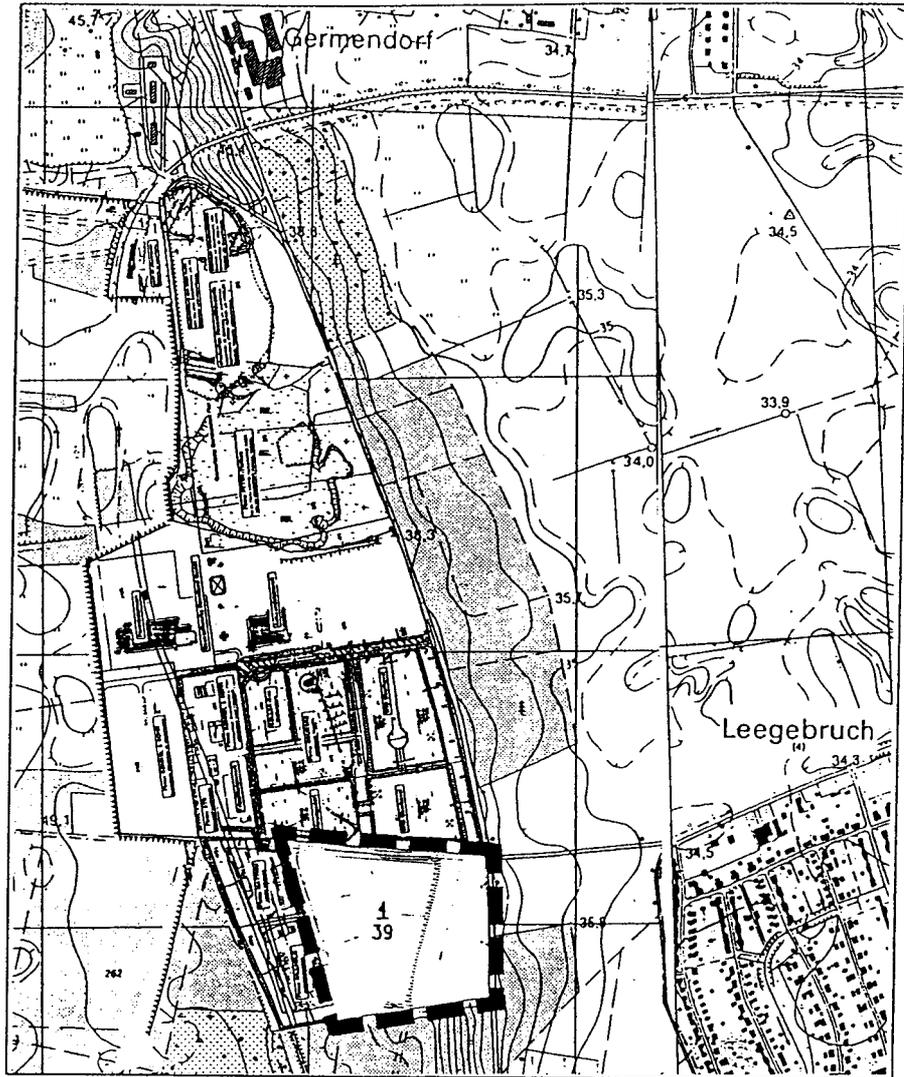


# BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE BÄRENKLAU GEWERBEGEBIET „EHEMALIGE HEINKELWERKE SÜD“



## SATZUNG

Mai 1999

PLANUNGSBÜRO



LUDEWIG

**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE BÄRENKLAU  
GEWERBEGEBIET „EHEMALIGE HEINKELWERKE SÜD“**

**SATZUNG**

**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 Pavonet  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
16515 Oranienburg

**Planungsphase:** - S a t z u n g -

**Datum:** Mai 1999

**INHALT**

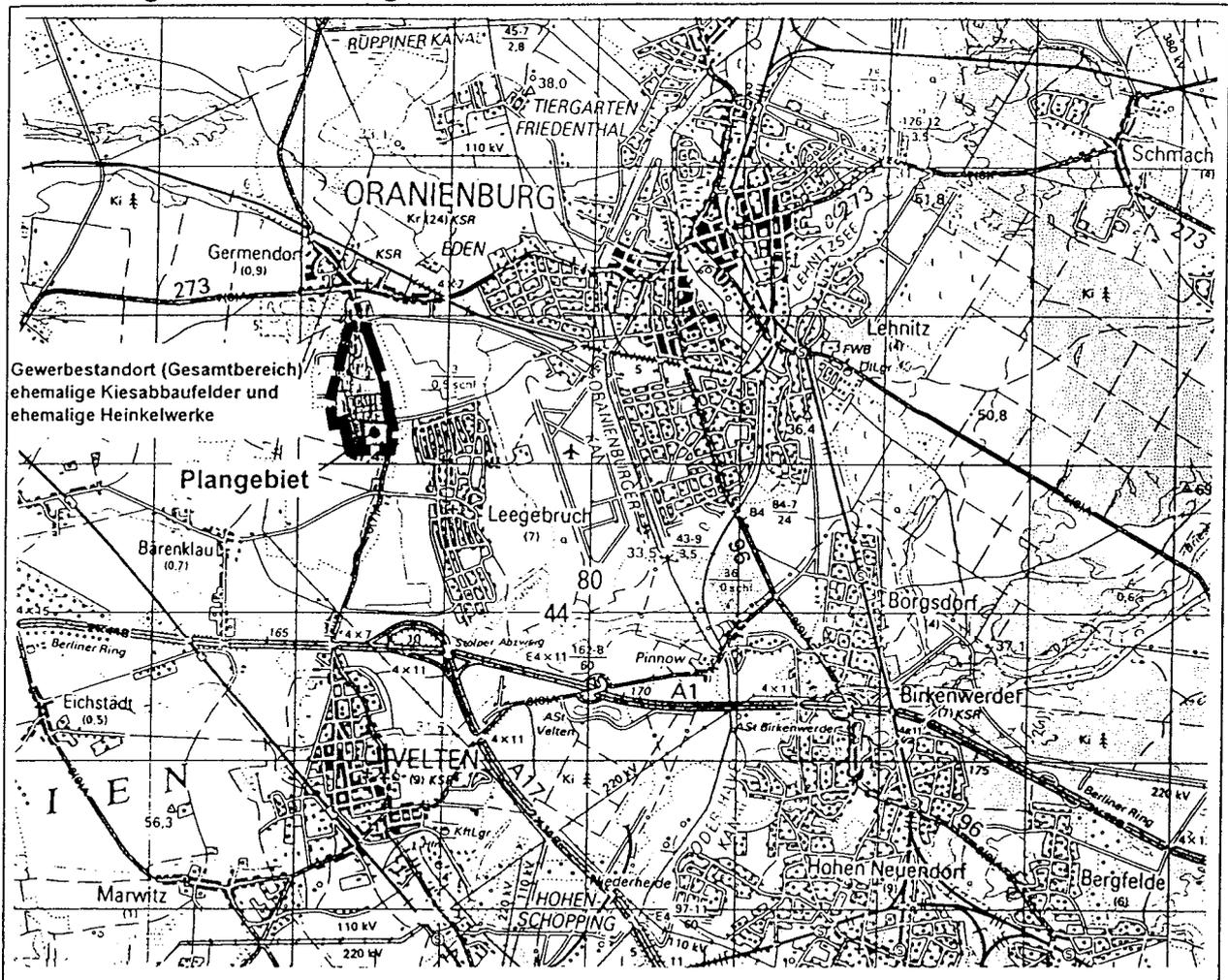
<b>Begründung</b>	<b>3</b>
1 Lage des Plangebietes	3
1.1 Lage im Gemeindegebiet	3
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
2 Grund für die Aufstellung der Bebauungsplanes - Ziel und Zweck der Planung	5
3 Geltendes Recht und übergeordnete Planung	6
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.1.1 Darstellung des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin	6
3.1.2 Kriterien gemäß II 2.1.2 LEP eV für eine Inanspruchnahme von „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“	7
3.2 Regionalplanung	7
3.3 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	8
3.4 Trinkwasserschutz	8
3.5 Flächennutzungsplan	9
3.6 Grünordnung	9
3.7 Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan	9
3.8 Bergrecht	10
4 Städtebauliche Kennwerte	10
5 Art der baulichen Nutzung	11
6 Maß der baulichen Nutzung	12
7 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
8 Erschließung	13
8.1 Äußere Erschließung	13
8.2 Innere Erschließung	14
8.3 Dammweg	14
8.4 Ver- und Entsorgung	15
8.5 Herstellung der Erschließung	15
9 Öffentlicher Personennahverkehr, Güterverkehr	15
10 Altlasten, Munitionsbergung	16
10.1 Altlasten	16
10.2 Munitionsbergung	16

11	Immissionsschutz	16
11.1	Lärmschutzgutachten	16
11.2	Weitere allgemeine Hinweise	18
12.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	18
13.	Abfallentsorgung	18
14.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	19
15.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	20
15.1.	Analyse, Biotoptypenkartierung	20
15.2	Flächenbezogene Eingriffsbilanz	24
15.3	Flächen- und schutzgutbezogene Eingriffsbewertung	24
15.4	Zusammenfassende flächenbezogene Eingriffsbilanzierung	25
15.5	Begründung der Festsetzungen zur Realisierung des Eingriffsausgleiches	27
15.6	Hinweise auf Erfordernisse vertraglicher Vereinbarungen	28
<b>Rechtliche Grundlagen</b>		29
<b>Textliche Festsetzungen</b>		30
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9(1) BauGB und BauNV0)		30
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§89 BbgB0)		32
<b>Planzeichnung</b>		
Original M 1: 1.000, Verkleinerung M 1:2.000		

# BEGRÜNDUNG GEM. §9(8) BauGB ZUM BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE BÄRENKLAU GEWERBEGEBIET „EHEMALIGE HEINKELWERKE SÜD“

## 1 Lage des Plangebietes

### 1.1 Lage im Gemeindegebiet

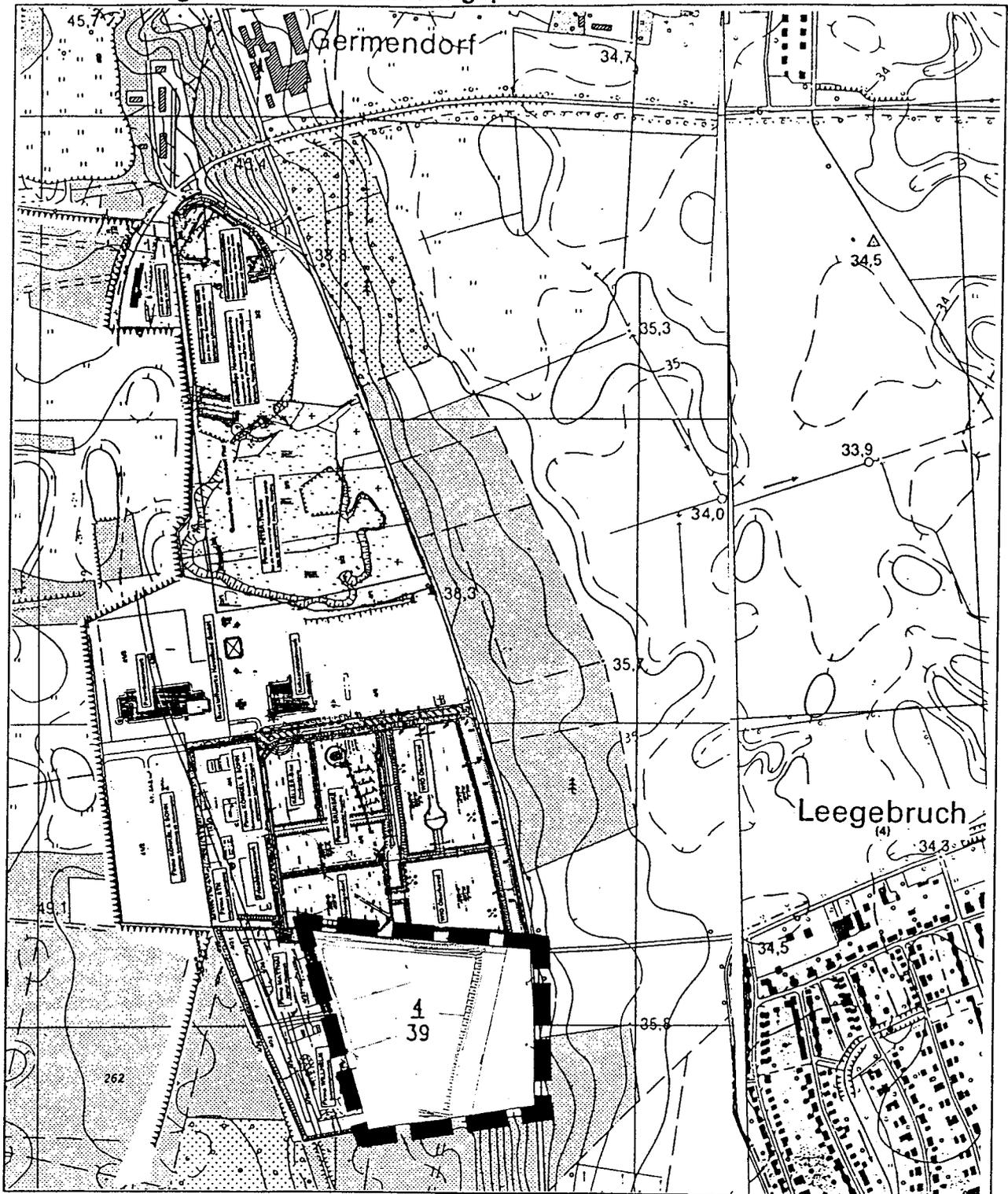


M 1:10.000

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Gemarkung Bärenklau.

