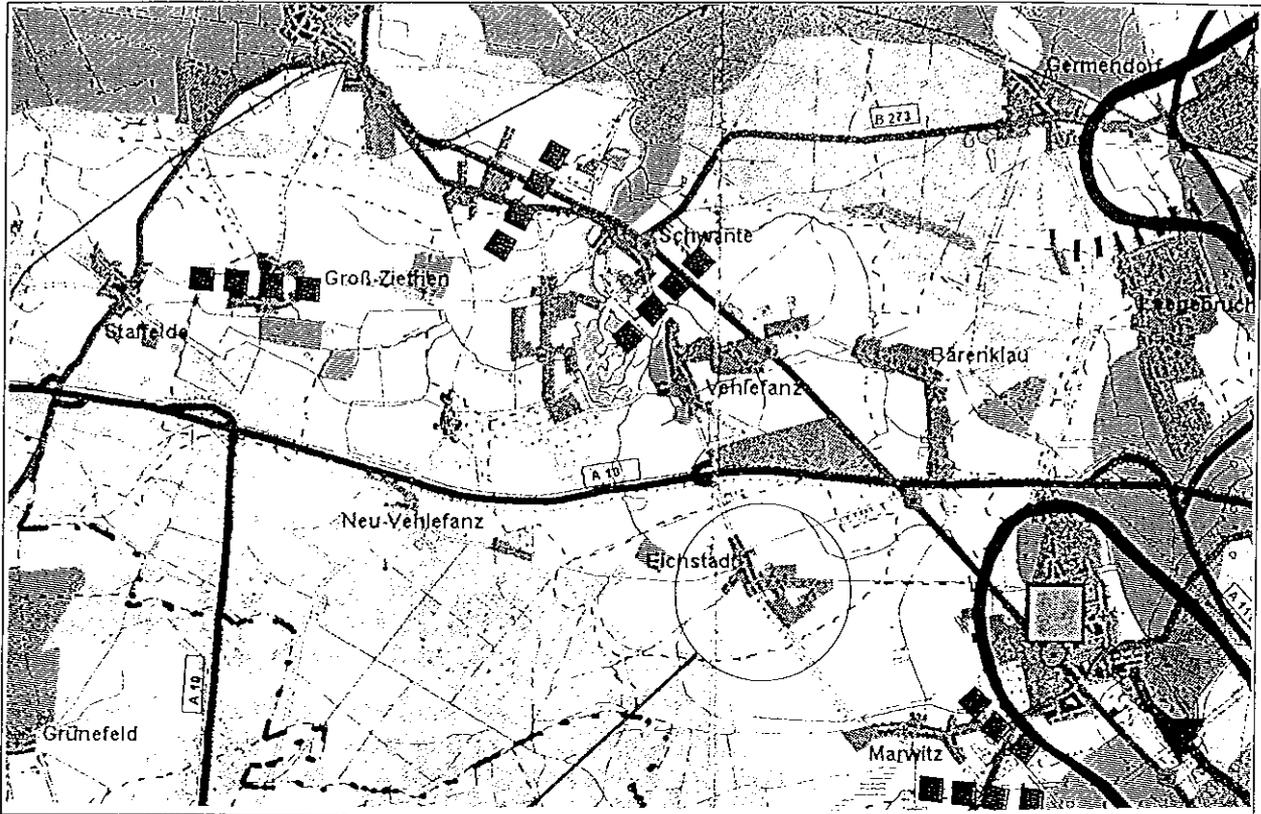
Diese beiden Flurstücke umfassen eine Splitterfläche mit einer Größe von ca. 1.200 m², die bereits von drei Seiten von gewerblichen Bauflächen umgeben ist. Die vierte Seite wird durch den Friedhof begrenzt. Flurstück 56 stellt die Verbindung zwischen der Landstraße und Flurstück 57 dar.

Die beiden Flurstücke werden mit in das eingeschränkte Gewerbegebiet einbezogen. Entlang der Grenze zum Friedhof ist zur besseren Abschirmung und zum Ausgleich des hierdurch verursachten Eingriffes in Natur und Landschaft eine zusätzliche Pflanzbindung vorgesehen.

3 Geltendes Recht und übergeordnete Planung

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Darstellung des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin



Der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, der mit der Bekanntmachung der diesbezüglichen Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 20.03.1998 rechtskräftig wurde, stellt als Ziel der Raumordnung und Landesplanung das Plangebiet als Siedlungsbereich dar.

Die Raumordnungsbehörde des Landes Brandenburg hat im Rahmen der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zum vorliegenden Bebauungsplan einer Gebietsgröße von 13,5 ha zugestimmt. Das entsprach der damals zugrundegelegten Plangebietsgröße. Hierin war ein Anteil von 9,93 ha als gewerbliche Baufläche enthalten.

Das Plangebiet wurde im Zuge der hier vorliegenden Änderungsplanung um 1.200 m² erweitert und das Gelände erstmals vermessen. Tatsächlich beträgt die Größe des Plangebietes nun 14 ha. Der Anteil an gewerblicher Baufläche beträgt 11,3 ha. Mit Schreiben vom 07.04.2000 und 11.06.2001 wurde durch die gemeinsame Landesplanungsabteilung Brandenburg / Berlin der Änderungsplanung zugestimmt.

3.2 Regionalplanung

Für die Gemeinde Oberkrämer ist die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Träger der Regionalplanung. Der Regionalplan I (ReP I) Zentrale Orte/ Gemeindefunktionen in der Fassung vom 04. März 1998, Bekanntmachung der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 14. März 1998 weist für die Gemeinde Oberkrämer den Ortsteil Vehlefanz mit einer überörtlich bedeutsamen gewerblichen Funktion aus. Für den Ortsteil Eichstädt wird keine besondere Gemeindefunktion dargestellt.

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet hat bei Inkrafttreten des Regionalplanes bereits bestanden.

Die regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel stimmte mit Schreiben vom 19.04.2000 und 21.06.2001 der Änderungsplanung zu.

3.3 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Landschaftsschutzgebiets oder Naturschutzgebiets und grenzt nicht unmittelbar an ein solches an. Das Plangebiet liegt außerhalb der vom Land Brandenburg ausgewiesenen oder geplanten Biosphärenreservate und Naturparke. Es ist nicht Bestandteil eines festgestellten Schutzgebietes nach der Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie der EU.

3.4 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird gem. §8(3) BauGB parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellt.

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Oberkrämer, zu denen auch die Gemeinde Oberkrämer gehört, wird gegenwärtig erarbeitet. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt im Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar.

3.5 Grünordnung

Zum bisherigen Bebauungsplan war ein Grünordnungsplan aufgestellt worden. Er trat mit der Satzung über den Bebauungsplan in Kraft.

Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes besteht bezüglich des Ausgleiches des Eingriffes in Natur und Landschaft folgende Rechtslage:

Nach §8a(1) Satz 1 BbgNatSchG ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von dem vom Bauleitplan ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

Gemäß dem BbgNatSchG i.V.m. dem Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124) ist im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Grünordnungsplan für die Beurteilung des Eingriffes in Natur und Landschaft und der erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht mehr zwingend erforderlich.

Die vorliegende Änderungsplanung ist bezüglich jenes Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft zu beurteilen, die sie über den gemäß bisher rechtskräftigen Bebauungsplan hinaus ermöglicht. Die Bewertung des Eingriffs für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der vorliegenden Begründung unter Punkt 16.

3.6 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Alle Maßnahmen, die in Bezug auf das WHG bzw. das BbgWG einer Gewässerbenutzung entsprechen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung und sind rechtzeitig der zuständigen Wasserbehörde zur Prüfung der Erlaubnisfähigkeit vorzulegen (BbgWG §28, WHG §2,3).

Die Versiegelung der zu bebauenden Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken, um die Grundwasserneubildung nicht zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist unter Beachtung des §54(4)Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung zu nutzen und zur Versickerung zu bringen. Niederschlagswasser sollte am Anfallort versickert werden. Niederschlagswasser von stark frequentierten Verkehrsflächen sollte nach Möglichkeit dezentral über die belebte Bodenzone versickert werden.

Im Geltungsbereich des Planes befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes. Sollten dennoch Pegel (Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesumweltamt zu richten.

3.7 Bergrecht

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen derzeit keine Bergbauberechtigungen gemäß §§ 7 bis 9 Bundesberggesetz (BBergG) vom 13 August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juni 1997 (BGBl. I S. 1439) zur Aufsuchung bzw. Gewinnung fester Bodenschätze und es wurde kein Baubeschränkungsgebiet gemäß §§ 107 bis 109 BBergG festgestellt.

4 Städtebauliche Kennwerte

Für die vorliegende Planung wurden folgende städtebauliche Kennwerte ermittelt:

Gesamtfläche des Baugebietes	14,0 ha
davon:	
Gewerbliche Baufläche insgesamt	11,3 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,9 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Bodens, von Natur und Landschaft sowie Flächen mit Pflanzbindung	1,8 ha

5 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung sowie die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen wurde im Grundsatz aus der vorangegangenen Planfassung übernommen.

In einem Bereich von ca. 130 m Abstand zur nordwestlichen Plangebietsgrenze ist das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Zum Friedhof ergibt sich so ein Abstand zur Gewerbefläche (GE) von ca. 190 m. Veranlassung hierfür war in erster Linie die Beachtung eines entsprechenden Hinweises des Amtes für Immissionsschutz Neuruppin zur bisherigen Planfassung bezüglich der Nachbarschaft zum Friedhof.

Zugleich kommt die Einschränkung des Gewerbes in diesem Bereich auch der Wohnbebauung in der sich anschließenden Ortslage zugute.

Die Einschränkung im GEe bezieht sich auf einige konkrete Nutzungen, die im Unterschied zum GE hier nicht zugelassen werden.

Die in beiden Gebieten ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen dem gemeindlichen Planungswillen. Da die Gemeinde Oberkrämer und insbesondere der Ortsteil Eichstädt wesentliche Schwerpunkte ihrer gemeindlichen Entwicklung im Wohnen sowie der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung sehen, tragen die Einschränkungen in beiden Gebieten dem Schutz dieser Nutzungen Rechnung.

Eine Einschränkung der gewerblichen Freiheit in der Gemeinde ist hierdurch nicht zu befürchten, da ausreichend gewerbliche Bauflächen ohne derartige Einschränkungen im Amt Oberkrämer selbst, aber auch in den benachbarten traditionellen Gewerbestandorten Hennigsdorf und Velten vorhanden sind.

6 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde ebenfalls aus der bisher gültigen Planfassung übernommen. Es überschreitet bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) nicht die Obergrenzen gemäß §17(1) BauNVO und sichert eine zweckentsprechende Nutzbarkeit der Grundstücke. Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe dient in Zusammenhang mit der geplanten Begrünung dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, dem wegen der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand eine besondere Bedeutung zukommt.

Abweichend von der bisherigen Planfassung wurden die Trauf- und Firsthöhen nicht auf die vorhandene Geländehöhe auf dem Baugrundstück bezogen, da dieser Bezug im Einzelfall nicht immer zweifelsfrei nachvollzogen werden kann. Da inzwischen die Erschließungsanlagen überwiegend hergestellt sind, wurde als Bezugshöhe die Höhe der Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Baugrundstück gewählt. Da das natürliche Gelände weitgehend eben ist, ergibt sich hieraus keine inhaltliche Änderung.

7 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Baufelder wurden im Prinzip aus der genehmigten Planfassung übernommen.

Die vor der Änderungsplanung beschlossenen einzelnen Änderungen wurden Bestandteil des vorliegenden Planes. Sie bezogen sich auf die Schließung der Baufelder im Bereich des ehemaligen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sowie auf das Verschieben der Bauflucht auf dem Flurstück 195/35 in Richtung Landesstraße bis auf einen Abstand von 12m.

Der Abstand der Bauflucht zur Landesstraße beträgt im übrigen gemäß der bisherigen Planfassung 20m. Bei der Errichtung von Gebäuden die weniger als 40m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sind, ist das Straßenbauamt Straußberg als die zuständige Landesbehörde und Träger der Straßenbaulast zu beteiligen.

Auf dem Flurstück 200/2 (teilw.), 200/1, 197/4 (teilw.) und 196/19 wurde das Baufeld in der Änderungsplanung entsprechend der weggefallenen Verkehrsfläche und der verschobenen Flächen gemäß §9(1) 20. und 25 BauGB angepaßt. Auch das vorhandene Gebäude in der Nähe der nordöstlichen Grundstücksgrenze auf dem Flurstück 196/14 wird in das Baufeld einbezogen.

Somit entsteht in diesem Bereich ein großes zusammenhängendes Baufeld, das für die perspektivische Entwicklung der Fa. ZellWerk, Hiper-Gruppe, erforderlich ist.

Eine Bauweise wurde nicht festgesetzt. Der ursprüngliche Bebauungsplan hatte eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Im Zuge einer einfachen Änderung war diese Festsetzung ersatzlos gestrichen worden, sodaß nun keine Festsetzung der Bauweise in den neuen Plan zu übernehmen ist.