Es ist Bestandteil eines gemeindeübergreifenden Gewerbebestandes der Gemeinden Germendorf und Bärenklau, der im wesentlichen die Flächen der ehemaligen Heinkelwerke umfaßt. Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist der von Planungsbüro Ludewig erarbeitete „Rahmenplan zur Entwicklung und städtebaulichen Ordnung der gewerblichen Ansiedlungen im Bereich der Kiesabbaufelder / ehem. Heinkelwerke südlich von Germendorf“ vom 15.12.1997 zur Entwicklung des Gesamtbereiches.

### 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Der hier vorliegende Bebauungsplan umfaßt das Flurstück 4/39 der Flur 1 der Gemarkung Bärenklau mit einer Gesamtfläche von ca. 9,6 ha.

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

---

Der Gesamtbereich, zu dem das Plangebiet gehört, ist durch eine wechselvolle Geschichte geprägt. Der gewerblichen Nutzung seit den 20er Jahren (ehemalige Heinkelwerke, Rüstungsindustrie) folgte die Zerstörung im Zweiten Weltkrieg. Darauf folgte die Nutzung als militärisches Übungsgelände und der spätere Kiesabbau.

Diese Vornutzungen in Verbindung mit dem Vorhandensein von Kiesvorkommen als Ausgangsmaterial für gewerbliche Tätigkeit, dem ausreichenden Abstand zu störsensibler Wohnbebauung und der gleichzeitigen guten Erreichbarkeit über die Landesstraße L172 sowie der Möglichkeit langfristig auch einen Bahnanschluß zu realisieren, haben dazu geführt, daß sich in diesem Bereich bereits eine Vielzahl von Firmen, insbesondere aus der Baubranche angesiedelt haben.

- Die schon eingerichteten Gewerbegebiete im Gesamtbereich kommen dem hohen Bedarf an im Außenraum gelegenen Gewerbeflächen entgegen. (Die hohe Lärm- Staub- und Fahrzeugbelastung verbieten die meisten der hier angesiedelten Nutzungen im Inneren oder auch nur im Randbereich von Wohnsiedlungen)
- Die Flächen befinden sich in verkehrstechnisch günstiger Lage am Rande der nördlichen Siedlungsachse und werden dies nach Realisierung der B96neu in ausgezeichnetem Maße sein.
- Die Nähe bergrechtlich nutzbarer Bau-Rohstofflager ist für Bauunternehmen, Fuhrunternehmen und Baustoffproduzenten von wirtschaftlichem Interesse.
- Es sind schon mehrere 100 Arbeitsplätze geschaffen worden.

Die Gemeinde Bärenklau verfügt über zwei weitere Gewerbegebiete im Bereich der Autobahn, von denen eines realisiert ist. Die spezifischen Bedingungen, die am Standort des Plangebietes bestehen, können an diesen beiden Standorten jedoch nicht geboten werden.

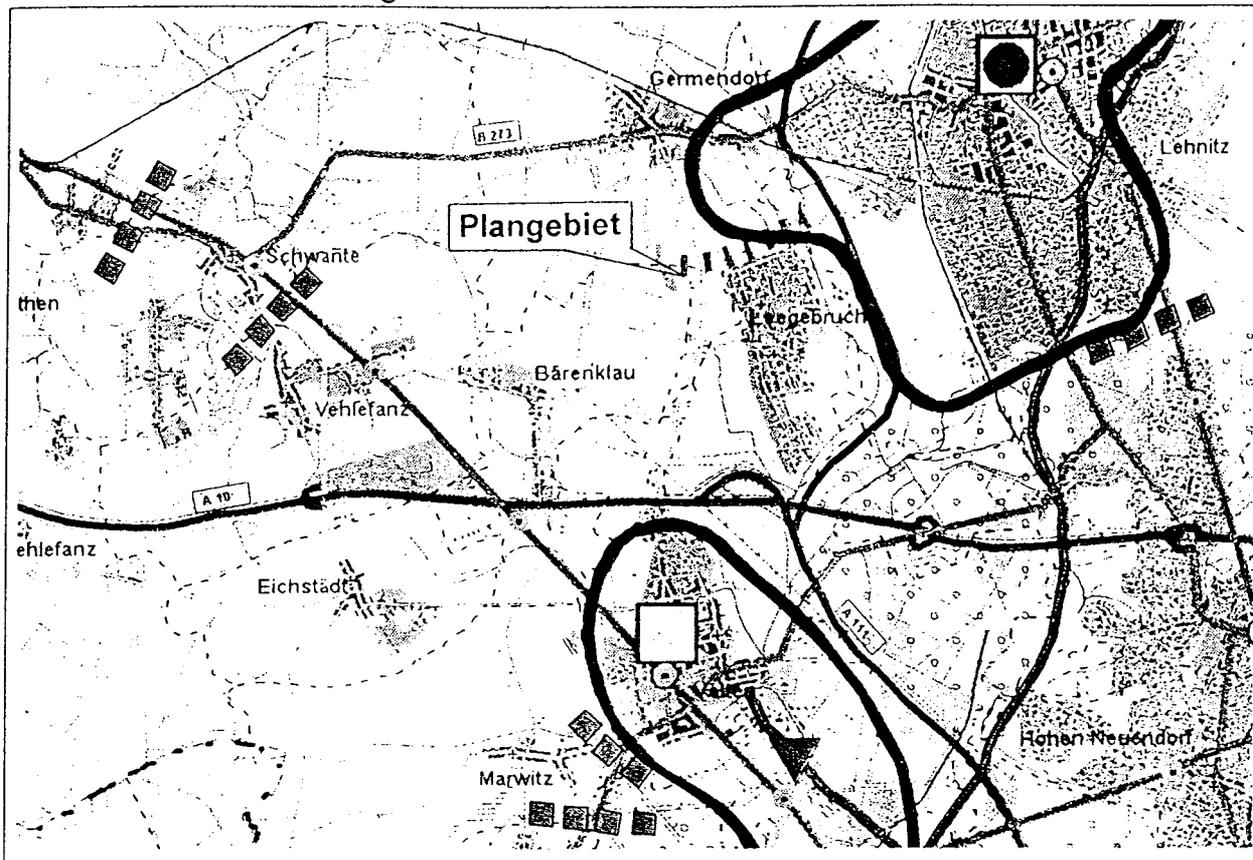
Zur Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Belange der mittelständischen Strukturen der Wirtschaft, im Interesse der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

- Durch die Berücksichtigung insbesondere der Belange des Immissionsschutzes werden auf der Ebene der Bauleitplanung die Anforderungen an die gesunden Arbeitsverhältnisse im Plangebiet berücksichtigt und Konflikte zur umliegenden Wohnbebauung vermieden.
- Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung für die Ansiedlung der interessierten überwiegend regionalen Firmen aus dem Baubereich (Baustoffindustrie, Bauhilfsgewerke, Baugewerke) die wegen der von ihnen ausgehenden Störungen an anderen Standorten keine Entwicklungsmöglichkeiten haben und dient somit der Erhaltung, Sicherung, bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen.

### 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 in Teilbereichen des Gesamtkomplexes einen Siedlungsbereich dar.

Das Plangebiet selbst grenzt an diese Flächen und ist als Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz dargestellt.

Die Raumordnungsbehörde des Landes Brandenburg hat im Rahmen der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zum vorliegenden Bebauungsplan mit Schreiben vom 06.05.1998 (Reg.Nr. GL8 -0136/98) darauf verwiesen, daß zur Einordnung einer ca. 9 ha umfassenden gewerblichen Baufläche in der Gemarkung Bärenklau eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung erreicht werden kann, sofern im weiteren den Kriterien gemäß II 2.1.2 LEP eV für eine Inanspruchnahme von „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“ entsprochen wird.

In der Stellungnahme zum Vorentwurf dieses Bebauungsplanes hat die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** der Länder Brandenburg und Berlin mit Schreiben vom 22. Juli 1998, (Reg.Nr.: GL8-0136/98) dem Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 06.05.1998 **zugestimmt**. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht bezüglich der Lage und Größe des Plangebietes, der Größe der Bauflächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung dieser Planfassung.

### **3.1.2 Kriterien gemäß II 2.1.2 LEP eV für eine Inanspruchnahme von „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“**

Gemäß II 2.1.2 LEP eV kann im „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“ Siedlungserweiterung ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften nicht berührt sind und sie mit folgenden Kriterien im Einklang steht:

- Erforderlichkeit der Siedlungsmaßnahme mit Nachweis der geordneten Eigenentwicklung bei Orientierung auf den voraussehbaren Bedarf und Nachweis, daß Ansiedlung auf vorhandener Fläche im Siedlungsbereich unmöglich ist und
- Sicherung der Erschließung mit geeigneten öffentlichen Verkehrsträgern, vorzugsweise mit schienengebundenem Personennahverkehr sowie der sonstigen technischen (u. a. zentrale Abwasserentsorgung) und sozialen Infrastruktur.

Darüber hinaus sollen

- die Kosten der Aufwendungen der Gemeinde finanziell gedeckt sein
- die Maßstäblichkeit der Planung und ihre Einbindung in die Kulturlandschaft gegeben und
- die Möglichkeiten interkommunaler Zusammenarbeit ausgeschöpft sein.

Der Nachweis der Erfüllung dieser Kriterien erfolgt im Rahmen der folgenden Punkte dieser Begründung.

## **3.2 Regionalplanung**

---

Für die Gemeinde Bärenklau 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 Bärenklau eine überörtlich bedeutsame gewerbliche Funktion aus.

Gem. Punkt 4.4(1) ReP I (Grundsätze) soll in den Gemeinden mit überörtlich bedeutsamen gewerblichen Funktionen ein vielfältiges und qualifiziertes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot geschaffen werden.

- Dem entspricht die Ordnung und weitere Entwicklung der teilweise vorhandenen gewerblichen Nutzung im Plangebiet sowie die Unterstützung der Ansiedlung weiterer interessierter Unternehmen durch vorbereitende Bauleitplanung.

Unter (2) wird darauf verwiesen, daß eine wechselseitige interkommunale Kooperation, Abstimmung und Arbeitsteilung bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen weiter entwickelt und ausgebaut werden soll.

- Mit dem vorangegangenen gemeinde- und amtsübergreifenden Rahmenplan (Gemeinde Germendorf gehört zum Amt Oranienburg Land, Gemeinde Bärenklau gehört zum Amt Oberkrämer) zur gemeinsamen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung der Gesamtfläche wurde diesem Grundsatz insbesondere entsprochen.

Ziele der Regionalplanung sind gemäß Punkt 4.4(3) ReP I in den Gemeinden mit überörtlich bedeutsamen gewerblichen Funktionen der Nachfrage nach geeigneten Flächen zur Ansiedlung von Betrieben in der Region sowie der Auslastung bereits bestehender Gewerbe- und Industrieflächen gerecht zu werden.... Die gewerbliche Entwicklung hat sich unter Wiedernutzbarmachung und Auslastung vorhandener Flächen und Gebiete zu vollziehen.