„Festsetzungen über die Bauweise sind nicht erforderlich, damit der Bebauungsplan ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von §30 Abs. 1 BauGB ist. Bedeutung haben sie insbesondere im Hinblick auf das landesrechtliche Abstandsrecht, das regelmäßig an die planungsrechtlichen Vorgaben über die Notwendigkeit einer Einhaltung oder Nichteinhaltung von Grenzabständen anknüpft.“²

Zwischenzeitlich wurden Gebäude mit und ohne Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze errichtet. Im Nachhinein ist es nun nicht mehr möglich, für das Gebiet eine einheitliche Bauweise festzulegen, nach der alle vorhandenen Gebäude ohne weiteres zulässig wären und nicht nachträglich Zwangspunkte für benachbarte, bisher unbebaute Grundstücke geschaffen würden.

Im Ergebnis wird, wie auch bisher, bezogen auf den Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden sein, ob an die Grenze gebaut werden darf bzw. muß oder ob ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist.

² Quelle 1

8. Erschließung

8.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Gesamtgebietes erfolgt über die Landesstraße L 17, die mit der Autobahnauffahrt Schwante in geringer Entfernung einen Anschluß an die Autobahn A10 (Berliner Ring) hat.

Die Zufahrt von der Landesstraße zum Plangebiet erfolgt über die Gewerbestraße, die gemäß bisherigem Bebauungsplan bereits hergestellt wurde.

Weitere Zufahrten von der Landesstraße aus sind, wie auch in der bisherigen Planfassung, nicht zulässig, um Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Landesstraße zu vermeiden. Die entsprechende Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt wurde in den Änderungsplan übernommen.

8.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan über eine Umfahrt ausgehend von der Gewerbestraße über die Weberstraße, Grenzstraße und Ziegeleistraße zurück zur Gewerbestraße. Dieser Teil der Erschließung ist bereits realisiert. Jedoch wurden die Verkehrsflächen nicht, wie ursprünglich vorgesehen, mit einer Breite von 15m bzw. 11,5m hergestellt, sondern lediglich mit einer Flurstücksbreite von 10m in der Gewerbestraße und 8m bei allen übrigen Straßen. Diese Breite ist für den Begegnungsfall LZ/Pkw, LKW/LKW ausreichend, für den eine befestigte Verkehrsfläche von 5,50 erforderlich ist. Deshalb werden die Verkehrsflächen in der realisierten Breite in die Planzeichnung übernommen.

Die Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen obliegt der Erschließungsplanung. Grundsätzlich ist ein möglichst sparsamer Ausbau vorgesehen.

Die noch nicht realisierte öffentliche Verkehrsfläche auf den Flurstücken 147/4, 200/2 und 200/1 (Stichstraße in nordöstlicher Richtung mit Wendehammer) ist entfallen. Die Tatsache, dass die betroffenen Flurstücksflächen nun nicht mehr direkt durch eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen sind, ist unerheblich, da diese zukünftig gemeinsam genutzt werden sollen. Hierzu wird mit der Fa. ZellWerk, Hiper-Gruppe, die Erwerber dieser Flurstücke ist, eine entsprechende Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag getroffen, sofern dies nicht durch Zusammenlegung der betroffenen Grundstücksteile bereits überflüssig geworden ist.

Durch diese Änderungen wird die öffentliche Verkehrsfläche im Verhältnis zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan von 1,87 ha auf 0,9 ha reduziert und damit dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung getragen.

8.3 Ver- und Entsorgung

8.3.1 Abwasser

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt in das Abwasserklärwerk Wansdorf.

Im Plangebiet befindet sich eine Entsorgungsleitung (Hauptabwasserleitung) der Gemeinde Oberkrämer, OT Eichstädt.

Diese Hauptabwasserleitung verläuft parallel der L 17. Sie liegt gemäß Aussage des bisherigen Bebauungsplanes außerhalb des Baufeldes und darf nicht überbaut werden. Soweit aus den bisherigen Planunterlagen ersichtlich, sind hiervon die Flurstücke 56, 195/45, 195/44, 195/33, 195/41, 195/35, 196/1, 196/2, 196/18 und 197/3 betroffen.

Da die genaue Lage der Leitung nicht bekannt ist, konnte sie nicht in die Planzeichnung eingetragen werden.

8.3.2 Strom, Wasser, Gas, Telekom

Für das Plangebiet sind Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze für Strom, Wasser, Gas und Telekom vorhanden. Bei Erdarbeiten ist auf vorhandene Leitungen zu achten. Die genaue Lage ist bei den jeweiligen Versorgungsträgern zu erfragen.

Sollten innerhalb des Plangebietes Standorte für Trafostationen notwendig sein, so ergibt sich deren Zulässigkeit nach §14(2) BauNVO.

8.3.3 Regenwasser

Das anfallende Regenwasser ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken zu versickern. Für die großflächige Versickerung des Oberflächenwassers von den Verkehrsflächen sowie des überschüssigen Wassers der Grundstücke im Einzugsbereich ist eine Regenwasserretentionsfläche innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

Die Festsetzungen zur Regenwasserretention (I / 5.) wurden der veränderten Lage der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung angepaßt. Zuvor waren 1500 m² Regenwasserretentionsfläche bei einer Plangebietsgröße von 13,5 ha festgesetzt. Das Maß der zulässigen Versiegelung wurde in der vorliegenden Änderung nicht erhöht. Da die tatsächliche Größe des Plangebietes 14 ha beträgt, wurde die Fläche für die Regenwasserretention auf 1540 m² erhöht. Das sind jeweils 1,1 % der Gesamtfläche.

Fläche M1	660 m ²
Fläche M2 440m mal 2m =	880 m ²
gesamt	1.540 m ²

9. Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Buslinie der Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH verkehrt über die Landesstraße L 17 (Breite Straße) in Richtung Oranienburg und Velten.

10 Altlasten, Munitionsbergung

10.1 Altlasten

Im Plangebiet ist ein Altlastenverdacht nicht bekannt.

Treten bei den Erdarbeiten Veränderungen der Bodenstruktur (Geruch, Verfärbung o.ä.) auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit dem Umweltamt Oberhavel abzustimmen.

10.2 Munitionsbergung

Eine Kampfmittelbelastung ist für die Fläche des Planungsgebietes nicht bekannt.

Sollten im Verlauf von Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen.

Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort muss gesichert werden und das zuständige Ordnungsamt ist umgehend zu informieren.

11 Immissionsschutz

11.1 Lärm

Auf das Plangebiet wirken vorrangig die Immissionen des Verkehrslärmes der L 17.

Von den Nutzungen im Plangebiet selbst gehen Immissionen aus der zulässigen gewerblichen Nutzung sowie durch den An- und Abfahrtverkehr verursachte Immissionen aus.

Ein Immissionsschutzgutachten wurde für den bisherigen Bebauungsplan nicht erstellt.

Die Immissionen, die durch die L 17 hervorgerufen werden, beeinträchtigen die zweckentsprechenden Nutzungen des Gewerbegebietes i.d.R nicht, sodaß sich hieraus kein Bedarf an entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt.

Ein möglicher Immissionsschutzkonflikt ergibt sich aus der Nachbarschaft zwischen Gewerbegebiet und Friedhof.

Aufgrund der Hinweise des Amtes für Immissionsschutz bezüglich der Schutzwürdigkeit des Friedhofes war bereits in der ursprünglichen Planfassung im nordwestlichen Teil des Plangebietes die gewerbliche Nutzung durch die Festsetzung eines GEe eingeschränkt worden. Zum Friedhof ergibt sich so ein Abstand zur Gewerbefläche (GE) von ca. 190 m.

Zugleich kommt die Einschränkung des Gewerbes in diesem Bereich auch der Wohnbebauung in der sich anschließenden Ortslage zugute. Das nächstgelegene Wohnhaus ist ca. 70m in nordwestlicher Richtung vom Plangebiet entfernt und hat damit einen Abstand von 70 m zum GEe und von 260 m vom GE.

Die Einschränkung im GEe bezieht sich auf einige konkrete Nutzungen, die im Unterschied zum GE hier nicht zugelassen werden.

Darüber hinaus wurden für das GEe und für das GE differenziert folgende flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, die ebenfalls aus der bisherigen Planfassung übernommen wurden:

Gewerbegebiet (GE)	Tag: 60 dB(A);	Nacht: 50 dB(A)
eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	Tag: 50 dB(A);	Nacht: 50 dB(A)

Gemäß DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau- werden folgende schalltechnische Orientierungswerte für den Beurteilungspegel angegeben, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist:

Gewerbegebiete:	tags	65 dB
	nachts	50 dB
Friedhöfe:	tags und nachts	55 dB

Diese Orientierungswerte werden durch die festgesetzten Werte für die Beurteilungswerte eingehalten bzw. unterschritten.

Östlich des Plangebietes, unmittelbar angrenzend an das Flurstück 200/1, befinden sich Tierhaltungsanlagen. Von diesen Nutzungen können Geruchsbelästigungen ausgehen.

Da die geplante Bebauung des Gewerbegebietes an die benachbarten Stallanlagen einschließlich Güllebehälter und Dunglager heranrückt, sind die Belange des Immissionsschutzes zu beachten.

In den Stallanlagen werden gegenwärtig weniger als 300 Rinder gehalten. Maximal bieten die Ställe Platz für ca. 400 Rinder. In der Nähe des Plangebietes befinden sich 2 Mistlagerplätze, 2 Jauchegruben und 1 Gülletank.

Eine verbindliche Regelung über die erforderlichen Abstände zwischen der Bebauung in einem Gewerbegebiet und einer Stallanlage besteht nicht.

Bauleitpläne müssen gemäß §1(5) BauGB auch den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse entsprechen. Gemäß §15(3) BauNVO ist die Zulässigkeit von Anlagen in den Baugebieten nicht allein nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der auf seiner Grundlage erlasse-

nen Verordnungen zu beurteilen. Vielmehr können gemäß §15(1) BauNVO bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig sein, wenn sie Belästigungen und Störungen ausgesetzt werden, die nach der Eigenart des Baugebietes unzumutbar sind.

Der Nahbereich einer Stallanlage im immissionsschutzrechtlichen Sinne umfaßt gemäß VDI 3473 (Emissionstierhaltung Rinder) einen Radius von ca. 100 m um den Immissionsschwerpunkt. Das nächstgelegene geplante Baufeld im Gewerbegebiet ist gemäß Mitteilung des Amtes für Immissionsschutz vom 02.07.2001 ca. 110m vom nächstgelegenen Immissionsschwerpunkt der vorhandenen Rinderanlage entfernt. Demnach liegt das geplante Baufeld außerhalb des unmittelbaren immissionsschutztechnischen Nahbereiches der Stallanlage.

Die VDI 3473 (Entwurf) bezieht sich jedoch auf die erforderlichen Abstände beim Neubau von Stallanlagen in Bezug auf vorhandene umgebende Grundstücksnutzungen. Im vorliegenden Fall rückt eine geplante Bebauung an eine vorhandene Stallanlage heran. Insofern kann die Vorschrift hier nur eine Orientierung geben.

Die Stallanlagen (Außenkante) sind mind. 78m vom nächstgelegenen Baufeld entfernt. Das Gewerbegebiet liegt in Bezug auf die Stallanlage außerhalb der Hauptwindrichtung. Die vorhandene Stallanlage ist jedoch eine Altanlage und es ist nicht, wie bei einem vergleichbaren Neubau, zwingend von der Realisierung baulicher Maßnahmen zur Geruchsminderung auszugehen.

Um mögliche Konflikte zwischen der heranrückenden Bebauung im Gewerbegebiet und der vorhandenen Stallanlage zu vermindern, werden für sensible Nutzungen notwendige Lüftungsöffnungen einschließlich der Zuluftöffnungen von Lüftungsanlagen in einem Abstand von bis zu 100 m von der Außenkante der nächstgelegenen Stallanlage ausgeschlossen.

Als Stichtag wird das Datum der Billigung des vorliegenden Änderungsentwurfes festgesetzt. Die betreffenden Stallanlagen sind auf der Planzeichnung als umgebende Bebauung dargestellt.

Die darüberhinausgehende Prüfung von Vorhaben gemäß §15 BauNVO im Zuge von Baugenehmigungsverfahren bleibt hiervon unbenommen.

11.2 Abstandsleitlinie

Von Anlagen, die in Gewerbegebieten zulässig sind, können neben der Lärmbelastung auch weitere Immissionen wie Gerüche oder Stäube ausgehen. In diesem Zusammenhang wird auf die Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg verwiesen.

Die kürzeste Entfernung zur umgebenden Wohnbebauung beträgt 70 m in nordwestlicher Richtung.

Gemäß 2.2.1 der Abstandsleitlinie ist davon auszugehen, daß grundsätzlich bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche oder nichtioni-

sierende Strahlung bei bestimmungsgemäßem Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.

Die Abstandsleitlinie hat Empfehlungscharakter und ist nicht abschließend. Die erforderliche Prüfung genehmigungsbedürftiger Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz und anderen Gesetzen und Bestimmungen bleibt davon unberührt.