Unter (5) wird darauf verwiesen, daß die Verkehrsverbindung mit regionalen und überregionalen Verkehrsträgern zu sichern und die Erreichbarkeit durch den Schienengüterverkehr zu verbessern ist.

### **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. Gemäß Mitteilung der Landesanstalt für Großschutzgebiete vom 14. Juli 1998 liegt das Plangebiet ebenfalls außerhalb der vom Land Brandenburg ausgewiesenen oder geplanten Biosphärenreservate und Naturparke.

### **3.4. Trinkwasserschutz**

---

Gemäß Mitteilung der Landesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg vom 05.08.1998 (Bearb.-Nr.: WG 481/98) befindet sich die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes innerhalb der Trinkwasserschutzzone TWSZ III (äußere Schutzzone) des Wasserwerks Leegebruch sowie im unterirdischen Einzugsgebiet innerhalb der dazu ausgewiesenen TWSZ III des Wasserwerkes Hennigsdorf / Marwitz.

Die entsprechenden Rechtsbestimmungen und Grundsätze zum Trinkwasser- und Gewässerschutz sind zu beachten. Der Schutz von Menge und Güte des Grundwassers durch Erhalt, Erneuerung und Sicherung ist zu gewährleisten.

Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser und Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. verschmutztes Niederschlagswasser von Parkplätzen) sind bei den zuständigen Wasserbehörden auf der Grundlage des WHG und des BbgWG einzuholen.

### **3.5 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 Bärenklau gehört, wird gegenwärtig erarbeitet. Ein aktueller Bearbeitungsstand zum FNP liegt bisher noch nicht vor. Da der Flächennutzungsplan die laufenden gemeindlichen Planungen berücksichtigt, ist jedoch davon auszugehen, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bärenklau hat für ihr Gemeindegebiet dem gemeinde- und amtsübergreifenden Rahmenplan für den Bereich „Ehemalige Heinkelwerke“, der Grundlage dieses Bebauungsplanes ist, mit der Maßgabe der Übernahme der Planungsinhalte in den Flächennutzungsplan zugestimmt.

### **3.6 Grünordnung**

---

Nach §8a(1) Satz 1 BNatSchG 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 Eingriffsbewertung und Ausgleichsbilanzierung für den vorliegenden Bebauungsplan erfolgen im Rahmen der vorliegenden Begründung.

### **3.7 Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan**

---

Ein Landschaftsplan liegt für das Plangebiet bisher nicht vor. Er wird gegenwärtig erarbeitet. Für die Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft wird der vorhandene

**Landschaftsrahmenplan** für das Gebiet des Altkreises Oranienburg (SZAMATOLSKI 1996, redaktionell überarbeitet März 1997) berücksichtigt:

In seinem Kartenanhang finden sich für das Plangebiet folgende Bewertungen:

Karte Grundwasser:

mögliche Grundwassergefährdung durch Bergbau Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt

Karte Biotope

11 Sonderbiotop/ 11200 trockene Gruben/ 11201 Sand- oder Kiesgrube

Karte Landschaftsbild

Markierung des Übergangs von der Havelniederung zum Hochflächengebiet des Glien  
Strukturarmes Waldgebiet mit vorhandener Müllverwertungsanlage

Karte Oberflächengewässer

kein Oberflächeneinzugsgebiet

Karte Klima/ Lufthygiene

Kaltluftentstehungsgebiet Offenland

Karte Boden

Sandige Bildungen

Karte Entwicklungskonzeption I

Allgemeine Flächenanforderung gem. Kap. 2.3 (Siedlungsgebiet) Sicherung von Gebieten mit Grundwasserneubildung

Karte Entwicklungskonzeption II

Entwickeln von Konzepten für die Folgenutzung alter bzw. noch betriebener Abbaugruben unter naturschutzfachlichen Vorgaben

### 3.8 Bergrecht

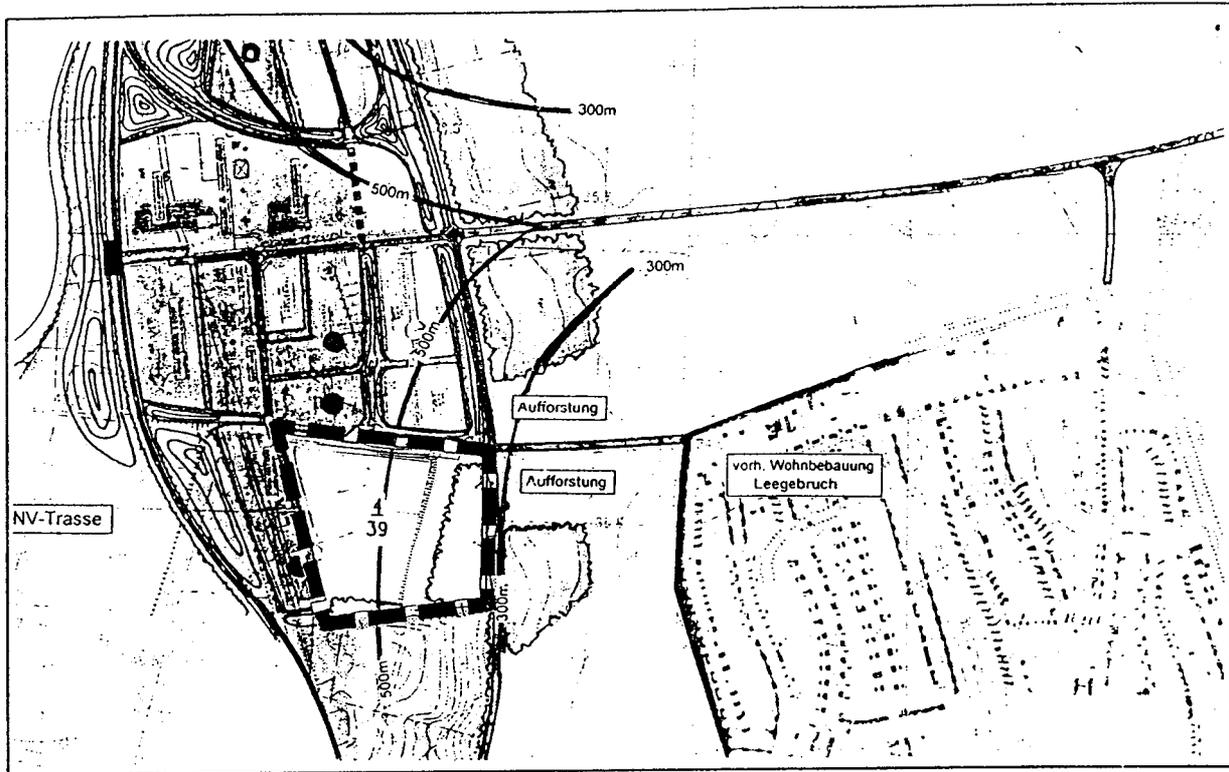
Gemäß Mitteilung des Oberbergamtes des Landes Brandenburg vom 11. 08.1998 (Geschäftszeichen 74.21.53-3-145) besteht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes derzeit keine Bergbauberechtigung gemäß §§ 7 bis 9 Bundesberggesetz (BBergG) vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juni 1997 (BGBl. I S. 1439) zu 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	9,6 ha
davon:	
Bauflächen GE	3,1 ha
Bauflächen GI(E)	3,0 ha
Öffentliche Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	0,9 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Bodens sowie von Natur und Landschaft gesamt	2,6 ha
davon	
Wald	1,8 ha
Flächen zum Anpflanzen	0,5 ha
öffentliche Grünfläche (Parkanlage „Dammweg“ und Regenwasserretentionsfläche)	0,3 ha

5 Art der baulichen Nutzung



Als Art der baulichen Nutzung wird bis zu einem Abstand von ca. 500m zur nächstgelegenen Wohnbebauung ein Gewerbegebiet und auf den weiter als 500m entfernten Flächen ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Die Einschränkung bezieht sich auf den zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel. Diese Festsetzung ergibt sich aus dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten.

Gemäß §1(5) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen.

Da von Anlagen, die im Industriegebiet zulässig sind, neben der Lärmbelastung auch weitere Immissionen wie Gerüche oder Stäube ausgehen können, wurden zum Schutz der umgebenden Wohnbebauungen Betriebsarten ausgeschlossen, die gemäß der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg mindestens 700 m (Abstandsklasse I-III), bzw. 500 m (Abstandsklasse I-IV) von Wohnbebauung entfernt sein sollen.

Die kürzeste Entfernung zur umgebenden Wohnbebauung beträgt:

Leegebruch, vorhandene Wohnbebauung ca. 300 m

Zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse ist im vorliegenden Bebauungsplan eine Gliederung des Industrie- und Gewerbegebietes nach den besonderen Eigenschaften (hier Emissionen) der Betriebe und Anlagen erforderlich. In der Abstandsleitlinie des Landes

Brandenburg werden die Betriebsarten nach den jeweils durch sie verursachten Emissionen erfaßt.

Gemäß §1(4) kann die Gliederung sich auch auf mehrere Gewerbegebiete in der Gemeinde beziehen.

Innerhalb des Gesamtgebietes „Ehemalige Heinkelwerke“ sind Flächen für uneingeschränkte Gewerbegebiete und Industriegebiete vorhanden, sodaß eine Einschränkung der gewerblichen Freiheit durch die Festsetzung nicht entsteht.

Das Gesamtgebiet der ehemaligen Heinkelwerke ist zudem heute bereits durch eine Konzentration von Baugewerken und Baustoffindustrie geprägt (Kalksandsteinwerk, Straßenbau, Natursteinbearbeitung und -verkauf, Baustoffrecycling, Gerüstbau u. ä.). Wegen der benachbarten Kiesvorkommen ist der Standort für die Baustoffindustrie und Baugewerbe prädestiniert. Dieser Entwicklung stehen die einschränkenden Festsetzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht entgegen.

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 nichtionisierende 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 erforderlichen Prüfungen genehmigungsbedürftiger Anlagen nach dem Bundesimmissionschutzgesetz und anderen Gesetzen und Bestimmungen bleibt davon unberührt.

Die in den Abstandsklassen I bis IV aufgeführten Betriebsarten liegen in der Anlage der Begründung bei.

## **6 Maß der baulichen Nutzung**

---

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) unter den Obergrenzen von §17(1) BauNVO und sichert im Zusammenhang mit der festgesetzten maximal zweigeschossigen Bebauung und der geplanten Begrünung den Schutz des Bodens und des Landschaftsbildes. Damit trägt die Planung insbesondere der Lage des Plangebietes im Außenraum Rechnung.

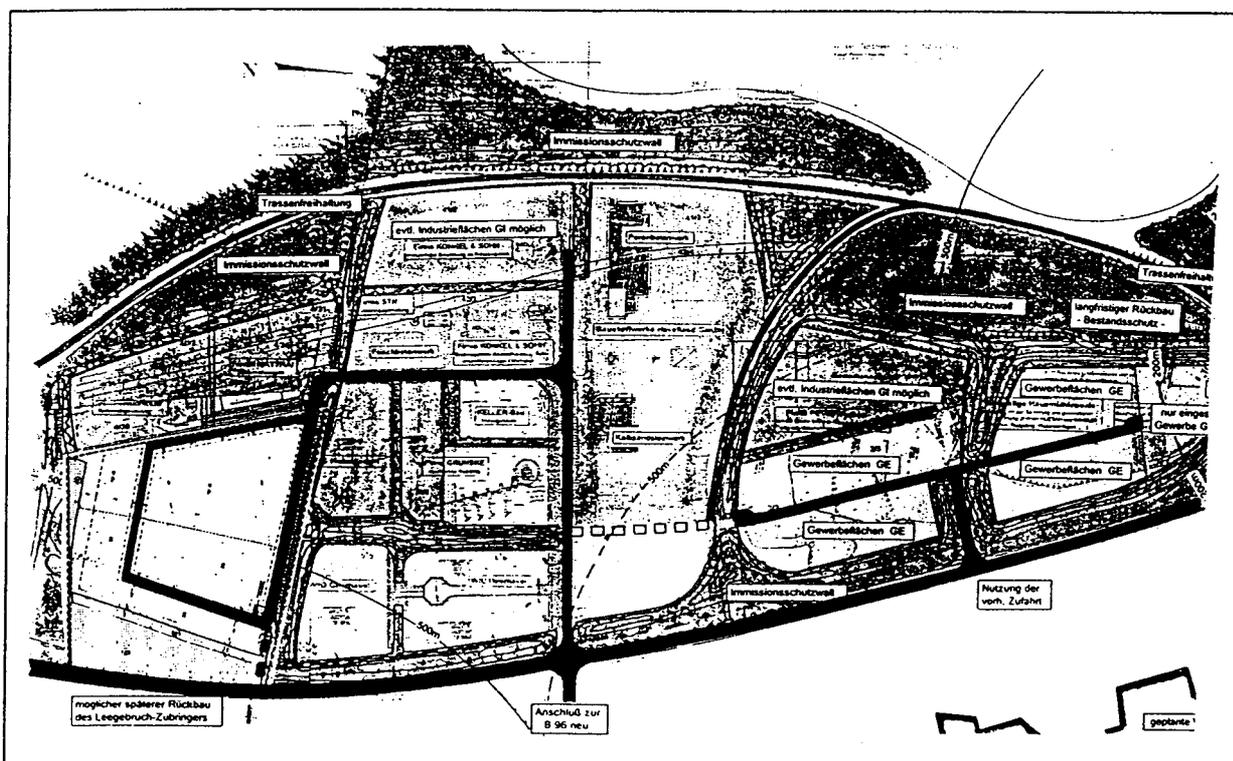
Gleichzeitig dient die Festsetzung der Sicherung der Grundwasserneubildung, der wegen der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone besondere Bedeutung zukommt.