11.3 Weitere Hinweise

- Das Plangebiet liegt in einer ländlichen Gegend und grenzt unmittelbar an einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Stallanlagen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Es ist mit dem Auftreten von hierfür typischen Gerüchen und Geräuschen (Tierhaltung, Gülle, Einsatz landwirtschaftlicher Großgeräte u.a.) zu rechnen.
- Gem. §8 Abs.3 LImSchG ist der Neuanschluß elektrischer Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als zehn vom Hundert des Gesamtwärmebedarfes und mehr als zwei kW Leistung für jede Wohnungs- bzw. Betriebseinheit verboten.

12. Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen der benachbarten Friedhofsnutzung. Sie wurden aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

13. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt, sind insbesondere folgende Festlegungen des „Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg“ vom 22. Juli 1991 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 20 vom 8. August 1991, Seite 311) einzuhalten:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Bodenverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam (Tel. 0331/708073) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (DSchG § 19(1) und (2)).
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (DSchG §19(3)).
- Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (DSchG §19(4), §20)

Die Bauausführenden sind über diese Festlegungen zu belehren.

Bewegliche Bodendenkmale, die herrenlos sind oder die solange verborgen gewesen sind, daß ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden mit der Entdeckung Eigentum des Landes (DschG § 20).

Werden archäologische Dokumentationen notwendig, so trägt der Veranlasser des Vorhabens nach Maßgabe §12 DschG dafür die Verantwortung und die dabei entstehenden Kosten, soweit ihm dies zumutbar ist.

14. Abfallentsorgung

Bei der Erschließung und Baudurchführung sind die Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 24. September 1994, das Brandenburgische Abfallgesetz vom 06. Juni 1997, die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel sowie die weiteren einschlägigen Rechtsvorschriften zu beachten.

Entsorgungsträger ist die Abfallwirtschafts-Union Oranienburg GmbH im Auftrag des Landkreises Oberhavel. Die Notwendigkeit der Einrichtung von Wertstoffsammelplätzen (für Pappe/Papier, Glas und Leichtstoffe) und die notwendigen Behälterstandorte sind bei der Realisierung von Bauvorhaben zu beachten.

15. Auswirkungen des Bebauungsplanes für die Gemeinde

Da der Bebauungsplan bereits weitgehend realisiert ist, kann davon ausgegangen werden, daß durch die hier vorliegende Planfassung keine erheblichen neuen Auswirkungen entstehen werden.

Durch die Änderungen ergeben sich für das Gebiet selbst folgende Auswirkungen:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes und des Naturschutzes im Plangebiet
- Möglichkeit des geordneten Abschlusses der Entwicklung dieses Gewerbebestandes
- bessere Finanzausstattung der Gemeinde durch die Einnahme entsprechender Gewerbesteuern;
- Förderung und Stärkung des Mittelstandes in der Region
- Arbeitsplatzsicherung, Schaffung bzw. Ansiedlung von Arbeitsplätzen
- Abrundung des Gebietes durch Einbeziehung einer Restfläche zwischen Friedhof und Gewerbegebiet.

16. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft

16.1 Übernahme der bisherigen Festsetzungen des Grünordnungsplanes (s. h. auch 3.5 Grünordnung)

Die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft war im bisherigen Grünordnungsplan bereits erfolgt. Der Ausgleich des Eingriffes sollte vorrangig durch eine Reihe von Pflanzmaßnahmen im Plangebiet erfolgen. Diese Festsetzungen (Pflanzbindungen und Regenwasserretention) wurden in die vorliegende Planfassung weitgehend übernommen, sofern sie hinreichend konkret waren. Zusätzlich wurde eine Pflanzenliste in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, da die bisherige Bezeichnung „standorttypische Art“ nicht hinreichend genau war.

Einzelne Festsetzungen, die offenbar in der Umsetzung gescheitert waren, wie vollständige Dachbegrünung aller Flachdächer oder Begrünung von 35% der unbebauten Grundstücksflächen wurden nicht in die Festsetzungen aufgenommen. Die 5m breiten Pflanzbindungsstreifen auf den Grundstücken entlang der Erschließungsstraßen wurden nicht übernommen, da hierfür nicht festgesetzt war, was gepflanzt werden soll. Die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksteile von Baugrundstücken regelt bereits §9 BbgBO, sodaß hierfür keine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich ist.

Im Zuge der Änderungen ist ein Pflanzstreifen im Norden des Flurstückes 200/2 entfallen, da hier ebenfalls gewerblich genutzte Flächen angrenzen.

Die vorliegende Änderungsplanung hat eine räumliche Verschiebung eines Teiles der bisher vorgesehenen Ausgleichsfläche zur Folge.

Der nordöstliche und südöstliche Teil des Flurstück 200/1 wird als Fläche für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB) festgesetzt. Die Fläche dient der Bepflanzung und der Regenwasserretention.

Die bisherige Fläche für die Regenwasserretention auf dem Flurstück 197/4, die der bisher rechtskräftige Bebauungsplan vorsah, entfällt.

Die noch nicht realisierte Verkehrsfläche entfällt ebenfalls.

Entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes, wo bisher eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs festgesetzt war, wird ebenfalls eine Fläche gemäß §9(1)20 BauGB festgesetzt. Hier soll nun zusätzlich zur Bepflanzung für die anliegenden Grundstücke die Regenentwässerung erfolgen. Die vorhandene Regenwasserretentionsfläche auf dem Flurstück 197/3 wird mit einbezogen.

Die Pflanzbindungen einschließlich der Straßenbäume werden im übrigen, wie bisher vorgesehen, übernommen.

Der bisher gemäß Abwägung und genehmigten Grünordnungsplan im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte (teilweise) Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft bleibt bei der Änderungsplanung trotz geringfügiger Vergrößerung des Plangebietes erhalten. Hierzu werden gemäß beiliegender Tabelle die Eingriffsfläche, die aus den gewerblichen Bauflächen und den Verkehrsflächen besteht, zu den Ausgleichsflächen ins Verhältnis gesetzt.

Die Flächen für die Pflanzbindung und Regenwasserretention (§9(1)20 BauGB) werden so angeordnet, daß das Gewerbegebiet gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum gut abgeschirmt und eingegrünt wird.

Im Einzelnen wirken sich die Planänderungen gegenüber der bisherigen Planfassung wie folgt aus:

Flächenbilanzierung - Vergleich

	genehmigte und rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes (Genehmigungsbescheid vom 07.11.1995) mit genehmigtem Grünordnungsplan		Änderungsplanung Stand 02.07.2001	
1. Gewerbe	9,9 ha	73,3 %	11,3 ha	
2. Verkehr	1,9 ha	14,1 %	0,9 ha	
1+2 (Eingriffsflächen)	11,8 ha	87,4 %	12,2 ha	87,4 %
3. Ausgleichsflächen (§9(1)20. u. 25. BauGB)	1,7 ha	12,6 %	1,8 ha	12,6 %
Gesamtfläche	13,5 ha	100,0 %	14,0 ha	100,0 %

16.2 Bewertung des ökologischen Eingriffes, der durch die Einbeziehung der Flurstücke 56 und 57 verursacht wird

Die beiden Flurstücke haben insgesamt eine Größe von 1200 m². Die Fläche ist ohne Baumbestand. Es wurden folgende Analyseergebnisse ermittelt:

16.2.1 Flora

10123 Ruderale Pioniervegetation außerhalb von Ortschaften

Der derzeitige Bewuchs bildet eine termophile artenreiche Ruderalflur mit den Leitarten *Chenopodium spec.*, *Artemisia vulgaris*, *Calamagrostis epigejos*,

Kartierte Arten:

- *Agrostis tenuis* Rot-Straußgras
- *Achillea millefolium* Schafgarbe
- *Artemisia vulgaris* Beifuß
- *Calamagrostis epigejos* Land-Reitgras
- *Cirsium arvense* Acker-Kratzdistel
- *Chenopodium spec.* Gänsefuß
- *Daucus carota* Wilde Möhre
- *Ecium vulgare* Gemeiner Natternkopf
- *Epilobium* Weidenröschen
- *Matricaria* Strahlenlose Kamille
- *Rumex acetosella* Kleiner Ampfer
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Solidago canadensis* Goldrute
- *Tanacetum vulgare* Rainfarn

16.2.2 Fauna

Da die betreffende Teilfläche kahl und fast frei einsehbar ist konnten nur wenige Arten vorgefunden werden. Im Bereich des angrenzenden Friedhofes finden sich Singvögel und Kleinsäuger, höchstwahrscheinlich keine Amphibien oder Reptilien.

Die direkte Benachbarung der vorhandenen Gewerbeflächen und der stark befahrenen Landesstraße lassen das Vorhandensein weiterer faunistischer Vielfalt unwahrscheinlich erscheinen.

16.2.3 Landschaftsbildbewertung

Wegen der Lage des Grundstückes im rückwärtigen Bereich, zu drei Seiten umgeben vom vorhandenen Gewerbegebiet, ist kaum eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Einbeziehung dieser Fläche in das Gewerbegebiet zu erwarten. Zum Friedhof hin, der selbst nur geringen Baumbestand aufweist, wurde eine 3 m breite Pflanzbindungsfläche für Gehölzpflanzungen festgesetzt, um eventuelle Beeinträchtigungen auszugleichen.

16.3 Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Änderungsplanung vergrößert sich das Plangebiet insgesamt um 0,5 ha auf 14,0 ha.

Die Eingriffsfläche (Verkehr + Gewerbe) vergrößert sich um 0,4 ha. Die Ausgleichsfläche wird um 0,1 ha vergrößert. Das Verhältnis von Eingriffsfläche und Ausgleichsfläche bleibt im Verhältnis zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan gleich.

Insofern verursacht der vorliegende Änderungsplan keinen größeren Eingriff in Boden, Natur und Landschaft als der ursprüngliche Bebauungsplan.

16.4 Begründung der Festsetzungen zur Realisierung des Eingriffsausgleichs

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und darüber hinaus eine städtebauliche Ordnung zu sichern, werden die textlichen Festsetzungen 1. und 2. getroffen.

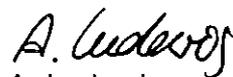
- Minimierung der Versiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen (2.1; 2.2)
- Begrenzung der Gebäudehöhen (2.3)
- Verhinderung zu hoher Versiegelung im Straßenraum (3.)

Die Festsetzungen zu 5 und 6 dienen dem Ausgleich bzw. der Minimierung des mit dem Bau des Gewerbegebietes verbundenen Eingriffs in das Landschaftsbild.

Die Festsetzungen zu 6.7 (Artenlisten) sichern die Einpassung des Plangebietes in die natürliche Umgebung und die qualitative Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen

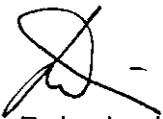
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (II) dienen unter anderem der Minimierung bzw. dem Ausgleich des Eingriffes in das Landschaftsbild.

Birkenwerder, 02.07.2001



A. Ludewig

Planverfasser



R. Ludewig

Grünordnung

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) (BGBl. I S. 2110) vom 18. August 1997
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)

Weitere Quellen

1. Der sachgerechte Bebauungsplan, Ulrich Kuschnerus, VHW Verlag, Bonn, Dez. 1997

**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE OBERKRÄMER
GEWERBEGEBIET „EICHSTÄDT SÜD“****Änderungsplanung Satzung
(Stand 02.07.2001)****TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** (§9 BauGB i. V. m. BauNVO und §89 BbgBO)**I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§9(1) BauGB und BauNVO)**1. Art der baulichen Nutzung** (9(1)1. BauGB, BauNVO)

1.1 Das festgesetzte Gewerbegebiet und das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet dienen gemäß §8(1) BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.2 Gewerbegebiet (GE)

(1) Im Gewerbegebiet sind gemäß §8(2) BauNVO zulässig:

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

(2) Im Gewerbegebiet können gemäß §8(3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(3) Im Gewerbegebiet sind gemäß §1(5), (6) und (9) BauNVO unzulässig:

1. Errichtung und Betrieb von Anlagen, die der Genehmigung nach §4 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) bedürfen,
2. Errichtung und Betrieb von ortsfesten kerntechnischen Anlagen,
3. Errichtung und Betrieb von Vergnügungsstätten gemäß §8(3) BauNVO

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

- (1) Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß §8(2) BauNVO zulässig:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- (2) Im eingeschränkten Gewerbegebiet können gemäß §8(3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- (3) Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß §1(5), (6) und (9) BauNVO unzulässig:
1. Errichtung und Betrieb von Anlagen, die der Genehmigung nach §4 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) bedürfen,
 2. Errichtung und Betrieb von ortsfesten kerntechnischen Anlagen,
 3. Errichtung und Betrieb von Vergnügungsstätten gemäß §8(3) BauNVO
 4. Tankstellen gemäß §8(2) Nr. 3 BauNVO
 5. Anlagen für sportliche Zwecke gemäß §8(2) Nr. 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§§16 und 19 BauNVO)

Im Plangebiet wird als Obergrenze festgesetzt:

Grundflächenzahl: GRZ 0,8

2.2 Geschoßflächenzahl (§§16 und 20 BauNVO)

Im Plangebiet wird als Obergrenze festgesetzt:

Geschoßflächenzahl: GFZ 2,0

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§16 BauNVO)

- (1) Als Firsthöhe ist maximal zulässig: FH 12,0 m.
(2) Als Traufhöhe ist maximal zulässig: TH 9,0 m.
(3) Bezugshöhe ist der höchste Punkt der zugehörigen Erschließungsstraße im Bereich vor dem betreffenden Baugrundstück.