## 7 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der abweichende Bauweise sichert den Erhalt von Freiflächen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen, wo die festgesetzten Hecken der Staubbindung dienen und die Versickerungsgräben das Regenwasser aufnehmen. Innerhalb der Baufelder besteht im Unterschied zur offenen Bauweise keine Längenbeschränkung, um den Erfordernissen verschiedener gewerblicher Nutzungen, nicht zu widersprechen. Zu den Waldflächen ist ein Abstand von 20m bzw. 22m vorgesehen, um eine gegenseitige Beeinträchtigung von Wald und gewerblichen Bauten zu vermeiden.

## 8. Erschließung

### 8.1 äußere Erschließung



Die Erschließung des Gesamtgebietes erfolgt über die vorhandene Haupterschließungsstraße (zwischen Fläche A und B), die in die Veltener Straße (Landesstraße L172) mündet.

Mit dem Bau der geplanten Zubringerstraße zur B96neu wird das Gewerbegebiet eine direkte Anbindung an das Autobahnnetz des Berliner Ringes A10, des Berlin-Zubringers A111 und der Hamburger Autobahn A24 haben.

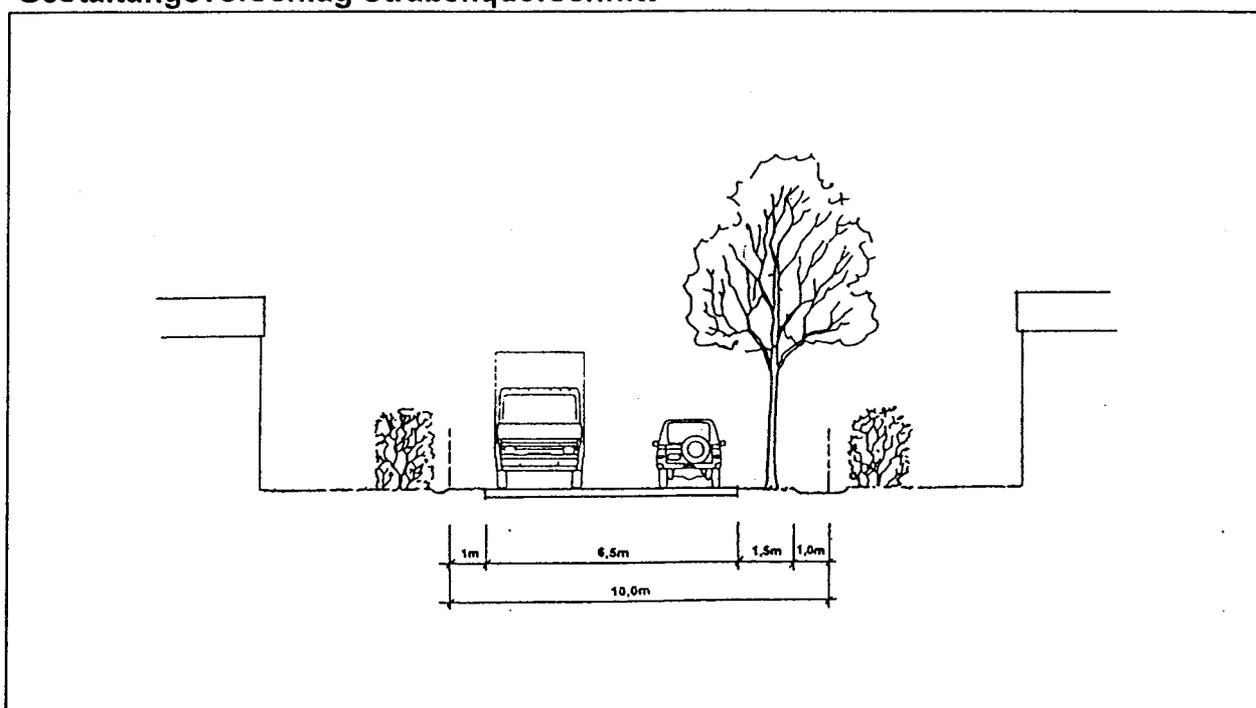
Eine weitere Zufahrt zur Veltener Straße (Landesstraße L172) ist nicht geplant. Im Nordosten des Plangebietes ist ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der gegenüber der Straße nach Leegebruch in die L172 mündet. Dieser Weg dient für den Notfall als Zu-

fahrtmöglichkeit für die Feuerwehr oder Rettungsfahrzeuge, die ein allgemeines Fahrrecht genießen. Zur bautechnischen Ausführung der Anbindung an die Landesstraße ist eine Abstimmung mit dem Baulastträger der Landesstraße, dem Brandenburgischen Straßenbauamt Strausberg, erforderlich. Der entsprechende Ausbau durch den Erschließungsträger einschließlich der Beschilderung wird im Erschließungsvertrag vereinbart.

## 8.2 Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung des Plangebietes ist eine Umfahrt vorgesehen. Die abschließende Festlegung der Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird erst im Rahmen der Erarbeitung der Erschließungsprojekte erfolgen. Grundsätzlich ist ein möglichst sparsamer Ausbau vorgesehen.

### Gestaltungsvorschlag Straßenquerschnitt



## 8.3 Dammweg

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage „Dammweg“) ist ein Fußweg, der teilweise bereits vorhanden ist, geplant. Dieser Fußweg, der entlang der Gemarkungsgrenze in Dammlage ca. 5m über dem Niveau das gesamte Gewerbe- und Kiesabbaugebiet quert, kann als attraktiver Weg zur Arbeitsstätte genutzt werden.

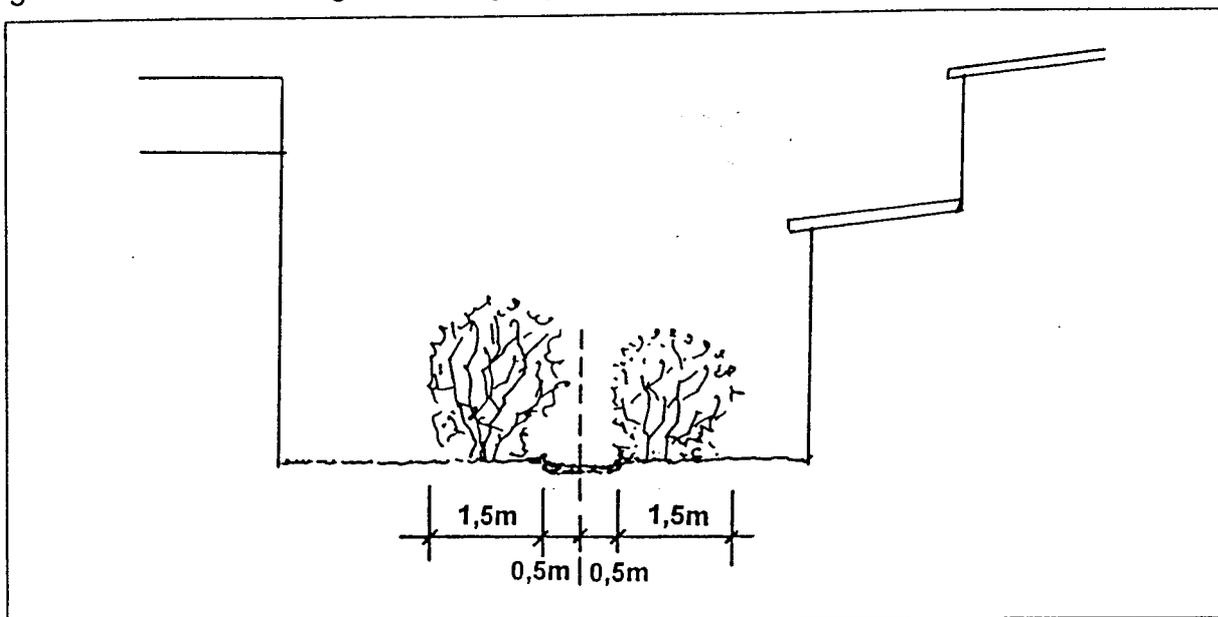
Langfristig soll die Möglichkeit offengehalten werden, eine Wegebeziehung zwischen den Wohngebieten in Leegebruch und dem Erholungsgebiet des Bärenklauer Forstes und nach Abschluß des Kiesabbaues auch zu den dann renaturierten Kiesseen zu schaffen.

## 8.4 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet sind Anschlüsse an die öffentlichen Netze von Strom, Wasser und Abwasser vorgesehen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Baugebietes sind neu herzustellen.

Der Anschluß an die zentrale Abwasserentsorgung wird durch den Abwasserzweckverband realisiert.

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



Gestaltungsvorschlag für Versickerungsgräben und Heckenpflanzung an der Grundstücksgrenze

Soweit das anfallende Regenwasser nicht vor Ort versickert, erfolgt die Regenentwässerung über Versickerungsgräben entlang der Straßen und entlang der Grundstücksgrenzen. Am tiefsten Punkt der Erschließungsstraße im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine Regenwasserretentionsfläche.

## 8.5 Herstellung der Erschließung

Die Durchführung der Erschließungsanlagen wird durch Abschluß eines Erschließungsvertrages einem Erschließungsträger übertragen.

## 9 Öffentlicher Personennahverkehr, Güterverkehr

Eine Bushaltestelle befindet sich an der Kreuzung Leegebruch / Bärenklau. Es sollte die Errichtung einer zusätzlichen Haltestelle an der Landesstraße für die Buslinie 800 der Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH auf Höhe des Plangebietes (beidseitig) geprüft werden. Da noch nicht abschließend geklärt ist, wie groß der tatsächliche Bedarf

aus den Gewerbebetrieben, die sich im Plangebiet ansiedeln werden, sein wird, ist eine Entscheidung hierzu gegenwärtig noch nicht möglich.

Eine fußläufige Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße und damit an eine mögliche Haltestelle ist über den im Bebauungsplan festgesetzten Fußweg möglich.

Die spätere Wiederherstellung einer schienengebundenen Personen- und Nahverkehrstrasse (SPNV) zur Verbindung der Mittelzentren Oranienburg, Velten und Hennigsdorf mit Anbindungen für

- Orbg. weiße Stadt
- Orbg. Eden
- Germendorf Ost
- Germendorf Waldseen
- Leegebruch
- Bärenklau

sollte gemäß Rahmenplan als Option offengehalten werden.

## **10 Altlasten, Munitionsbergung**

---

### **10.1 Altlasten**

---

Gemäß Stellungnahme des Landkreises vom 05.04.1998 ist nach Auswertung der im Umweltamt vorliegenden Unterlagen und im Ergebnis der multitemporalen Luftbild- und Kartenauswertung im Plangebiet ein Altlastenverdacht nicht ersichtlich.

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**

---

Gemäß Mitteilung des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes vom 05.08.1998 (Gesch.Z.: V 2.1.3.1, TÖB-Nr: 980407) ist davon auszugehen, daß das Plangebiet ganz oder teilweise kampfmittelbelastet ist.