3. Zu- und Ausfahrten (§9(1)11. BauGB)

Je angefangene 50m Straßenfrontlänge des Grundstückes ist zu einer an das Grundstück angrenzenden Straße eine Zufahrt mit max. 10m Breite zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9(1)24. BauGB)

4.1 Flächenbezogener Schalleistungspegel

Der flächenbezogene Schalleistungspegel wird als Obergrenze wie folgt festgelegt:

Gewerbegebiet (GE)	Tag: 60 dB(A);	Nacht: 50 dB(A)
eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	Tag: 50 dB(A);	Nacht: 50 dB(A)

4.2 Geruchsimmissionsschutz Rinderanlage

In einem Abstand von weniger als 100 m zur nächstgelegenen vorhandenen Stallanlage (Stand 30.05.2001) sind notwendige Lüftungsöffnungen einschließlich der Zuluftöffnungen für Lüftungsanlagen für Aufenthaltsräume oder für Räume zur Herstellung, Verarbeitung oder Lagerung von Lebensmitteln unzulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB)

(1) Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die auf der Planzeichnung mit **M 1** bezeichnet ist, ist eine Fläche zur Regenwasserretention mit einer Größe von 660 m² anzulegen.

(2) Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die auf der Planzeichnung mit **M 2** bezeichnet ist, ist eine Fläche zur Regenwasserretention in Form eines offenen Versickerungsgrabens parallel der südöstlichen Plangebietsgrenze mit einer Breite von 2m anzulegen.

(3) Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Regenwasserretentionsflächen großflächig zu versickern, sofern es nicht auf den Verkehrsflächen bzw. Baugrundstücken selbst versickert werden kann.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs (§9(1)25.a) BauGB)

6.1 Anpflanzen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die in der Planzeichnung mit **M1** bezeichnet ist, sind mit Ausnahme des Flächenanteiles für die Regenwasserretention mindestens folgende Pflanzungen vorzunehmen:

- je 100 m² 1 Stck. Gehölz der Pflanzenliste 1 oder 2

(2) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die in der Planzeichnung mit **M2** bezeichnet ist, sind mit Ausnahme des Flächenanteiles für die Regenwasserretention

eine sechsreihige Schutzpflanzung aus je zwei gleichen Reihen wie folgt anzulegen:

- je 15 lfd.m 1 Stck. Gehölz der Pflanzenliste 1

- je 5 lfd.m 1 Stck. Gehölz der Pflanzenliste 1

- je 1,2 lfd.m 1 Stck. Gehölz der Pflanzenliste 2

Für 50% dieser Pflanzung kann ersatzweise eine Totholzhecke (Benjeshecke) parallel der südöstlichen Plangebietsgrenze, jeweils über die gesamte Grundstücksbreite angelegt werden.

6.2 Anpflanzen innerhalb der Pflanzbindungsfläche 1

Innerhalb der Pflanzbindungsfläche 1 ist eine dreireihige Schutzpflanzung wie folgt anzulegen:

- je 12 lfd.m 1 Stck. Gehölz der Pflanzenliste 1

- je 5 lfd.m 1 Stck. Gehölz der Pflanzenliste 1

- je 1,2 lfd.m 1 Stck. Gehölz der Pflanzenliste 2

6.3 Anpflanzen innerhalb der Pflanzbindungsfläche 2

Innerhalb der Pflanzbindungsfläche ist eine zweireihige Schutzpflanzung wie folgt anzulegen:

- je 12 lfd.m 1 Stck. Gehölz der Pflanzenliste 1

- je 1,2 lfd.m 1 Stck. Gehölz der Pflanzenliste 2

6.4 Fassadenbegrünung

An fensterlosen Fassadenteilen ist je 5m lfd. Fassadenlänge 1 Kletterpflanze der Artenliste 3 zu pflanzen.

6.5 Anpflanzen von Bäumen entlang der Straßen

Je 15 lfd. m Straßenlänge mit Ausnahme der Einfahrten ist ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 (Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang) zu pflanzen. Ersatzweise sind die Pflanzungen auch auf den an die Straßen grenzenden Grundstücksflächen der Baugrundstücke zulässig.

6.6 Pflanzenliste

Sofern für den jeweiligen Pflanzstandort keine konkrete Art verbindlich festgesetzt ist, sind folgende Arten bei mindestens 75% der Bepflanzung zu verwenden:

Pflanzenliste 1 (Bäume):		Pflanzenliste 2 (Sträucher, Hecken):	
Acer campestre	Feldahorn	Acer campestre	Feldahorn
Crataegus laevigata	Weißdorn	Corylus avellana	Hasel
Prunus cerasifera	Pflaume	Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere	Berberis vulgaris	Berberitze
Acer platanoides	Spitzahorn	Euonymus europaeus	Spindelstrauch
Morus alba	Maulbeere	Syringa vulgaris	Flieder
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Cornus sanguinea	Hartriegel
Tilia cordata	Winterlinde	Rhamnus frangula	Faulbaum
Quercus robur	Stieleiche	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Genista tinctoria	Färberginster
Betula pendula	Hängebirke	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Pinus sylvestris	Rotkiefer	Salix caprea	Salweide
Pyrus communis	Wildbirne	Rubus fruticosus	Brombeere
Crataegus monogyna	Weißdorn	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus avium	Vogelkirsche	Juniperus communis	Wacholder
Carpinus betulus	Hain-Buche		

Pflanzenliste 3: Kletterpflanzen

Hedera helix Efeu

Clematis vitalba Gemeine Waldrebe *

Lonicera periclymenum Waldgeißblatt *

Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein

Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein *

*Rankhilfe erforderlich

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§89 BbgBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§89(1)1. BbgBO)

Als Fassadenoberflächen sind nur zulässig:

- Putze
- Sichtmauerwerk
- Fertigteiloberflächen (z. B. Stahlbeton- bzw. Trapezblechelemente)

2. Werbeanlagen (§89(1)1. BbgBO)

Werbeflächen an den Gebäuden dürfen 30% der Ansichtflächen nicht überschreiten. Bewegtes, wechselndes Licht ist unzulässig.