Für konkrete Bauvorhaben sind entsprechende Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen.

## **11 Immissionsschutz**

---

### **11.1 Lärmschutzgutachten**

---

Für das Plangebiet wurde durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Berlin, ein Schalltechnisches Gutachten erstellt.

Das Gutachten sagt folgendes aus:

„Die Bewertung des Bestandes und die Grundsätze der Planung sind dem „Rahmenplan zur Entwicklung und städtebaulichen Ordnung der gewerblichen Ansiedlungen im Bereich der Kiesabbaufelder / ehem. Heinkelwerke südlich von Germendorf des Planungsbüros Ludewig zu entnehmen.

Nach einer in Brandenburg gültigen Leitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung sind bei der Beurteilung von Schallimmissionen alle Anlagen eines Betreibers und auch die Anlagen anderer Betreiber zu berücksichtigen, soweit sie Immissionsbeiträge an den Immissionsorten leisten.

Die Berechnungen erfolgten anhand eines Computermodells mit dem Rechenprogramm SOUNDPLAN. Jeder Teilfläche im Plangebiet wird eine höchstzulässige Schalleistung in Form des sogenannten „flächenbezogenen Schalleistungspegels“ zugeordnet.

Aus den Berechnungen ergeben sich folgende Schlußfolgerungen:

- Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sollte eine Unterteilung in ein GE-Gebiet und in ein eingeschränktes GI-Gebiet vorgenommen werden. Für diese Teilflächen wird eine textliche Festsetzung bezüglich der zulässigen Schallemissionen vorgeschlagen. Recyclinganlagen (Brecher, Schredder) sollten nicht vorgesehen werden.
- Bei Ansatz der Schallemission aller Teilflächen (des Gesamtgebietes Rahmenplan) ist der Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1, für den Tageszeitraum (55 dB (A)) eingehalten. Die vorgesehene Gebietseinstufungen sind für den Tageszeitraum ohne Einschränkungen möglich.
- Dieser Sachverhalt gilt auch unter Einbeziehung der Schallemission Kiesgrube.
- Würden die theoretisch angesetzten Schallemissionen auch im Nachtzeitraum ausgeschöpft, ist mit Richtwertüberschreitungen zu rechnen. Deshalb sind Beschränkungen der Schallemissionen durch textliche Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes erforderlich.
- Die Schallemissionen des Plangebietes, lassen insbesondere für die Wohngebäude Leegebruch eine Überschreitung des Orientierungswertes von 40 dB (A) für den Nachtzeitraum erwarten. Es ist deshalb erforderlich, die zulässige Schallemission der Teilfläche, die im vorliegenden Bebauungsplan als GI(E) festgesetzt ist, für den Nachtzeitraum zu beschränken. Diese Beschränkung läßt aber immer noch eine Nutzung in einem für Gewerbegebiete üblichen Rahmen zu.
- Ein Immissionsschwall zwischen dem Areal der ehemaligen Heinkelwerke Süd und der Veltener Straße bringt rechnerisch nicht die gleiche Wirksamkeit. Auf die o. g. Beschränkung kann deshalb nicht verzichtet werden.

Es werden für das Plangebiet folgende Vorgaben des flächenbezogenen Schalleistungspegels gemacht:

Vorgaben flächenbezogener Schalleistungspegel L"WA (Tag/Nacht), in dB(A)

Im Bebauungsplan festgesetzte Flächen GI (E) L"WA 70/55

GI-Gebiet; Nutzungseinschränkung durch Festsetzung nur für den Nachtzeitraum, Nutzung nachts entsprechend Gewerbegebiet möglich

Im Bebauungsplan festgesetzte Flächen GE L"WA 65/50

GE-Gebiet; typische Nutzungen im Gewerbegebiet möglich, Nutzung nachts eingeschränkt

Bei Einhaltung dieser Vorgaben wird in den bebauten Bereichen (Wohngebiete Leegebruch) der Orientierungswert 40 dB (A) (Nacht) nicht überschritten werden.

Eine Vorbelastung im Nachtzeitraum ist für das Plangebiet nicht gegeben.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand erfolgt nur im Kalksandsteinwerk der Baustoffwerke Havelland GmbH der Drei-Schicht-Betrieb bei Bedarf. Für diesen Zeitraum ist ein Schalleistungs-Beurteilungspegel von 106 dB (A) anzusetzen.

Mit diesem Ansatz ist die Immissionsbelastung in Germendorf und Leegebruch nachts deutlich unter 40 dB (A)“

## 11.2 Weitere allgemeine Hinweise

---

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 Denkmalschutz und Denkmalpflege

---

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale. Das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist wegen der früheren Nutzungen der Fläche, insbesondere durch den Kiesabbau, sehr unwahrscheinlich.

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 (BbgDSchG § 19(1) und (2)).
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (BbgDSchG §19(3)).
- Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (BbgDSchG §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 (BbgDSchG § 20).

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

## 13 Abfallentsorgung

---

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

## **14 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

---

Die Realisierung der nach dem Bebauungsplan zulässigen Gebäude, Nutzungen und Erschließungsanlagen, Grünflächen sowie der festgesetzten Anpflanzungen hat Auswirkungen auf:

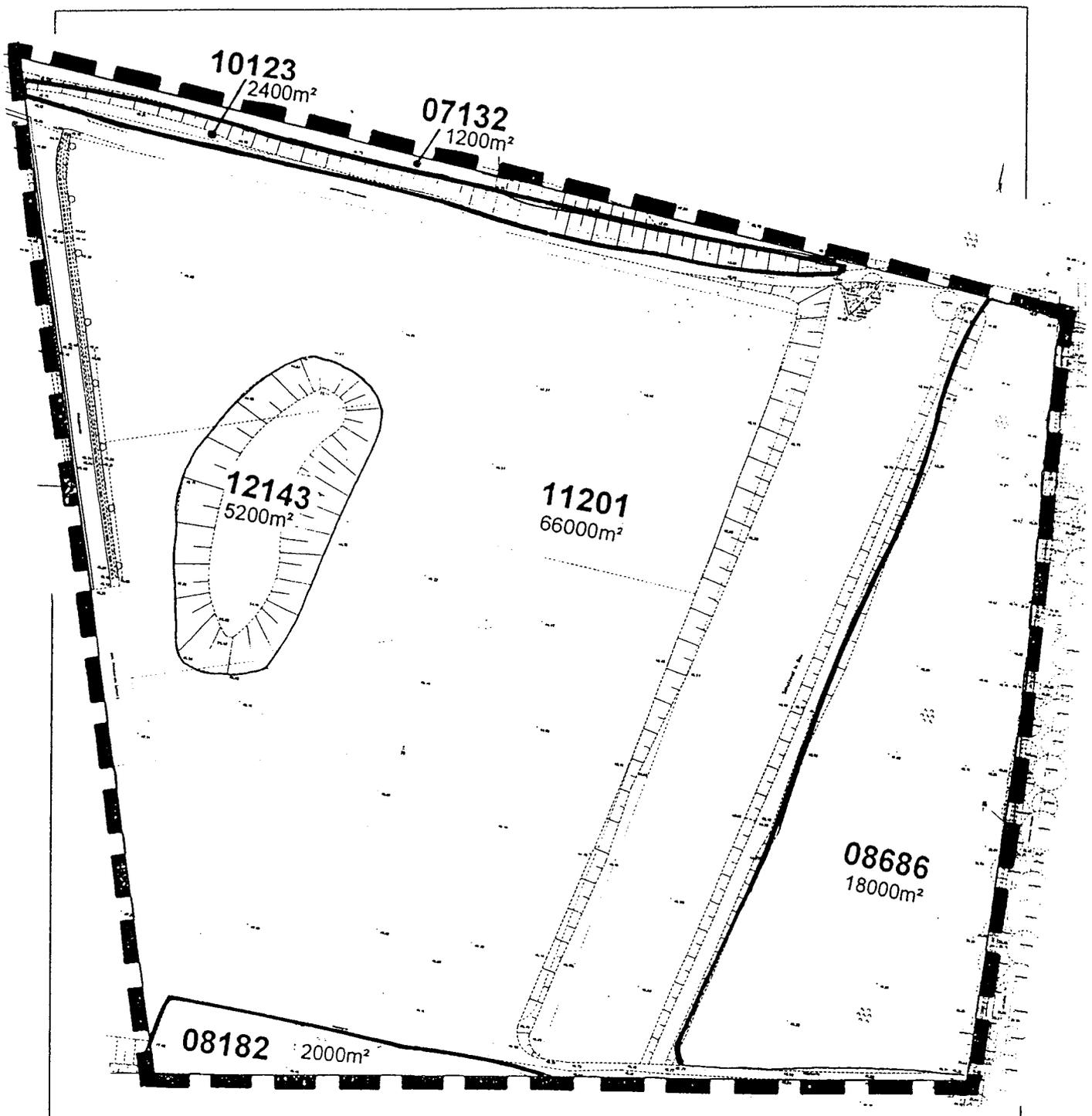
- die Gemeinde Bärenklau sowie die Gemeinden Leegebruch und Germendorf
- das Gesamtgewerbegebiet auf der Fläche der ehemaligen Kiesabbaufelder und Heinkelwerke,
- das Orts- und Landschaftsbild
- den Naturhaushalt

### **Auswirkungen auf die Gemeinde Bärenklau sowie die Gemeinden Leegebruch und Germendorf**

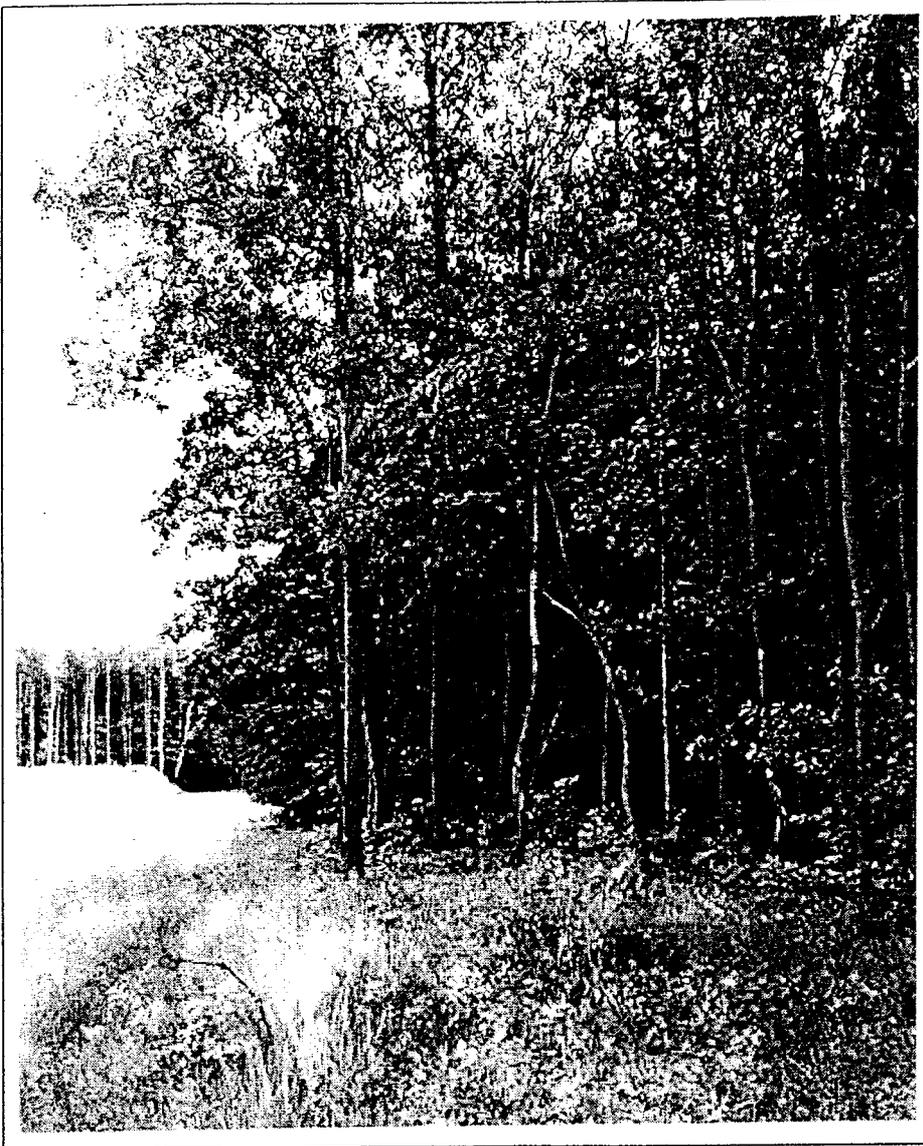
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes und des Naturschutzes im Plangebiet
- Entwicklung eines Gewerbegebietes auf der Fläche der Gemeinde Bärenklau als Bestandteil des Gesamtkomplexes „Ehemalige Heinkelwerke und Kiesabbaufelder“, jedoch ohne direktes Angrenzen an vorhandenen Wohngebiete einer Gemeinde.
- bessere Finanzausstattung der Gemeinde durch die Einnahme entsprechender Gewerbesteuern;
- Abrundung und Attraktivitätssteigerung des Gesamtgebietes durch die Möglichkeit sich gegenseitig ergänzender Nutzungen
- Förderung und Stärkung des Mittelstandes in der Region
- Arbeitsplatzsicherung, Schaffung bzw. Ansiedlung von Arbeitsplätzen, insbesondere des Baugewerbes und des Straßenbaues, die wegen ihrer Immissionen an anderen, z.B. innerörtlichen Standorten nicht zulässig sind
- Verkehrsbelastung auf der Veltener Straße durch LKW
- Da ein wesentlicher Rohstoff in Form von Kies bereits in der näheren Umgebung vorhanden ist, sind hierfür im Unterschied zu anderen möglichen Standorten, keine zusätzlichen Transporte erforderlich