Die Ansichtflächen sind die Flächen der Ansichten gemäß §4(2)4. BauVorIV und somit die Projektionen des Baukörpers in senkrechter Ebene parallel der jeweiligen Gebäudefluchten.

3. Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter (§89(1)4. BbgBO)

Zentrale Lagerflächen für Haus- und Gewerbemüll sind nicht zulässig. Plätze für Müllbehälter und Container sind auf den Baugrundstücken anzuordnen und gegen Einsicht abzuschirmen.

4. Einfriedungen (§89(1)5. BbgBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig. Über 1,5m Einfriedungshöhe ist eine dauerhafte Eingrünung vorzunehmen. Beton- und Mauerwerkspfeiler sind nur bei Toreinfahrten zulässig. Bei Zäunen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m zu gewährleisten.

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1)1. BauGB, BauNVO)



GEWERBEGEBIET (§8 BauNVO)



EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (§(BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§9(1)2. BauGB, §§22 und 23 BauNVO)



BAUGRENZE (§23(1) und (3) BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§9(1)11. BauGB)



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§9(1)11. BauGB)



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN
(§9(1)11. BauGB)

EIN- BZW: AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§9(1)11. BauGB)



BEREICH OHNE EIN - UND AUSFAHRT

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9(1)20. und 25. BauGB)



FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT (§9(1)20. BauGB)

M1

BEZEICHNUNG DER FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9(1)25.a) BauGB)



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9(1)25.b) BauGB) (SCHUTZGEHÖLZSTREIFEN)

①

BEZEICHNUNG DER PFLANZBINDUNGSFLÄCHEN

SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9(7) BauGB)



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE



VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE

$\frac{196}{2}$

VORHANDENE FLURSTÜCKSNUMMER

56.1

VORHANDENE GELÄNDEHÖHE



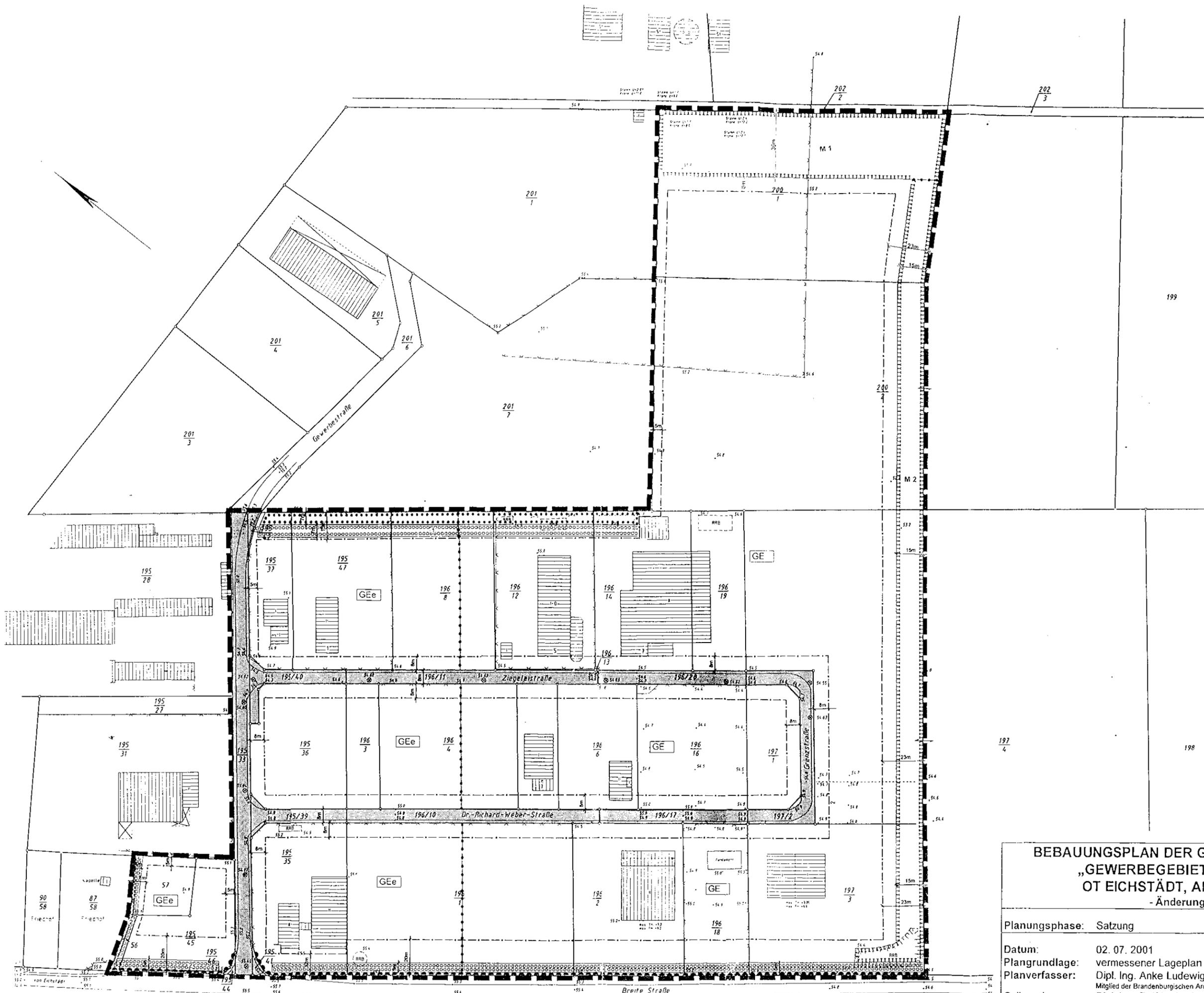
VORHANDENE BEBAUUNG



VORHANDENE FLÄCHE FÜR DIE REGENWASSERRETENTION.



VORHANDENE BÖSCHUNG



**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE OBERKRÄMER
 „GEWERBEGEBIET EICHSTÄDT SÜD“
 OT EICHSTÄDT, AMT OBERKRÄMER
 - Änderungsplanung -**

Planungsphase: Sitzung M 1 : 2.000

Datum: 02. 07. 2001
 Plangrundlage: vermessener Lageplan (ÖbV Dipl.-Ing. Jacobgit, Falkensee)
 Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, -Architektin- *A. Ludewig*
 Grünordnung: Dipl. Ing. Ralf Ludewig, -Landschaftsarchitekt-
 Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer, BA 1320-91-1-L
 Planungsbüro Ludewig
 Lindenallee 6, 16547 Birkenwerder, Tel.: 03303/502916, Fax: 03303/502917