## 15 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

### 15.1 Analyse / Biotoptypenkartierung



- 07132 von Bäumen überschirmte Hecken und Windschutzstreifen
- 08182 Eichen-Hainbuchenwälder mittlerer bis trockener Standorte
- 08686 Nadelholzforsten mit Laubholzarten naturfern / Kiefer mit Birke als Nebenbaumart
- 10123 Ruderale Pioniervegetation außerhalb von Ortschaften
- 11201 Trockene Gruben / Sand- oder Kiesgruben
- 12143 anthropogen genutzte Sonderflächen / Aufschüttungen

08182 Eichen-Hainbuchenwälder mittlerer bis trockener Standorte (WCM)

Am Südrand des Plangebietes befindet sich ein ca. 30-50jähriger Eichen-Hainbuchen-Mischwald, der vereinzelt von *Prunus padus* (heimische Traubenkirsche) durchsetzt ist. Zur nördlich angrenzenden Offenfläche hin ist kein Waldsaum ausgebildet.

Foto links: Blick entlang der Waldkante nach Ost

08686 Nadelholzforsten mit Laubholzarten naturfern / Kiefer mit Birke als Nebenbaumart (WAKW)

Den Ostrand des Plangebietes bildet ein ca. 25 Jahre alter Kiefern-Stangenforst, der vor allem im Südteil mit Birken durchsetzt ist. Eine Krautschicht fehlt hier weitgehend. Der Bestand ist mit später Traubenkirsche durchsetzt.

11201 Trockene Gruben /Sand- oder Kiesgruben (ATK)

Den Hauptteil des Plangebietes nimmt die ausgekieste Fläche der ehem. Sandentnahme ein. Aufgrund der erst kürzlich beendeten Sandentnahme konnte sich bisher kaum eine Folgevegetation einstellen.

**12143 anthropogen genutzte Sonderflächen / Aufschüttungen (OAB)**

In der Mitte der Fläche befindet sich eine bis zu 6m hohe Aufschüttung



Foto: Blick aus Nordost über die Mitte des Plangebietes

**07132 von Bäumen überschirmte Hecken und Windschutzstreifen**

Den Nordrand des Plangebietes bildet ein teilweise bis zu 5m über das Gelände ragender Damm entlang der Gemarkungsgrenze Bärenklau-Germendorf, der das Plangebiet vom VE-Plan-Gebiet der Wirtschaftsfördergesellschaft Oberhavel trennt.



Foto: Blick entlang der Südseite des Dammes in Richtung Nordwest

Die Dammkrone ist von einer Baumhecke von im Osten bis zu 15m Breite, im Westen teilweise nur wenige m Breite bewachsen. Es handelt sich um bis zu 50 Jahre alte Stieleichen und Robinien, die sich teilweise in schlechtem Zustand befinden bzw. schon abgestorben sind. Zwischen den Bäumen führt eine historische Wegeverbindung nach West, die allerdings in der Nordwestecke des Plangebietes durch die den Damm durchbrechende Zufahrtstraße unterbrochen ist.

### 10123 Ruderale Pioniervegetation außerhalb von Ortschaften

Den Südhang des Dammes 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
- *Solidago canadensis*            Goldrute
- *Tanacetum vulgare*                Rainfarn

### Fauna

Da fast das gesamte Plangebiet kahl und frei einsehbar ist konnten nur wenige Arten vorgefunden werden. Im Bereich der Waldränder finden sich Kleinsäuger und Blindschleichen (*Anguis fragilis*), im Bereich des sonnenexponierten Südhanges des nördlichen Dammes haben störungsunempfindlichere Reptilien wie Wald- und Zauneidechsen (*Lacerta vivipara* und *L. fragilis*) samt ihrer Futtertiere (termophile Entomofauna) günstige Lebensbedingungen. Hier wurden auch Haubenlerchen, die möglicherweise in den ungestörten Hangbereichen brüten, beobachtet.

Die direkte Benachbarung der vorhandenen Gewerbeflächen (unter anderem eine Brecheranlage und eine Asphaltmischstation) lassen das Vorhandensein weiterer faunistischer Vielfalt unwahrscheinlich erscheinen.

Die Analyse ergab, daß im Bereich der Fläche M5 Lebensräume geschützter Arten gegeben sind. Daher wird hier kein Eingriff vorgenommen.

### Landschaftsbildbewertung

Die Fläche ist aufgrund ihrer versteckten und aufgrund der Kiesentnahme eingesenkten Lage für das öffentliche Landschaftsbild nicht wahrnehmbar. Zur nächsten öffentlichen Straße (Veltener Straße) schirmen ein Waldgürtel und ein Schutzwall die Sicht vollständig ab. Eine Zufahrt ist nur über das übrige Gewerbegebiet möglich. Die Höhe der geplanten Bebauung ist geringer als die der umgebenden Baumkronen.

## 15.2 Flächenbezogene Eingriffsbilanz

<b>Gesamtfläche</b>		<b>9,6 ha</b>
davon	<b>Bauflächen GE</b>	<b>3,1 ha</b>
	<b>Bauflächen GI(E)</b>	<b>3,0 ha</b>
	max. überbaubare Grundstücksfläche bei GRZ 0,8 (0,6+Überschreitung gem. §19(4)BauNVO bis insgesamt GRZ 0,8)	4,9 ha
	<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b> einschl. Verkehrsgrün	<b>0,9 ha</b>
	davon versiegelt Straße/ Fußweg	0,5 ha
	davon teilversiegelt bepflanzte Randstreifen mit Zufahrten und teilversiegelten Stellplätzen	0,1 ha
	davon unversiegelt	0,3 ha
	<b>Flächen Für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Bodens sowie von Natur und Landschaft gesamt</b>	<b>2,6ha</b>
	davon Wald (1,8 ha Kiefernstangen-Forst, 0,2 ha Eichenmischwald (Restbestand))	2,0 ha
	davon Flächen zum Anpflanzen	0,5 ha
	davon öffentliche Grünfläche (Parkanlage „Dammweg“)	0,3 ha

## 15.3 Flächen- und schutzgutbezogene Eingriffsbewertung

Schutzgut	Art des Eingriffs / Art der Auswirkung	betroffene Fläche	Maßnahmenbeschreibung Vermeidung / Minimierung / Ausgleich
Boden	Verlust an Offenfläche durch Gewerbebebauung und Nebenanlagen	max. 48.800m <sup>2</sup>	M - durch Minimierung der GRZ M - durch Festsetzung von Baufenstern A - Aufwertung von 18.000 m <sup>2</sup> bisherigem Stangenforst durch Unterpflanzung zur Gestaltung eines strukturreichen und naturnahen Waldes A - Aufwertung von 2.000 m <sup>2</sup> bisherigem Eichenmischwald (Restbestand) durch Unterpflanzung der Waldränder zur Gestaltung eines naturnahen Waldsaumes A - Pflanzbindung auf 5.000m <sup>2</sup> zur Bildung von Waldsäumen - Anlegen einer naturnahen Parkanlage mit Erhalt bzw. Wiederherstellung des Dammweges auf 3.000 m <sup>2</sup> Fläche
	Flächenverlust durch Bodenteilversiegelung und Vollversiegelung im Bereich der Erschließungsstraßen	4.615 m <sup>2</sup>	M - durch Minimierung der Straßenbreite (6,5m) M - Randstreifen mit Versickerungsmulde M - Stellplätze in Abstandpflaster/ Rasenwabe A - Pflanzung von mindestens 30 Straßenbäumen
	Belastung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Bodens und von Natur und Landschaft	26.000m <sup>2</sup>	V - Schutz der ökologischen Ausgleichsflächen durch Bauzäune in der Bauphase
	Umnutzung ehemaliger Kiesabbaufäche zu nicht überbaubarer Grundstücksfläche	12.200m <sup>2</sup>	A - Heckenpflanzungen von 4m Breite als Grundstücksbegrenzung (Gesamtfläche ist abhängig von der späteren Grundstücksbildung, mind. jedoch 2.840 m <sup>2</sup> 710m x 4m) (entlang der äußeren Grundstücksbegrenzungen).

Schutzgut	Art des Eingriffs / Art der Auswirkung	betroffene Fläche	Maßnahmenbeschreibung Vermeidung / Minimierung / Ausgleich
Wasser/ Grund- wasser	Verlust an versickerungsfähiger Fläche durch Bebauung (Gebäude)	max. 48.800m <sup>2</sup>	M - durch Festsetzung einer GRZ unter der Obergrenze gem. §17 BauNVO M - durch Festsetzung von Baufeldern A - durch Einleitung der Dachwässer auf bewachsene unversiegelte Flächen (Versickerungsgräben an den Grundstücksgrenzen und ca. 400m <sup>2</sup> Regenwasserretentionsfläche A - Umgestaltung von Kiefernmonokultur zu Laubmischwald A - Schutz einer 18000m <sup>2</sup> großen SPE-Fläche vor Verbiß mittels Zäunung
	Verlust an versickerungsfähiger Fläche durch Bebauung (öffentliche Verkehrsflächen)	m <sup>2</sup>	A - Integration von Versickerungsmulden im Straßenprofil A - durch Einleitung der Wässer auf bewachsene unversiegelte Flächen (Versickerungsgräben an den Grundstücksgrenzen und ca. 400m <sup>2</sup> Regenwasserretentionsfläche
Biotop- und Arten- schutz	Schädigung der Biotope durch Überfahren, Lagerung von Baustoffen, oder fahrlässigen Umgang mit Schmier- und Treibstoffen	m <sup>2</sup>	V - Sicherung des Umgebungsschutzbereichs (Wald) durch Zäunung während der Bauphase M - Flächenbegrenzung für Baustelleneinrichtungen und Baustofflager durch Zäunung M - Rücksichtnahmegebote in den Ausschreibungsunterlagen
	Verlust an Lebensräumen für Pflanzen und Tiere durch Bebauung, Bau von Straßen und Wegen und sonstigen Anlagen	gesamt	A - Aufwertung der SPE-Flächen innerhalb des Plangebietes. A - Anlage von standortgerechten heimischen Stauden und Gehölzen (Vogelnähr- und Nistgehölze) im gesamten Gebiet A - Anlage von wechselfeuchten Sekundärbiotopen (Regenwasserretention)
Klima/ Luft	Voraussichtliche Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse (Erhöhung der Wärmespeicherkapazität)	gesamt	M - Pflanzung von Straßenbäumen M - Begrenzung der Versiegelung M - Anlage von Retentionsgräben und -flächen M - Umfangreiche Pflanzbindungen in den Maßnahmeflächen
	Voraussätzliche Veränderung der Luftaustauschverhältnisse bzw. Luftfeuchte	gesamt	M - Pflanzung von Straßenbäumen M - Begrenzung der Versiegelung M - Anlage von Retentionsgräben und -flächen M - Umfangreiche Pflanzbindungen in den Maßnahmeflächen
Land- schafts- bild		gesamt	A - Wiederherstellung eines öffentlichen Fußweges am Nordrand des Planungsgebietes - Herstellung des Kontaktes von der Wohnbebauung Leegebruch zu den Erholungsräumen westlich der Kies- und Gewerbeflächen M - Baurechtliche Sicherung geringer GRZ, Geschossigkeit, A - Festsetzungen zur intensiven Eingrünung des Plangebietes (Baumpflanzungen, Hecken, Grenzgräben, Maßnahmeflächen)

**15.4 Zusammenfassende flächenbezogene Eingriffsbilanzierung**

<b>Gesamt-Flächenbilanz</b>			
<b>Bestand</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>Planung</b>	<b>Bilanz</b>
7,00ha	Brache	0,00ha	- 7,00ha
5,60ha	ausgekieste Fläche	0,00ha	- 5,60ha
0,40ha	Aufschüttung	0,00ha	- 0,40ha
1,00ha	Betonflächen Artillerie-Demonstrationsplatz	0,00ha	- 1,00ha
--	<b>Nettobauland</b>	<b>6,10ha</b>	<b>+ 6,10ha</b>
--	maximal überbaubare Fläche	4,90ha	+ 4,90ha
--	nicht überbaubare Fläche	0,50ha	+ 0,50ha
--	textliche Pflanzbindung auf Bauflächen	0,50ha	+ 0,50ha
--	Regenwasserretention auf Bauflächen	0,20ha	+ 0,20ha
--	<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>0,83ha</b>	<b>+ 0,72ha</b>
0,11ha	Straßenfläche versiegelt	0,54ha	+ 0,43ha
--	Straßenfläche unversiegelt	0,29ha	+ 0,29ha
--	<b>öffentliche Grünflächen</b>	<b>0,40ha</b>	<b>+ 0,40ha</b>
--	Parkanlage und Retentionsfläche	0,40ha	+ 0,40ha
2,60ha	Biotope	2,30ha	- 0,30ha
2,00ha	Wald	2,00ha	+/- 0
0,60ha	Ruderalflur	0,30ha	- 0,30ha

<b>SPE-Flächen</b>		<b>2,60ha</b>
davon 1,80ha	standortgerechte Unterbauung eines Kiefernstangenforstes und Schutz dieser Unterbauung durch Einzäunung	
davon 0,20ha	standortgerechte Unterbauung eines naturnahen Eichen-Hainbuchenwaldes	
davon 0,30ha	Ausbildung eines Waldsaumes	
davon 0,30ha	Gestaltung und Bepflanzung des Schutzstreifens Parkanlage „Dammweg“	
davon 0,30ha	Entwicklung eines termophilen südexponierten artenreichen Magerbiotops auf der Südseite des Dammes	

<b>maximal mögliche Versiegelung</b>	<b>53.615m<sup>2</sup></b>
Versiegelung durch öffentliche Erschließungsstraßen 710m x 6,5m	4.615m <sup>2</sup>
Versiegelung durch Gebäude einschl. Überschreitung für Nebenanlagen:	49.000m <sup>2</sup>

- Durch die Planung gehen 7ha ehem. Bergbaufläche, auf der vor der Auskiesung ca. 1ha versiegelnde Einbauten eines Armee-Übungsgeländes (Artillerie-Demonstrationsplatz und entsprechende Zufahrten) beseitigt wurden, verloren.
- Dem massiven Eingriff der Überbauung von maximal 4,9ha durch Gebäude steht eine ökologische Aufwertung ehemaliger Brachen, Ruderalflächen und forstlicher Monokulturen auf 2,6ha in SPE-Flächen (Pflanzbindungen, Unterbauungen, Schutzmaßnahmen, Ausbildung von Waldsäumen und Gehölzstrukturen) gegenüber.
- Darüber hinaus sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Festsetzungen zu Pflanzbindungen getroffen, die die Entwicklung linearer Gehölzstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen zur Folge haben. Dies stellt zumindest keine Verschlechterung der ökologischen Situation dar.
- Dem massiven Eingriff der Neu-Überbauung von maximal 0,28ha durch öffentliche Straßen und die gesamte Erschließung des Gebietes steht eine ökologische Aufwertung in den Bankettbereichen der Erschließungsstraßen durch Heckenstrukturen, Regenwasserretentionsgräben und Straßenbaumpflanzungen gegenüber.
- Der flächenmäßig nur unzureichend erfaßbare Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild soll durch die intensive Durchgrünung, Pflanzung von Bäumen im Plangebiet, Hecken und die Wiederanlage einer historischen Wegeverbindung, die das Gesamtgewerbegebiet von Ost nach West quert, ausgeglichen werden.

**Der Eingriff in Natur und Landschaft kann damit bei Realisierung der genannten Maßnahmen unter Inrechnungstellung der durch die Vornutzungen erfolgten Beeinträchtigungen der ökologischen Qualität im Sinne des Bundes-Naturschutzgesetzes ausgeglichen werden.**

### **15.5 Begründung der Festsetzungen zur Realisierung des Eingriffsausgleichs**

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und darüber hinaus eine städtebauliche Ordnung herzustellen werden die Festsetzungen 1., 3., 5. getroffen.

- Minimierung der Versiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen (1.1)
- Begrenzung der Gebäudehöhen (1.2)
- Verhinderung zu hoher Nutzungsdichte (2.)
- Minimierung der Versiegelung der Verkehrsflächen (3.; II)

Die Festsetzungen zu 4 dienen dem Ausgleich bzw. der Minimierung des mit dem Bau des Gewerbegebietes verbundenen Eingriffs in das Landschaftsbild.

Die Festsetzungen zu 6 dienen dem ökologischen Ausgleich des mit der Errichtung der Gebäude verbundenen Eingriffs.

Die Festsetzungen zu 6.4 (Artenlisten) sichern die Einpassung des Plangebietes in die natürliche Umgebung und die qualitative Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und bauplanungsrechtliche Festsetzung (4.) dienen der Minimierung bzw. dem Ausgleich des Eingriffes in das Landschaftsbild.

### 15.6 Hinweis auf Erfordernisse vertraglicher Vereinbarungen

Im Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger des Bebauungsplanes und der Gemeinde Bärenklau sind Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes festzusetzen.

Neben den direkt in den textlichen Festsetzungen fixierten Pflanzmaßnahmen sind entsprechende Maßnahmen zum langfristigen Erhalt der Anpflanzungen zu vereinbaren:

- Die Maßnahmefläche **M3** ist zum Schutz der Laubholz-Unterbauung und Strauchschicht vor Verbiß zu schützen und zu diesem Zweck wildsicher einzuzäunen
- Der Boden in den Maßnahmeflächen **M1** und **M2** ist mit Humus aufzubessern und mit mindestens 10cm Rindenmulch abzudecken.
- Der Boden im Traufbereich der Kronen der vorhandenen Bäume in Maßnahmefläche **M1** anzuheben und an das Niveau des Bodens im Bereich der vorhandenen Gehölzinseln anzupassen.
- Die Anpflanzungen sind während einer Anwachszeitraums von 3 Jahren bei Bedarf zu wässern.
- Nicht angewachsene Pflanzen sind zu ersetzen.

Birkenwerder, 11.05.1999

  
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)

# BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE BÄRENKLAU GEWERBEGEBIET „EHEMALIGE HEINKELWERKE SÜD“

## 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** Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, daß innerhalb des Gewerbegebietes (GE) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:  
Abstandsklasse I bis IV der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, S.950)

Gemäß §31 (1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse IV zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.

**1.2** Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, daß innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes (GI(E)) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:

Abstandsklasse I bis III der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, S.950)

Gemäß §31 (1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse III zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.

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

##### **2.1 Grundflächenzahl (§16 BauNVO)**

Für alle Bauflächen im Plangebiet wird als Obergrenze festgesetzt:

Grundflächenzahl: GRZ 0,6

##### **2.2 Zahl der Vollgeschosse (§16 BauNVO)**

Für alle Bauflächen im Plangebiet wird als Obergrenze festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse II

#### 3. Bauweise, Baugrenzen (§9(1)2. BauGB)

Für das gesamte Plangebiet wird gem. §22(4) BauNVO eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand innerhalb der Baufelder zu errichten.  
Eine Längenbegrenzung besteht nicht.

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

---

Je angefangene 30m Straßenfrontlänge des Grundstückes ist zu der an das Grundstück angrenzenden Straße eine Zufahrt mit max. 6m Breite zulässig.

#### 5. Öffentliche Grünfläche - Parkanlage „Dammweg“- (§9(1)11. BauGB)

---

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist der vorhandene Dammweg in 1,0m bis 2,0m Breite zu erhalten, bzw. wieder herzustellen. Für die Befestigung des Weges sind nur wasser- und luftdurchlässige Beläge (z.B. wassergebundene Decke) zulässig.

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

---

##### flächenbezogener Schalleistungspegel

Der flächenbezogene Schalleistungspegel wird als Obergrenze wie folgt festgelegt:

eingeschränktes Industriegebiet - GI(E) -	Tag: 70 dB(A);	Nacht: 55 dB(A)
Gewerbegebiet - GE -	Tag: 65 dB(A);	Nacht: 50 dB(A)

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

---

##### 7.1 Anpflanzen von Bäumen entlang der Straßen

Je 25 lfd. m Straßenlänge ist ein Laubbaum der Art Quercus robur (Baumschulqualität Hochstamm 3x verpflanzt 12-16cm Stammumfang) zu pflanzen. Ersatzweise sind die Pflanzungen auch auf den an die Straßen grenzenden Grundstücksflächen der Baugrundstücke zulässig. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.

##### 7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der Fläche **M1** ist zu pflanzen:

Je 25m <sup>2</sup>	1 Stck Fagus sylvatica - Rotbuche (Baumschulware 3x verpfl. 12-14cm Stammumfang)
je m <sup>2</sup>	1 Stck. Gehölz der Pflanzenliste 2 (1m Wuchshöhe)

Auf der Fläche **M2** ist zu pflanzen:

je m <sup>2</sup>	1 Stck. der Pflanzenliste 1 oder 2 (Forst-Baumschulware 1m hoch)
-------------------	--

Auf der Fläche **M4** ist zu pflanzen:

je 16m <sup>2</sup>	1Stck. Gehölz der Pflanzenliste 2 (Forst-Baumschulware 1m hoch)
---------------------	---

Auf Fläche **M5** ist im Bereich der Dammkrone in 4m Breite südlich der Plangebietsgrenze zu pflanzen:  
 je m<sup>2</sup> 1Stck. Gehölz der Pflanzenliste 2 (Forst-Baumschulware 1m hoch)

### 7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs auf den Baugrundstücken

#### Hecken

Entlang der Grundstücksgrenzen sind, mit Ausnahme der Flächen für Zufahrten, Zuwegungen oder zulässigerweise errichteten Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf jedem Grundstück Hecken aus Sträuchern der Pflanzenliste 2, 1Stck/m<sup>2</sup>, in mindestens 1,5m Breite mit einem Anstand von mind. 0,5m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen.

### 7.4 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 platanooides	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		

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§89 BbgBO)

### Stellplätze (§89(1)4. BbgBO)

Nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sowie nicht überdachte Zufahrten zu überdachten Stellplätzen und Garagen sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu versehen (Rasengittersteine Abstandpflaster, Lochpflaster o. ä.).

**Anlage 1  
Abstandsliste**

Abstandsklasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
I	1500	1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt
		2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation (z. B. Kokereien und Schwelereien)
		3	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Roheisen
		4	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit mehr als 10 Produktionsanlagen
		5	4.1h (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern
		6	4.4 (1)	Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölzerzeugnissen in Mineralöl-, Altöl- oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin

Abstandsklasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
II	1000	7	1.14 (1)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle
		8	2.14 (2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln im Freien (*)
		9	3.1 (1)	Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern von Erzen
		10	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Nichteisenrohmetallen (Blei-, Zinn- und Kupfererzhütten)
		11	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung, ausgenommen Lichtbogenöfen mit weniger als 50 t Gesamtabstichgewicht sowie Induktionsöfen (*) (s. auch lfd. Nrn. 27 und 49)
		12	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z. B. Dampfkessel, Container) (*)
		13	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freien (*)
		14	-	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien (*)
		15	4.1 (1)	Anlagen zur farbikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit höchstens 10 Produktionsanlagen oder Anlagen, in denen mehr als das 10-fache der Mengenschwellen nach 12. BImSchV Anhang 2 Spalte 2 enthalten sind.
		16	4.1b (1) 4.1c (1)	Anlagen zur farbikmäßigen Herstellung von Metallen oder Nichtmetallen auf nassem Wege oder mit Hilfe elektrischer Energie sowie von Ferrolegierungen, Korund und Karbid einschließlich Aluminiumhütten
		17	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Schwefel oder Schwefelerzeugnissen
		18	6.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Holzfasерplatten, Holzspanplatten oder Holzfasermatten
		19	7.12 (1)	Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörperteile oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden
		20	7.15 (1)	Kottrocknungsanlagen
		21	10.16 (2)	Prüfstände für oder mit Luftschrauben, Rückstoßantrieben oder Strahltriebwerken
		22	10.19 (2)	Anlagen zur Luftverflüssigung mit einem Durchsatz von 25 t Luft je Stunde oder mehr (*)

(\*) vgl. Nr. 2.224 und Nr. 2.225

Abstandsklasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
III	700	23	1.1 (1)	Kraftwerke und Heizkraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Kraftwerken mehr als 150 MW bis max. 900 MW beträgt b) bei Heizkraftwerken 300 MW übersteigt
		24	1.12 (1)	Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teererzeugnissen oder von Teer- oder Gaswasser
		25	2.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen
		26	2.4 (2)	Anlagen zum Brennen von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarzit oder Schamotte
		27	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht (*) (s. auch lfd. Nrn. 11 und 49)
		28	3.4 (1+2)	Anlagen zum Umschmelzen von Altmetall (s. auch lfd. Nrn. 95 und 151)
		29	4.1a (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von anorganischen Chemikalien wie Säuren, Basen, Salze
		30	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Halogenen oder Halogenerzeugnissen
		31	4.1e (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor- und stickstoffhaltigen Düngemitteln
		32	4.6 (1)	Anlagen zur Herstellung von Ruß
		33	4.11 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen
		34	7.19 (2)	Anlagen, in denen Sauerkraut hergestellt wird, soweit 10 t Kohl oder mehr je Tag verarbeitet werden
		35	7.24 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Raffination von Zucker unter Verwendung von Zuckerrüben oder Rohzucker
		36	8.1 (1)	Anlagen zur teilweisen oder vollständigen Beseitigung von festen oder flüssigen Stoffen durch Verbrennen
		37	8.6 (1)	Anlagen zur chemischen Aufbereitung von cyanidhaltigen Konzentraten, Nitriten, Nitraten oder Säuren, soweit hierdurch eine Verwertung als Reststoff oder eine Entsorgung als Abfall ermöglicht werden soll
		37a	8.8 (1)	Anlagen zur chemischen Behandlung von Abfällen
		38	-	Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z. B. Hochofenschlacke)
		39	-	Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren

(\*) vgl. Nr. 2.224 und Nr. 2.225

Abstandsklasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
IV	500	40	1.1 (1)	Heizkraftwerke und Heizwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Heizkraftwerken von 100 MW bis 300 MW b) bei Heizkraftwerken mehr als 100 MW beträgt
		41	1.7 (1)	Kühltürme mit einem Kühlwasserdurchsatz von 10.000 m <sup>3</sup> oder mehr je Stunde
		42	1.8 (2)	Elektromsppannanlagen einschließlich der Schaltfelder mit einer Überspannung von 110 kV oder mehr (*)
		43	1.9 (1)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 30 t oder mehr je Stunde
		44	1.10 (1)	Anlagen zum Brikettieren von Braun- oder Steinkohle
		45	2.8 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Glas, auch soweit es aus Altglas hergestellt wird, einschließlich Glasfasern, die nicht für medizinische oder fernmeldetechnische Zwecke bestimmt sind
		46	2.11 (1)	Anlagen zum Schmelzen mineralischer Stoffe
		47	2.13 (2)	Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement
		48	2.15 (1)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen, mit einer Produktionsleistung von 200 Tonnen oder mehr je Stunde
		49	3.3 (1) 3.7 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Induktionsöfen, Anlagen zum Erschmelzen von Gußeisen (s. auch Lfd. Nm. 11 und 27) sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien, in denen Formen oder Kerne auf kaltem Wege hergestellt werden, mit einer Leistung von 80 t oder mehr Gußteile je Monat
		50	3.6 (1+2) 3.16 (1)	Anlagen zum Walzen von Metallen und Anlagen zur Herstellung von Rohren (*)
		51	3.11 (1+2)	Schmiede-, Hammer- und Fallwerke (*)
		52	3.14 (1+2)	Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen mit einer Nennleistung des Rotorantriebes von 100 kW oder mehr

(\*) vgl. Nr. 2.224 und Nr. 2.225

Abstandsklasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
IV	500	53	4.1g (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von organischen Chemikalien oder Lösungsmitteln wie Alkohole, Aldehyde, Ketone, Säuren, Ester, Acetate, Äther
		54	4.1h (1)	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffen
		55	4.1k (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kunstharzen
		56	4.1m (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von synthetischem Kautschuk
		57	4.5 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schmierstoffen, wie Schmieröle, Schmierfette, Metallbearbeitungsöle
		58	4.7 (1)	Anlagen zur Herstellung von Kohlenstoff (Hartbrandkohle) oder Elektrographit durch Brennen, z. B. für Elektroden, Stromabnehmer oder Apparateile
		59	4.8 (1+2)	Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Stunde
		60	5.1 (1)	Anlagen zum Beschichten, Lackieren, Kaschieren, Imprägnieren oder Tränken von Gegenständen oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, <ul style="list-style-type: none"> <li>- soweit die Lacke organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 250 kg oder mehr je Stunde eingesetzt werden</li> <li>- soweit die Menge der Kunstharze, die unter weitgehender Selbstvernetzung ausreagieren (Reaktionsharze) 25 Kilogramm oder mehr je Stunde beträgt und</li> <li>- soweit Kunststoffe oder Gummi unter Einsatz von 250 Kilogramm organischen Lösungsmitteln oder mehr je Stunde be- oder verarbeitet werden</li> </ul>
		62	5.4 (2)	Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Stoffen oder Gegenständen mit Teer, Teeröl oder heißem Bitumen, ausgenommen Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Kabeln mit heißem Bitumen
		63	5.5 (2)	Anlagen zum Isolieren von Drähten unter Verwendung von Phenol- oder Kresolharzen
		64	5.6 (2)	Anlagen zur Herstellung von bahnenförmigen Materialien auf Streichmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von Gemischen aus Kunststoffen und Weichmachern oder von Gemischen aus sonstigen Stoffen und oxidiertem Leinöl

Abstandsklasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
IV	500	65	5.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Gegenständen unter Verwendung von Amino- oder Phenoplasten, wie Furan-, Harnstoff-, Phenol-, Resorcin- oder Xyloharzen mittels Wärmebehandlung, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 10 kg oder mehr je Stunde beträgt
		66	5.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Reibbelägen unter Verwendung von Phenoplasten oder sonstigen Kunstharzbindemitteln
		67	6.1 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Zellstoff aus Holz, Stroh oder ähnlichen Faserstoffen
		68	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 51.000 Hennenplätzen, b) 102.000 Junghennenplätzen, c) 102.000 Mastgeflügelplätzen, d) 51.000 Trudhühnermastplätzen, e) 1.900 Mastschweineplätzen, f) 640 Sauenplätzen oder g) 1200 Rinderplätzen <sup>1)</sup> oder mehr
		69	7.2 (1+2)	Anlagen zum Schlachten von a) 500 kg oder mehr Lebendgewicht Geflügel oder b) 4.000 kg oder mehr Lebendgewicht sonstiger Tiere je Woche
		70	7.3 (1)	Anlagen zum Schmelzen von tierischen Fetten mit Ausnahme der Anlagen zur Verarbeitung von selbstgewonnenen tierischen Fetten zu Speisefetten in Fleischereien mit einer Leistung bis zu 200 kg Speisefett je Woche
		70a	7.4 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Tierfutter durch Erwärmen der Bestandteile tierischer Herkunft
		71	7.6 (2)	Anlage zum Reinigen oder zum Entschleimen von tierischen Därmen oder Mägen
		72	7.7 (2)	Anlagen zur Zubereitung oder Verarbeitung von Kälbermägen zur Labgewinnung
		73	7.9 (1)	Anlagen zur Herstellung von Futter- oder Düngemitteln oder technischen Fetten aus den Schlachtnebenprodukten Knochen, Tierhaaren, Federn, Hörnern, Klauen oder Blut
		74	7.11 (1)	Anlagen zum Lagern unbehalteter Knochen, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Knochen in - Fleischereien, in denen je Woche weniger als 4.000 kg Fleisch verarbeitet werden, und - Anlagen, die nicht durch Nr. 69 erfaßt werden
		75	7.21 (1)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 500 t je Tag oder mehr
		76	7.23 (1)	Anlagen zum Extrahieren pflanzlicher Fette oder Öle, soweit die Menge des eingesetzten Extraktionsmittels 1 t oder mehr beträgt

<sup>1)</sup> Die Abstände zwischen Stallgebäuden und Wohnhäusern ergeben sich durch die Darstellung der Emissionsreichweite, ausgehend von der nächstgelegenen Stallgebäudeaußenwand, bezogen auf Großvieheinheiten (Tierlebensmasse und zugehöriger Geruchsäquivalenzfaktor der verschiedenen Rinderarten).

Abstandsklasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
IV	500	77	7.25 (2)	Anlagen zur Trocknung von Grünfütter, ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbstgewonnenem Grünfütter im landwirtschaftlichen Betrieb
		77a	8.2 (1)	Anlagen zur thermischen Zersetzung brennbarer fester oder flüssiger Stoffe unter Sauerstoffmangel (Pyrolyseanlagen)
		78	8.3 (1)	Anlagen zur Rückgewinnung von einzelnen Bestandteilen aus festen Stoffen durch Verbrennen
		78a	8.10 (1)	Abfallentsorgungsanlagen zur Lagerung oder Behandlung von Abfällen i. S. des § 2 Abs. 2 AbfG
		79	9.11 (2)	Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen 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 200 t 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
		80	-	Deponien für Haus- und Sondermüll
		81	-	Autokinos (*)
		82	-	Betriebshöfe für Straßenbahnen (*)
		82a	-	Anlagen zur Produktion von Stoffen durch chemische Umwandlung zur thermischen Zersetzung brennbarer, fester oder flüssiger Stoffe unter Sauerstoffmangel, zur Destillation, Raffination oder sonstiger Weiterverarbeitung von Erdöl, Erdölprodukten, Kohle und Kohleprodukten, zur Erzeugung von Gas aus Kohle oder Kohlenwasserstoffen, sofern in der Anlage Stoffe mit größeren Mengen als die Mengenschwelle nach 12. BImSchV Anhang 2 Spalte 2 gehandhabt werden.

(\*) vgl. Nr. 2.224 und Nr. 2.225

## LEGENDE

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



GE      GEWERBEGEBIET (§8 BauNVO)



GI(E)      EINGESCHRÄNKTES INDUSTRIEGEBIET (§9 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)



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  
(§9(1)11. BauGB)



FUSS- UND RADWEG

### GRÜNFLÄCHEN (§9(1)15. BauGB)



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§9(1)15. BauGB)

### FLÄCHEN FÜR WALD (§9(6) BauGB)



FLÄCHEN FÜR WALD (§9(6) BauGB)

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



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



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

### SONSTIGE PLANZEICHEN



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



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

### DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE



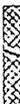
VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE



VORHANDENE FLURSTÜCKSNUMMER



VORHANDENE GELÄNDEHÖHE



VORHANDENE BEBAUUNG



## Bebauungsplan Gewerbegebiet „Ehemalige Heinkelwerke Süd“ der Gemeinde Bärenklau, Amt Oberkrämer

Planungsphase: Satzung M 1:2.000  
 Datum: Mai 1999  
 Plangrundlage: Vermessener Lageplan der Flur 1, Flurstück 4/39 der Gemarkung Bärenklau

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, -Architektin-  
 Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer, BA 1232-91-1-A  
 Dipl. Ing. Ralf Ludewig, -Landschaftsarchitekt-  
 Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer, BA 1320-91-1-L  
 Planungsbüro Ludewig, Lindenallee 6  
 16547 Birkenwerder, Tel./Fax: 03303/502916

